



**PUTUSAN**

**Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**Manager Costumer Loan Business Centre Medan, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Medan**, Jalan Imam Bonjol, Nomor 7, Lt. IV, Kelurahan Petisah, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh **DIDI KURDI, SH**, Asisten Legal Officer pada Region I / Sumatera 1 – PT. Bank Mandiri (Persero), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 497/Penk.Perd/2021/PN. Mdn, tanggal 17 Pebruari 2021, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT I**;

**MELAWAN:**

**1. FLORA MUNTHER**, tempat lahir Medan, tanggal lahir 22 Agustus 1969, jenis kelamin: Perempuan, kewarganegaraan: Indonesia, agama: Kristen pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Jalan Notes, nomor 44, Kel. Sei Putih Barat, Kec. Medan Petisah, Kota Medan Prop. Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **S. Robert.H.L.Tobing, S.H.**, dan **Neny Widya Astuti, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum S. Robert. H.L.Tobing, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Sempurna Ujung-Perumahan Sempurna Residence B:12-Kelurahan Binjai-Kecamatan Medan Denai-Kota Medan 20218 Provinsi Sumatera Utara-Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Februari 2021 dan 28 Nopember 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGUGAT**;

**2. GONGGA MARPAUNG, SH**, Pekerjaan Notaris, Alamat Jalan Karya, Nomor 26 A, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TERGUGAT- II**

**3. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Medan**, Alamat Jalan STM, Nomor 7, Kelurahan Siti Rejo II Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan Propinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II** semula **TERGUGAT- III**

Halaman 1 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 9 Desember 2021, Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 9 Desember 2021, Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN;
3. Penetapan Hari Sidang oleh Hakim Ketua Nomor 537/Pdt/2021/PT. MDN, tanggal 9 Desember 2021;
4. Berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan, Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Mdn, tanggal 23 September 2021 dan surat-surat lain yang bersangkutan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa setelah menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan, Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Mdn., tanggal 23 September 2021, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Sah Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Mandiri, Nomor: CLN MDN/0737/KPR/2011 dan Syarat - Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, tanggal 21 September 2011;
- Menyatakan Sah Syarat – Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif, PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk, tanggal 21 September 2011 ;
- Menyatakan Sah Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor 266/2011, tanggal 20 Oktober 2011 yang diterbitkan Tergugat II;
- Menyatakan sah Penggugat membayar lunas, Kredit Kepemilikan Rumah Mandiri, Nomor : CLN MDN/0737/KPR/2011, tanggal 21 September 2011 berdasarkan kwitansi Pembayaran Rekening Bank Mandiri (Persero) Tbk, nomor : 105 – 01 – 00442246 – 2 atas nama Flora Munthe (Penggugat), sebesar Rp. 123.073.093.- (seratus dua puluh tiga juta koma tujuh puluh tiga koma Sembilan puluh tiga), tanggal 8 Desember 2020;
- Menyatakan Sah Surat Nomor : CLN.MIB/2083/2020, tanggal 11 Desember

Halaman 2 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 dari PT. Bank Mandiri (Pesero) Tbk, Consumer Loan Area Medan Imam Bonjol yaitu Tergugat I ditujukan kepada Penggugat, Perihal : Dokumen Agunan a.n. Flora Munthe / Penggugat;

- Menyatakan Sah Sertifikat Hak Milik Nomor 557/Teladan Timur terdaftar atas nama Penggugat yang diterbitkan oleh Tergugat III ;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.335.000,- (dua juta tiga ratus tiga puluh lima rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 182/2021, tanggal 19 Oktober 2021, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan, Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Mdn., tanggal 23 September 2021 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat sebagaimana Risalah Pemberitahuan Akte Banding Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Mdn., tanggal 9 Nopember 2021, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II sebagaimana Risalah Pemberitahuan Akte Banding Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Mdn., tanggal 9 Nopember 2021 dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III sebagaimana Risalah Pemberitahuan Akte Banding Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Mdn., tanggal 9 Nopember 2021;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori banding pada tanggal 23 Nopember 2021 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan, pada tanggal 23 Nopember 2021 serta telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, pada tanggal 29 Nopember 2021, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 29 Nopember 2021, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 29 Nopember 2021;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut, Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tanpa tanggal dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Medan, pada tanggal 14 Desember 2021;

Menimbang bahwa Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan telah menyerahkan Relas Pemberitahuan untuk mempelajari Berkas Perkara, yang

Halaman 3 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disampaikan masing-masing kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 11 Nopember 2021, kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 9 Nopember 2021, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 9 Nopember 2021, dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 9 Nopember 2021, yang isinya menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang (menurut Pasal 199 ayat (1) Rbg), oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori banding yang menyatakan sebagai berikut:

### I. KEBERATAN PERTAMA :

Majelis Hakim Tingkat Pertama Telah Memberikan Pertimbangan Yang Keliru Terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Pembanding Semula Tergugat I Mengenai Gugatan Terbanding Semula Penggugat *Error In Persona* karena menggugat Suatu Jabatan Pekerjaan pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah keliru dalam mempertimbangkan materi eksepsi Pembanding semula Tergugat I mengenai gugatan Pembanding semula Penggugat *error in persona* sebagaimana termuat pada halaman 29 alinea pertama 4, memberikan pertimbangan hukum yang dikutip sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ditujukan kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011, maka gugatan Penggugat tidak cacat formil.*

*Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I selaku Manager Consumer Loan Business Center PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Medan berdasarkan*

Halaman 4 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*perjanjian kredit pemilikan rumah Nomor CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011, tidaklah mengandung cacat formil karena Tergugat I merupakan bagian dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Medan"*

2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama terhadap eksepsi *Error In Persona* yang disampaikan oleh Pembanding semula Tergugat I tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Manager Consumer Loan Business Center* PT Bank Mandiri (Persero) Tbk merupakan suatu jabatan pekerjaan yang diduduki oleh Subyek Hukum Perorangan yang memiliki hubungan kerja dan menerima upah dari badan hukum PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, sehingga tidak dapat digugat secara pribadi karena merupakan jabatan struktural yang berada di bawah tanggungjawab badan hukum PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.
3. Bahwa meskipun *Manager Consumer Loan Business Center* merupakan bagian dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, akan tetapi secara tanggung jawab hukumnya berbeda antara *Manager Customer Loan Business Centre Medan* dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk dimana *Manager Consumer Loan Business Center* merupakan jabatan pekerjaan yang dijalankan oleh Subyek Hukum perorangan yang bekerja dan menerima upah dari PT Bank Mandiri (Persero), sedangkan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk adalah Subyek Hukum yang berbentuk Badan Hukum yang mempekerjakan *Manager Consumer Loan Business Center* sebagai karyawan.
4. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berpendapat bahwa *Manager Consumer Loan Business Center* merupakan bagian dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk adalah keliru dan menunjukkan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama ternyata tidak mempunyai pengetahuan hukum tentang perbedaan antara subyek hukum perorangan dan badan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku padahal Pembanding semula Tergugat I dalam eksepsinya juga telah menyampaikan bahwa gugatan yang menggugat jabatan pekerjaan dan atau pegawai yang bekerja pada badan hukum telah dinyatakan cacat formil dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana tertuang dalam kaidah hukum Putusan MA No. 601K/Sip/1975 yang pada pokoknya Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat keliru menarik Pengurus Yayasan sebagai Tergugat karena hubungan hukum terjadi antara Penggugat dan Yayasan tersebut bukan antara Penggugat dengan Pengurus. Bahwa namun

Halaman 5 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN





demikian, ternyata Yurisprudensi yang telah dikutip oleh Pembanding semula Tergugat I tersebut dikesampingkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan materi eksepsi ini.

5. Bahwa lebih lanjut, Majelis Hakim Tingkat Pertama juga tidak mempertimbangkan adanya kesalahan penulisan nama badan hukum Tergugat I yang dilakukan oleh Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya, karena kesalahan penulisan subyek tergugat mengakibatkan gugatan menjadi cacat formil. Bahwa apabila gugatan Terbanding semula Penggugat ditujukan kepada Badan Hukum PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, maka Terbanding seharusnya menuliskan dengan benar dan lengkap nama badan usaha PT Bank Mandiri (Persero) Tbk beserta alamatnya bukan menggugat jabatannya. Hal ini juga telah disampaikan oleh Pembanding semula Tergugat dalam eksepsinya dengan mengutip pendapat atau doktrin Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan), Sinar Grafika, Jakarta 2008, halaman 54 dan 55 yang menegaskan bahwa penulisan nama korporasi atau badan hukum (*legal entity*) harus lengkap dan sesuai dengan nama yang tercantum dalam anggaran dasar perusahaan. Hal ini sebagaimana dikutip sebagai berikut:

*"4) Penulisan Nama Perseroan Harus Lengkap dan Jelas*

*Sama halnya dengan penulisan nama orang, penulisan korporasi atau badan hukum (legal entity), harus lengkap dan jelas sesuai dengan nama yang sesungguhnya berdasarkan:*

- *Nama yang disebutkan dalam anggaran dasar atau yang tercantum pada papan nama maupun yang tertulis pada surat-surat resmi perusahaan."*

Selanjutnya, M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya tersebut di atas juga menegaskan bahwa kekeliruan penulisan atau nama tergugat dari yang semestinya menimbulkan ketidakpastian mengenai orang atau badan hukum yang digugat dalam perkara tersebut, sehingga gugatan menjadi cacat formil dan cukup untuk menjadi dasar alasan untuk menyatakan gugatan *error in persona* atau *obscuur libel*. Bahwa akan tetapi, ternyata pendapat atau doktrin ahli hukum yang jelas-jelas mendukung materi eksepsi Pembanding semula Tergugat I tersebut tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga hal ini jelas membuktikan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah bersikap memihak kepada Terbanding



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Penggugat dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama terhadap eksepsi ini tidak dapat dibenarkan.

6. Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 28 alinea keempat terhadap eksepsi ini yang berpendapat bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat ditujukan kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah No. CLN.MDN/0737/KPR/2011 tanggal 22 September 2011 antara Penggugat *in casu* Terbanding dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk yang diwakili oleh Winoto Raharjo selaku *Manager Consumer Loan Business Center* PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk adalah jelas sudah menyentuh pokok perkara karena pembuktian adanya hubungan hukum antara Pembanding dengan Terbanding berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah No. CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011 harus diperiksa dalam pokok perkara, sedangkan materi eksepsi Pembanding semula Tergugat I ini hanya berkaitan dengan formalitas gugatan Terbanding semula Penggugat mengenai kekeliruan Terbanding semula Penggugat menggugat jabatan *Manager Consumer Loan Business Center* dalam gugatannya, sehingga gugatan *error in persona*.
7. Bahwa lebih lanjut, pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut juga tidak dapat dibenarkan, karena dalam perjanjian kredit tersebut kapasitas *Manager Consumer Loan Business Centre Medan* adalah bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama serta mewakili PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sehingga jelas tidak dapat dituntut atau digugat secara pribadi oleh Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya. Bahwa dengan dinyatakan *Manager Consumer Loan Business Center* merupakan bagian dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya tersebut, maka hal ini jelas membuktikan bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat adalah salah pihak (*error in persona*) karena seharusnya subyek hukum yang dijadikan tergugat adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk sebagai badan hukum bukan *Manager Consumer Loan Business Centre Medan* yang merupakan jabatan pekerjaan yang diduduki oleh Subyek hukum perorangan sebagai pihak. Bahwa dengan demikian, jelas terbukti bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama terhadap eksepsi Pembanding semula Tergugat I ini adalah pertimbangan yang keliru dan tidak berdasar hukum, sehingga dalil-dalil

Halaman 7 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN



eksepsi dari Pembanding semula Tergugat yang beralasan menurut hukum sudah selayaknya untuk dikabulkan.

8. Bahwa selain itu, Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya, hanya mengambil alih/mengutip dalil-dalil gugatan dari Terbanding dalam pemeriksaan di tingkat pertama, sehingga sudah sangat jelas Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak menjunjung tinggi asas imparsialitas yang wajib dilaksanakan oleh setiap hakim dalam mengadili suatu perkara, sehingga putusannya sangat mencerminkan ketidakadilan dan menunjukkan berkeberpihakannya kepada Terbanding.

**II. KEBERATAN KEDUA :**

Majelis Hakim Tingkat Pertama Telah Memberikan Pertimbangan Yang Keliru Terhadap Materi Eksepsi Pembanding semula Tergugat I Mengenai Gugatan Terbanding semula Penggugat memiliki kesamaan subyek dan objek perkara dengan perkara perdata yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Medan (*Exceptio Litis Pendentis*)

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 30 alinea pertama telah memberikan pertimbangan sebagai berikut :

*“Menimbang, bahwa sebagaimana yang dikemukakan oleh Kuasa Penggugat, adapun yang dimaksud dengan eksepsi litis pendentis adalah eksepsi yang diajukan Tergugat karena gugatan Penggugat sama dengan perkara yang sedang diadili oleh Pengadilan. Contohnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat sedang diperiksa pada tingkat banding atau kasasi.*

*Menimbang, bahwa oleh karena terhadap kedua perkara tersebut belum ada putusan dari Majelis Hakim yang memeriksa maka eksepsi Tergugat I dalam hal ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”.*

2. Bahwa Pembanding sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang hanya menggunakan dan mengutip dalil-dalil yang dikemukakan oleh kuasa hukum Terbanding semula Penggugat dalam mempertimbangkan eksepsi *Exceptio Litis Pendentis* yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I.
3. Bahwa sikap Majelis Hakim Tingkat Pertama yang hanya menggunakan dalil-dalil kuasa hukum Terbanding dan tidak mempertimbangkan fakta hukum yang dikemukakan oleh Pembanding semula Tergugat I dalam eksepsinya mengenai adanya perkara perdata dengan subyek dan obyek





yang sama dengan perkara *a quo*, maka hal ini jelas membuktikan keberpihakan Majelis Hakim Tingkat Pertama kepada Terbanding dan karenanya pertimbangan tersebut harus diperbaiki.

4. Bahwa lebih lanjut, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dan keliru dalam memahami dan memberikan contoh tentang *Exceptio Litis Pendentis* yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I dalam pertimbangan hukumnya. Bahwa contoh eksepsi *litis pendentis* yang dikemukakan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus sedang diperiksa pada tingkat banding atau kasasi adalah keliru dan tidak disertai dengan dasar hukum maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang mendukungnya, padahal sebenarnya unsur yang harus dipenuhi dalam eksepsi *litis pendentis* yaitu adanya 2 (dua) perkara perdata yang memiliki kesamaan subyek dan obyek perkara yang sedang diperiksa di pengadilan yang sama (*under judicial consideration*) dengan nomor perkara yang berbeda, dimana tujuannya adalah menghindari terbitnya 2 (dua) putusan yang berbeda yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum akibat adanya perkara yang sama yang memiliki subyek dan obyek perkara yang sama.
5. Bahwa berdasarkan uraian yang Pembanding sampaikan di atas, sangat jelas keberpihakan Majelis Hakim Tingkat Pertama kepada Terbanding semula Penggugat dalam putusannya, padahal Terbanding semula Penggugat pada halaman 2, angka 9 di dalam repliknya telah mengakui secara tegas adanya perkara perdata lain yang memiliki kesamaan subyek dan obyek dengan perkara *a quo* sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Medan (*Under Judicial Consideration*) dengan nomor perkara yang berbeda, namun pengakuan Terbanding ini tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya.
6. Bahwa sebagaimana telah disampaikan oleh Pembanding semula Tergugat I dalam eksepsinya, perkara *a quo* memiliki subyek dan obyek perkara yang sama dengan perkara No.144/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 11 Februari 2021 yang diajukan oleh Sdr. Jasmin Sihombing selaku Penggugat dengan para tergugat sebagai berikut:
  - a. Penggugat : Jasmin Sihombing
  - b. Tergugat I : Flora Munthe
  - c. Tergugat II : Bank Mandiri
  - d. Tergugat III : Notaris Risna Arifa, S.H.

Halaman 9 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN



7. Bahwa posisi Terbanding semula Penggugat dalam perkara No. 144/Pdt.G/2021/PN.Mdn tersebut di atas adalah sebagai Tergugat I, sedangkan Pembanding sebagai Tergugat II dimana obyek perkara dalam perkara No. 144/Pdt.G/2021/PN.Mdn adalah sama dengan perkara *a quo* yaitu mengenai sengketa kepemilikan sebidang tanah Hak Milik No. 557/Teladan Timur berikut rumah yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Jalan Jati II No. 77 Kel Teladan Timur, Medan.
8. Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya materi eksepsi Pembanding semula Tergugat I dengan mendasarkan pada fakta hukum serta bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I dalam pemeriksaan di tingkat pertama, maka pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang hanya menggunakan dan mengutip dalil-dalil dari kuasa hukum Terbanding dahulu Penggugat terhadap eksepsi ini sudah selayaknya untuk dibatalkan dan eksepsi Pembanding semula Tergugat I sudah selayaknya untuk dikabulkan karena beralasan menurut hukum.

### III. KEBERATAN KETIGA

Majelis Hakim Tingkat Pertama Tidak Mempertimbangkan Seluruh Alat Bukti yang diajukan Oleh Pembanding semula Tergugat I Dalam Persidangan Tingkat Pertama Sehingga Dalam Memeriksa Dan Mengadili Perkara *A Quo* Tidak Menjunjung Tinggi Asas *Imparsialitas* Sehingga Putusannya Sangat Mencerminkan Ketidakadilan Dan Menunjukkan Berkeberpihakan *Judex Factie* Kepada Terbanding.

1. Bahwa setelah membaca seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara *a quo* sangat jelas bahwasanya Majelis Hakim Tingkat Pertama hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat tanpa mempertimbangkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I di dalam persidangan sehingga seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut harus dibatalkan karena telah melanggar asas *audi et alteram partem* yang mewajibkan hakim untuk mendengar dan memeriksa seluruh bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan.
2. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya secara nyata tetap menggunakan dalil-dalil yang disampaikan oleh Terbanding dan mengesampingkan bukti-bukti yang diajukan Pembanding di dalam persidangan terkait dengan bukti-bukti yang membuktikan bahwa



Terbanding semula Penggugat hanya melakukan pembayaran angsuran dari bulan Oktober sampai dengan November 2011 atau hanya 2 bulan setelah fasilitas kredit dinikmati oleh Terbanding, dan menunggak sejak bulan Desember 2011 sampai dengan Maret 2012. Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, terbukti Terbanding tidak membayar angsuran kewajiban atas fasilitas kreditnya tersebut dan Pembanding telah melakukan penagihan baik melalui telepon maupun datang ke rumah Terbanding namun Terbanding selalu menghindar diri dari kewajibannya membayar hutangnya. Bahwa oleh karena tidak adanya itikad baik dari Terbanding untuk membayar angsuran kreditnya maka Terbanding dan Sdr. Jasmin Sihombing telah membuat dan menandatangani Perjanjian tentang Cara Pembayaran Harga Jual Beli Tanah Hak Milik No. 557/Teladan Timur yang dibuat tanggal 13 April 2012 dan Surat Kuasa No, 15 tanggal 13 April 2012 yang dibuat di hadapan notaris Risna Rahmi S.H. di Medan sesuai bukti surat Pembanding semula Tergugat I yang bertanda T I – 8 dan T I - 9.

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jelas terbukti terdapat hubungan hukum antara Terbanding dengan Sdr. Jasmin Sihombing karena setelah Terbanding menunggak pembayaran angsuran kreditnya, ternyata pembayaran angsuran kredit dilakukan oleh Sdr Jasmin Sihombing berdasarkan Perjanjian tentang Cara Pembayaran Harga Jual Beli Tanah Hak Milik No. 557/Teladan Timur berikut rumah di atasnya yang terletak di Jalan Jati II No.77 Kel Teladan Timur, Medan yang dibuat tanggal 13 April 2012 oleh Terbanding dan Sdr Jasmin Sihombing (selanjutnya disebut “Perjanjian Pembayaran Harga Jual Beli Tanah”). Bahwa sebagaimana telah dikemukakan oleh Pembanding semula Tergugat I di dalam jawabannya, Perjanjian Harga Jual Beli Tanah sesuai bukti surat bertanda T I – 9 tersebut juga telah dilegalisasi oleh Notaris Risna Rahmi Arifa, S.H., di Medan dengan Legalisasi No. 1694/4/2012/RRA-Leg/XV tanggal 13 April 2012 pada pokoknya berisi kesepakatan bahwa:

- a. Penggugat/Terbanding tidak berkehendak untuk melanjutkan kredit sesuai Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri No. CLN.MDN/0737/KPR/2011 tanggal 22 September 2011 tersebut di Bank Mandiri dan Sdr Jasmin Sihombing bersedia melanjutkan dan melunaskan seluruh hutang Terbanding yang timbul dari Perjanjian Kredit tersebut dengan cara menyetorkan langsung ke rekening pinjaman atas nama Penggugat setiap bulannya pada Pembanding.



b. Setelah Sdr Jasmin Sihombing melunasi seluruh hutang Terbanding di Bank Mandiri *in casu* Pembanding dahulu Tergugat I yang timbul dari Perjanjian Kredit, maka Sdr Jasmin Sihombing berhak menerima dan mengambil sertifikat Agunan Kredit di Bank Mandiri.

4. Bahwa selain membuat Perjanjian Pembayaran Harga Jual Beli Tanah sebagaimana telah dijelaskan dan diuraikan di atas, dengan sepengetahuan Pembanding, Terbanding juga telah membuat Akta Surat Kuasa No. 15 tanggal 13 April 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Risna Rahmi Arifa, S.H., (selanjutnya disebut "akta surat kuasa") sesuai bukti surat bertanda T I – 8 yang pada pokoknya Terbanding memberikan kuasa kepada Sdr Jasmin Sihombing untuk membayar angsuran dan melunasi pinjaman atas nama Terbanding kepada Bank Mandiri *in casu* Pembanding dan selanjutnya Sdr Jasmin Sihombing diberikan kuasa untuk meminta dan menerima sertifikat yang menjadi obyek perkara *a quo* yaitu tanah Hak Milik No. 557 dan dokumen lainnya terkait dengan fasilitas kredit Terbanding. Bahwa kedua bukti surat yang telah disampaikan oleh Pembanding semula Tergugat I di dalam persidangan perkara membuktikan bahwa perkara *a quo* memiliki kesamaan subyek dan obyek perkara dengan perkara No. 144/Pdt.G/2021/PN.Mdn.

5. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama juga telah keliru memberikan pertimbangan hukum sebagaimana terdapat pada halaman 33 alinea ketiga yang pada intinya menyatakan sebagai berikut :

*"Menimbang bahwa ternyata pelunasan seluruh angsuran pinjaman tersebut dilakukan oleh Penggugat Flora Munthe dilanjutkan oleh Jasmin Sihombing dan pelunasan akhir dilakukan oleh Penggugat Flora Munthe"*

Selanjutnya, dalam pertimbangan hukum pada halaman 34 alinea ketiga dalam putusnya, Majelis Hakim Tingkat Pertama juga telah keliru berpendapat bahwa perbuatan Pembanding yang tidak mengembalikan asli sertipikat tanah berupa SHM No. 557 adalah perbuatan melawan hukum, sedangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tidak berdasar hukum tersebut dikutip sebagai berikut:



*"Menimbang bahwa dengan tidak dikembalikannya Asli Dokumen Agunan pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah No.CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011 oleh Tergugat I menurut Majelis Hakim merupakan suatu perbuatan melawan hukum"*

6. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang diuraikan tersebut diatas jelas keliru dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya hanya mendasarkan pada asumsi-asumsi yang tidak disertai dengan dasar hukumnya sehingga pertimbangan tersebut haruslah dibatalkan. Terlebih lagi, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sepenuhnya hanya menggunakan dalil-dalil yang disampaikan oleh Terbanding yang dijadikan dasar pertimbangannya tanpa mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang disampaikan oleh Pemanding.
7. Bahwa alasan Pemanding tidak mengembalikan asli dokumen agunan SHM 557/Teladan Timur adalah karena masih terdapat hak orang lain yaitu Sdr. Jasmin Sihombing selaku Penerima Kuasa yang tertuang dalam Akta Surat Kuasa No. 15 tanggal 13 April 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Risna Rahmi Arifa, S.H., sesuai bukti surat yang bertanda T I – 8 yang pada pokoknya Terbanding memberikan kuasa kepada Sdr. Jasmin Sihombing untuk melunaskan angsuran pinjamannya kepada Bank Mandiri *in casu* Pemanding dan selanjutnya Sdr Jasmin Sihombing selaku Penerima Kuasa diberikan kuasa untuk meminta dan menerima sertifikat yang menjadi obyek perkara *a quo* yaitu tanah Hak Milik No. 557 dan dokumen lainnya terkait dengan fasilitas kredit Terbanding yang selanjutnya juga diberikan Kuasa untuk menjual, melepas, memindahkan, dan menyerahkan hak atas tanah Hak Milik No. 557 tersebut.
8. Bahwa selain Akta Surat Kuasa tersebut di atas, Sdr Jasmin Sihombing juga mempunyai hubungan hukum dengan Terbanding dan berkepentingan dengan SHM No. 557 *in casu* obyek perkara *a quo* yang dibuktikan dengan Perjanjian tentang Cara Pembayaran Harga Jual Beli Tanah Hak Milik No. 557/Teladan Timur berikut rumah diatasnya yang terletak di Jalan Jati II No. 77 Kel Teladan Timur, Medan yang dibuat antara Terbanding dengan Sdr. Jasmin Sihombing. Bahwa Perjanjian tentang Cara Pembayaran Harga Jual Beli Tanah Hak Milik No. 557 tersebut juga telah dilegalisasi oleh Notaris

Halaman 13 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN





Risna Rahmi Ariffa, S.H., dengan No. 1694/4/2012/RRA-Leg/XV tanggal 13 April 2012 yang pada pokoknya berisi kesepakatan bahwa:

- a. Terbanding tidak berkehendak untuk melanjutkan kredit yaitu yang tertuang di dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri No. CLN.MDN/0737/KPR/2011 tanggal 22 September 2011 tersebut di Bank Mandiri dan Sdr Jasmin Sihombing bersedia melanjutkan dan melunaskan seluruh hutang Terbanding yang timbul dari Perjanjian Kredit tersebut dengan cara menyetorkan langsung ke rekening pinjaman atas nama Terbanding setiap bulannya pada Pembanding.
  - b. Setelah Sdr Jasmin Sihombing melunasi seluruh hutang Terbanding di Bank Mandiri *in casu* Pembanding yang timbul dari Perjanjian Kredit, maka Sdr Jasmin Sihombing berhak menerima dan mengambil sertifikat agunan kredit di Bank Mandiri.
9. Bahwa awal mula dibuatnya Akta Surat Kuasa dan Perjanjian tentang Cara Pembayaran Harga Jual Beli Tanah Hak Milik No. 557/Teladan Timur adalah karena Terbanding tidak melaksanakan kewajibannya selaku Debitur dari Bulan Desember 2011 sampai dengan Maret 2012. Bahwa sejak bulan Maret 2012 pembayaran angsuran kredit, termasuk angsuran yang tertunggak telah dilakukan oleh Sdr Jasmin Sihombing sampai bulan November 2020, bahkan Sdr Jasmin Sihombing tidak pernah menunggak pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah dimaksud kepada Pembanding. Hal ini menunjukkan terhadap obyek perkara *a quo* terdapat hak milik Sdr. Jasmin Sihombing yang timbul berdasarkan Akta Surat Kuasa No. 15 tanggal 13 April 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Risna Rahmi Arifa, S.H dan Perjanjian tentang Cara Pembayaran Harga Jual Beli Tanah Hak Milik No. 557/Teladan Timur, Medan dilegalisasi atau disahkan oleh Notaris Risna Rahmi Arifa, S.H., di Medan, dengan legalisasi No. 1694/4/2012/RRA-Leg/XV tanggal 13 April 2012. Bahwa sampai saat ini Akta Surat Kuasa dan Perjanjian tersebut masih berlaku dan tidak dapat dicabut secara sepihak oleh Terbanding dan masih berlaku sah dan mengikat antara Terbanding dan Sdr Jasmin Sihombing karena belum pernah dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Bahwa dengan demikian, perbuatan Pembanding yang tidak menyerahkan dokumen Agunan Kredit berupa SHM No. 557 hanya kepada Terbanding sendiri tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum karena terhadap obyek perkara tersebut masih terdapat hak orang lain *in*



casu Sdr. Jasmin Sihombing telah melaksanakan pembayaran angsuran kredit Terbanding dan diberikan kuasa oleh Terbanding untuk menerima SHM No. 557 tersebut berdasarkan Perjanjian tentang Cara Pembayaran Harga Jual Beli dan Akta Surat Kuasa. Karena adanya Perjanjian dan Akta Surat Kuasa tersebut maka dokumen Agunan Kredit dapat diambil secara bersama-sama antara Terbanding dan Sdr Jasmin Sihombing apabila sudah ada kesepakatan antara kedua belah pihak atau adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

10. Bahwa seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan bahwa tindakan Terbanding yang tidak membayar angsuran kredit dari bulan Desember 2011 sampai dengan Maret 2012 yang kemudian dialihkan kepada Sdr Jasmin Sihombing berdasarkan Akta Surat Kuasa dan Perjanjian tentang Cara Pembayaran Harga Jual Beli merupakan perbuatan yang juga diklasifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi/cidera janji. Menurut Prof. Subekti, SH keadaan Wanprestasi di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa, Cetakan ke-22, 2008*, halaman 45, adalah:

- a) tidak melaksanakan apa yang disanggupinya akan dilakukannya;
- b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Bahwa berdasarkan pendapat Prof. Subekti, S.H., tersebut di atas perbuatan yang dilakukan oleh Terbanding adalah termasuk perbuatan ingkar janji. Bahwa di dalam perjanjian ada klausula yang diperjanjikan bahwa Debitur harus membayar angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan, kalau tidak melaksanakan hal tersebut maka hal tersebut merupakan ingkar janji

11. Bahwa berdasarkan catatan pada administrasi Pembanding, nyatanya Terbanding hanya melakukan pembayaran angsuran kredit pada bulan Oktober dan November 2011 atau hanya 2 bulan saja, setelah itu tidak ada keinginan bahkan itikad baik dari Terbanding untuk membayar angsuran kredit. Jangankan untuk membayar angsuran kredit, bahkan untuk dihubungi dan ditemui untuk membicarakan pembayaran angsuran dan tunggakan kredit saja Terbanding sulit ditemui dan sangat tidak kooperatif.



Kemudian disaat Sdr. Jasmin Sihombing melakukan angsuran kredit dengan tertib selama 9 (Sembilan) tahun lebih dan menjalankan Perjanjian tentang Cara Pembayaran Harga Jual Beli Tanah Hak Milik No. 557/Teladan Timur tanggal 13 April 2012 dan Akta Surat Kuasa No. 15 tanggal 13 April 2012, tiba-tiba pada tanggal 8 Desember 2020, Terbanding membayar sisa kewajiban atas fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Mandiri No. CLN.MDN/0737/KPR/2011 tanggal 22 September 2011 sebesar Rp. 123.073.593,17 (seratus dua puluh tiga juta tujuh puluh tiga ribu lima ratus Sembilan puluh tiga koma tujuh belas rupiah), dan lebih anehnya lagi, dengan membayar sisa kewajiban tersebut, Terbanding dan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya menyatakan bahwa yang melakukan pelunasan seluruh kewajiban yang timbul dari Perjanjian Kredit Fasilitas rumah tersebut adalah Flora Munthe/Terbanding

Untuk diketahui oleh Majelis Hakim Yang Terhormat, jumlah kewajiban yang harus dibayar oleh Debitur/Terbanding pada fasilitas kreditnya adalah sebesar:

Pokok	:	250,000,000.00
Bunga	:	232,623,265.95
Denda	:	147,735.44
Biaya lainnya	:	2,399,355.22
<b>Total</b>	:	<b>485,170,356.61</b>

12. Bahwa jumlah pembayaran yang dilakukan oleh Terbanding adalah Rp. 123.073.593,17 ditambah 2 kali angsuran pada bulan Oktober dan November 2011 yang jumlahnya Rp. 6.680.422,00 sehingga total pembayaran yang dilakukan oleh Terbanding adalah Rp. 129.754.015,17 (seratus dua puluh Sembilan juta tujuh ratus lima puluh empat ribu lima belas koma tujuh belas rupiah). Sedangkan Sdr Jasmin Sihombing telah melakukan pembayaran kewajiban kredit sebesar Rp. 355.416.341,44 (tiga ratus lima puluh lima juta empat ratus enam belas ribu tiga ratus empat puluh satu koma empat puluh empat rupiah).
13. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka terbukti adanya hak orang lain yaitu Sdr. Jasmin Sihombing dan apabila Pemanding menyerahkannya kepada Terbanding maka hal tersebut tidak dapat dilakukan karena terdapat hak dari Sdr Jasmin Sihombing yang telah membayar angsuran dan melaksanakan kewajibannya yang mana kewajiban tersebut awalnya merupakan kewajiban dari Terbanding tetapi



telah dilepas oleh Terbanding berdasarkan Perjanjian tentang Cara Pembayaran Harga Jual Beli dan Akta Surat Kuasa sehingga Sdr Jasmin Sihombing berwenang dan memiliki hak terhadap obyek perkara *a quo* dan berdasarkan hal tersebut perbuatan Pembanding yang tidak menyerahkan dokumen Agunan Kredit tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum karena tujuan Pembanding adalah melindungi kepentingan Para Pihak baik Terbanding maupun Sdr. Jasmin Sihombing yang memiliki andil dalam angsuran kredit yang ia laksanakan berdasarkan Perjanjian tentang Cara Pembayaran Harga Jual Beli dan Akta Surat Kuasa. Karena adanya Perjanjian dan Akta Surat Kuasa tersebut maka dokumen Agunan Kredit dapat diambil secara bersama-sama antara Terbanding dan Sdr Jasmin Sihombing apabila sudah ada kesepakatan antara kedua belah pihak atau adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

14. Bahwa lebih lanjut lagi terhadap obyek perkara *a quo* juga telah diajukan gugatan di Pengadilan Negeri Medan oleh Sdr Jasmin Sihombing dengan No perkara 144/Pdt.G/2021/PN.Mdn dengan subyek perkara yang sama dan obyek perkara yang sama dengan perkara *a quo* dan perkara tersebut masih berjalan (*under judicial consideration*) dengan Nomor perkara yang berbeda dan obyek perkara yang sama. Hal ini sejalan dengan eksepsi Pembanding tentang *Exceptio Litis Pendentis* dan terbukti bahwa terdapat 2 perkara yang sama yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Medan dan sudah selayaknya dan seharusnya apabila Eksepsi Pembanding diterima dan dikabulkan mengingat seyogianya dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan sebelum hakim memutuskan suatu perkara, yaitu: kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*), dan keadilan (*Gerechtigkeit*) yang mana idealnya ketiga unsur tersebut terangkum dalam putusan-putusan yang dibuatnya. Bahwa ketiga unsur tersebut haruslah tercantum di dalam Pertimbangan Hakim, dan hal ini yang tidak ditemukan dalam pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara No. 113/Pdt.G/2021/PN.Mdn dengan menolak eksepsi-eksepsi serta dalil-dalil yang disampaikan oleh Pembanding yang beritikad baik yang berusaha menjaga kepentingan masing-masing pihak. Bahwa sudah sangat jelas kekeliruan Majelis Hakim tingkat pertama dalam memberikan pertimbangan hukumnya dengan memakai dalil-dalil dari Terbanding yang



notabene pendapat tersebut salah/keliru padahal tujuan Pembanding mengajukan Eksepsi *litis pendentis* adalah agar tidak ada putusan yang saling bertentangan mengingat adanya perkara yang subyek dan obyeknya sama yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Medan dengan nomor perkara yang berbeda demi tercapainya kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan bagi para pihak.

- 15.** Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan perkara *a quo* hanya mempertimbangkan pendapat atau dalil-dalil dari Terbanding dan tidak mempertimbangkan dalil-dalil dari Pembanding dalam persidangan perkara *a quo* sehingga sudah sangat jelas keberpihakan Majelis Hakim tingkat pertama kepada Terbanding dalam memutus perkara *a quo*.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, tampak jelaslah bahwa telah terjadi pertimbangan hukum yang sangat keliru, tidak tepat dan salah dalam menerapkan hukum pada peristiwa yang sebenarnya sehingga mengakibatkan timbulnya kesimpangsiuran, ketidakadilan dan tidak adanya kepastian hukum sebagaimana dicita-citakan oleh undang-undang, karenanya diktum/putusan yang didasarkan pada pertimbangan hukum yang keliru tersebut sudah sepatutnya untuk dibatalkan karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Untuk itu Pembanding di dalam Memori Banding ini berkenan untuk mengetuk hati yang paling dalam dari Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang terhormat agar nantinya dapat memberikan putusan yang dapat memberikan perlindungan, kepastian hukum dan rasa keadilan bagi Pembanding. Akhir kata, dengan mengutip pendapat Prof. Soedikno Mertokusumo S.H., seyogianya dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan sebelum hakim memutuskan suatu perkara, yaitu: kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*), dan keadilan (*Gerechtigkeit*) yang mana idealnya ketiga unsur tersebut terangkum dalam putusan-putusan yang dibuatnya.

Maka, berdasarkan uraian tersebut di atas Pembanding memohon kepada Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 113/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 23 September 2021.

Dan selanjutnya mengadili sendiri dengan memberikan putusan sebagai berikut :

Mengadili Sendiri





Dalam Eksepsi

- Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

Atau,

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah pula mengajukan kontra memori banding, yang menyatakan sebagai berikut:

- I. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Medan, nomor : 113/Pdt.G/2021/PN.Mdn, tanggal 23 September 2021, tertulis :

**M E N G A D I L I :**

**DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima :

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian :
2. Menyatakan Sah Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011 dan Syarat – Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, tanggal 21 September 2011 :
3. Menyatakan Sah Syarat – Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif, PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk, tanggal 21 September 2011 :
4. Menyatakan Sah Akta Pemberian Hak Tanggungan, nomor : 266/2011, tanggal 20 Oktober 2011 yang diterbitkan Tergugat II :
5. Menyatakan Sah Penggugat membayar Lunas, Kredit Kepemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011 berdasarkan Kwitansi Pembayaran Rekening Bank Mandiri (Persero) Tbk, nomor : 105 – 01 – 00442246 – 2 atas nama Flora Munthe (Penggugat), sebesar Rp. 123.073.093.- (seratus dua puluh tiga juta koma tujuh puluh tiga koma Sembilan puluh tiga), tanggal 8 Desember 2020 :
6. Menyatakan Sah Surat, nomor : CLN.MIB/2083/2020, tanggal 11 Desember 2020 dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Consumer



Loan Area Medan, Imam Bonjol yaitu Tergugat I ditujukan kepada Penggugat, Perihal : Dokumen Agunan, a.n. Flora Munthe/Penggugat :

7. Menyatakan Sah Sertifikat Hak Milik, nomor : 557/Teladan Timur terdaftar atas nama Penggugat yang diterbitkan oleh Tergugat III :
  8. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum:
  9. Menolak Gugatan untuk selain dan selebihnya :
  10. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.335.000.- (dua juta tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah) :
- II. Bahwa Surat Kuasa dari Pembanding berdasarkan Surat Kuasa Khusus PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, nomor : No. CEO.R01/RL.SK/024/2021 dan Surat Perintah No.CEO.R01/RL.SPT/025/2021, yang keduanya tertanggal 17 Februari 2021 (terlampir dalam berkas perkara) dari dan oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berkedudukan di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Kav. 36 – 38, Jakarta Selatan – 12190 melalui Kantor Cabang di Medan yang beralamat di Jalan Imam Bonjol, nomor : 7, Lantai IV, Medan, untuk selanjutnya disebut Pembanding semula Tergugat I [ tertulis di Memori Banding, halaman 2 (dua), alinea 1 (satu) ] :
- III. Bahwa Surat Kuasa Khusus Pembanding yaitu : M. Sayyidin.S, SH sebagai Legal Officer pada Region 1/Sumatera 1 – PT. Bank Mandiri (Pesero) Tbk dan Didi Kusri, SH sebagai Asistent Legal Officer pada pada Region 1/Sumatera 1 – PT. Bank Mandiri (Pesero) Tbk, Surat Kuasa Khusus dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, nomor : No. CEO.R01/RL.SK/024/2021 dan Surat Perintah No.CEO.R01/RL.SPT/025/2021, yang keduanya tertanggal 17 Februari 2021 (terlampir dalam berkas perkara) di berikan hak untuk bertindak atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berkedudukan di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Kav. 36 – 38, Jakarta Selatan – 12190, melalui Kantor Cabang di Medan yang beralamat di Jalan Imam Bonjol, nomor : 7, Lantai IV, Medan, Surat Kuasa Khusus diberikan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, di berikan Hak untuk bertindak atas nama bukan diberikan hak secara tertulis dalam Surat Kuasa Khusus secara formil untuk menyatakan Banding, Membuat Memori Banding dan mengajukan Memori Banding kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan melalui Ketua Pengadilan Negeri Medan Kelas I – A Medan :



- IV. Bahwa Surat Kuasa Khusus Pembanding berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, nomor : No. CEO.R01/RL.SK/024/2021 dan Surat Perintah No.CEO.R01/RL.SPT/025/2021, yang keduanya tertanggal 17 Februari 2021 (terlampir dalam berkas perkara), telah cacat formil secara hukum sebab tidak ada tertulis di Surat Kuasa Khusus diberi kuasa untuk menyatakan Banding, Membuat Memori Banding dan mengajukan Memori Banding kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan melalui Ketua Pengadilan Negeri Medan Kelas I – A Medan :
- V. Bahwa Judex Factie menyatakan untuk menolak Pernyataan banding dan tidak menerima Memori Banding yang diajukan Pembanding karena Surat Kuasa Khusus dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, nomor : No. CEO.R01/RL.SK/024/2021 dan Surat Perintah No.CEO.R01/RL.SPT/025/2021, yang keduanya tertanggal 17 Februari 2021 (terlampir dalam berkas perkara), telah cacat formil secara hukum sebab tidak ada tertulis di Surat Kuasa Khusus diberi kuasa untuk menyatakan Banding, Membuat Memori Banding dan mengajukan Memori Banding kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan melalui Ketua Pengadilan Negeri Medan Kelas I – A Medan :
- VI. Bahwa Terbanding dengan Pembanding mengaku membuat Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011, dalam Putusan, nomor : 113/Pdt.G/2021/PN.Mdn, tertulis di Bukti : P - 1 (satu), di halaman 24 (dua puluh empat), alinea terakhir dan Bukti : T.I - 4 (empat), di halaman 26 (dua puluh enam), Point 4 (empat), serta dikuatkan Putusan, nomor : 113/Pdt.G/2021/PN.Mdn, dalam Pokok Perkara, Point 2 (dua), tertulis : “ Menyatakan Sah Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011 dan Syarat – Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, tanggal 21 September 2011 “ :
- VII. Bahwa Terbanding telah membayar lunas Perjanjian KPR, Berdasarkan Perjanjian, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011, berdasarkan Kwitansi Pembayaran Rekening PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, nomor : 105 – 01 – 00442246 – 2 atas nama Terbanding, sebesar Rp. 123.073.093.- (seratus dua puluh tiga juta koma tujuh puluh tiga koma Sembilan puluh tiga), tanggal 8 Desember 2020, [ Bukti : P – 4 (empat) ], di halaman 25 (dua puluh lima), Point 4 (empat) dan telah dikuatkan Putusan, nomor : 113/Pdt.G/2021/PN.Mdn, dalam Pokok



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara, Point 5 (lima), tertulis : “ Menyatakan Sah Penggugat membayar Lunas, Kredit Kepemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011 berdasarkan Kwitansi Pembayaran Rekening Bank Mandiri (Persero) Tbk, nomor : 105 – 01 – 00442246 – 2 atas nama Flora Munthe (Penggugat), sebesar Rp. 123.073.093.- (seratus dua puluh tiga juta koma tujuh puluh tiga koma Sembilan puluh tiga), tanggal 8 Desember 2020 “ :

**VIII.** Bahwa Pembanding tidak memperlihatkan Kwitansi Pembayaran Lunas angsuran KPR di Rekening Bank Mandiri (Persero) Tbk, nomor : 105 – 01 – 00442246 – 2 atas nama Flora Munthe/Terbanding, sebesar Rp. 123.073.093.- (seratus dua puluh tiga juta koma tujuh puluh tiga koma Sembilan puluh tiga), tanggal 8 Desember 2020 di Pengantar Bukti Pembanding semula Tergugat I di persidangan Judex Factie tingkat Pengadilan Pertama, membuktikan Terbanding telah membayar lunas angsuran KPR di Kantor Pembanding Jalan Imam Bonjol, nomor : 7 Medan, Pembanding adalah lembaga kepercayaan dan Agen Pembangunan di NKRI tidak jujur terhadap penerimaan uang terbanding membayar lunas KPR di kantor Pembanding :

**IX.** Bahwa Pembanding telah mengakui pembayaran lunas angsuran KPR atas nama Terbanding berdasarkan Kwitansi Pembayaran di Rekening atas nama Terbanding di kasir PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, nomor : 105 – 01 – 00442246 – 2, sebesar Rp. 123.073.093.- (seratus dua puluh tiga juta koma tujuh puluh tiga koma Sembilan puluh tiga), tanggal 8 Desember 2020 dengan menerbitkan Surat, nomor : CLN.MIB/2083/2020, tanggal 11 Desember 2020 :

**X.** Bahwa Kwitansi Pembayaran Lunas angsuran KPR di Rekening Bank Mandiri (Persero) Tbk, nomor : 105 – 01 – 00442246 – 2 atas nama Flora Munthe/Terbanding, sebesar Rp. 123.073.093.- (seratus dua puluh tiga juta koma tujuh puluh tiga koma Sembilan puluh tiga), tanggal 8 Desember 2020 dan telah dikuatkan Putusan, nomor : 113/Pdt.G/2021/PN.Mdn, dalam Pokok Perkara, Point 5 (lima), tertulis : “ Menyatakan Sah Penggugat membayar Lunas, Kredit Kepemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011 berdasarkan Kwitansi Pembayaran Rekening Bank Mandiri (Persero) Tbk, nomor : 105 – 01 – 00442246 – 2 atas nama Flora Munthe (Penggugat), sebesar Rp.

Halaman 22 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN

#### 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)



123.073.093.- (seratus dua puluh tiga juta koma tujuh puluh tiga koma Sembilan puluh tiga), tanggal 8 Desember 2020 “ :

- XI. Bahwa Pembanding menerbitkan Surat, nomor : CLN.MIB/2083/2020, tanggal 11 Desember 2020, Perihal : Dokumen Agunan, a.n. Flora Munthe/Penggugat/Terbanding, [ Bukti : P – 5 (lima) ], di halaman 25 (dua puluh lima), Point 5 (lima) dan telah dikuatkan Putusan, nomor : 113/Pdt.G/2021/PN.Mdn, dalam pokok perkara, Point 6 (enam), tertulis : “ Menyatakan Sah Surat, nomor : CLN.MIB/2083/2020, tanggal 11 Desember 2020 dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Consumer Loan Area Medan, Imam Bonjol yaitu Tergugat I ditujukan kepada Penggugat/Terbanding, Perihal : Dokumen Agunan, a.n. Flora Munthe/Penggugat/Terbanding “ :
- XII. Bahwa Redaksi Surat, nomor : CLN.MIB/2083/2020, tanggal 11 Desember 2020 , tertulis : “ Sehubungan telah berakhir pinjaman KPR Saudara, pada tanggal 08 Desember 2020 dengan demikian untuk penyerahan seluruh dokumen agunan akan dapat dilakukan, pada hari Senin, tanggal 14 Desember 2020, pukul 14.00 Wib s/d 16.00 Wib ... “ , :
- XIII. Bahwa Surat, nomor : CLN.MIB/2083/2020, tanggal 11 Desember 2020 yang diterbitkan Pembanding, membuktikan Pembanding telah mengakui angsuran KPR atas nama Terbanding telah berakhir, sejak tanggal 8 Desember 2020 tetapi SHM, nomor : 557/Teladan Timur atas nama Terbanding, Dokumen Agunan belum dikembalikan oleh Pembanding kepada Terbanding sampai saat ini :
- XIV. Bahwa Pembanding tidak memperlihatkan Surat, nomor : CLN.MIB/2083/2020, tanggal 11 Desember 2020 , di Pengantar Bukti Pembanding di persidangan Judex Factie Tingkat Pengadilan Pertama, untuk membuktikan Pembanding telah mengakui berakhir pinjaman KPR saudara/Terbanding, tanggal 08 Desember 2020 sebagai lembaga kepercayaan dan Agen Pembangunan di NKRI tidak jujur mengakui Surat, nomor : CLN.MIB/2083/2020, tanggal 11 Desember 2020 yang diterima Terbanding di Kantor Pembanding, jalan Imam Bonjol, nomor : 7, Lantai IV :
- XV. Bahwa Terbanding Patut menduga ada pihak tertentu mengajukan Pemerasan/Korupsi/Pungli “ wani piro “ agar Pembanding tidak melakukan upaya banding asal dibayar kompensasi, maaf ... ini bukan rana Pengadilan, tetapi harus diungkapkan Judex Factie di Tingkat Pengadilan Banding karena Terbanding sudah lunas di bayar angsuran KPR, tanggal 8 Desember 2020 dan Surat nomor : CLN.MIB/2083/2020, tanggal 11

Halaman 23 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2020, bukti tertulis pengakuan Pembanding telah berakhirnya KPR oleh Terbanding :

**XVI.** Bahwa mohon Judex Factie mempertimbangkan secara hukum atas memori banding sebab Pengadilan benteng terakhir bagi rahyat mencari keadilan, Perjanjian KPR, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011 yang dibuat Terbanding dengan Pembanding sudah berakhir tanggal 8 Desember 2020 dengan Kwitansi Pembayaran Lunas KPR berdasarkan Rekening Bank Mandiri (Persero) Tbk, nomor : 105 – 01 – 00442246 – 2 atas nama Flora Munthe/Terbanding, sebesar Rp. 123.073.093 dan Surat nomor : CLN.MIB/2083/2020, tanggal 11 Desember 2020, “ Sehubungan telah berakhir pinjaman KPR Saudara, pada tanggal 08 Desember 2020 ... “ :

**XVII.** Bahwa Judex Factie untuk menolak dan tidak menerima Memori Banding dari Pembanding karena Perjanjian KPR, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011 yang dibuat Terbanding dengan Pembanding sudah berakhir, tanggal 8 Desember 2020 dengan pembuktian Kwitansi Pembayaran Lunas KPR berdasarkan Rekening Bank Mandiri (Persero) Tbk, nomor : 105 – 01 – 00442246 – 2 atas nama Flora Munthe/Terbanding, sebesar Rp. 123.073.093 dan Surat nomor : CLN.MIB/2083/2020, tanggal 11 Desember 2020, Pembanding mengakui Pembayaran Lunas KPR, tertulis : “ Sehubungan telah berakhir pinjaman KPR Saudara, pada tanggal 08 Desember 2020 ... “

**A.** Keberatan Pertama Pembanding tentang Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan Pertimbangan yang Keliru terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I mengenai Gugatan Terbanding semula Penggugat Error In Persona karena menggugat suatu Jabatan Pekerjaan pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk :

**XVIII.** Bahwa Judex Factie dalam pertimbangan hukum, di halaman 29 (dua puluh Sembilan), alinea 4 (empat), tertulis :

- o “ Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ditujukan kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Ruma, nomor ; CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011, maka gugatan Penggugat tidak cacat formil “ :
- o “ Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I selaku Manager Consumer Loan Business Centre, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Medan

Halaman 24 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN



berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011, tidak lah mengandung cacat formil karena Tergugat I merupakan bagian dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Medan “ :

**XIX.** Bahwa Pembanding untuk membaca Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011 yang dibuat Pembanding sendiri dan Terbanding hanya membubuhkan tanda tangani adalah Pihak antara Terbanding dan Pembanding, tertera diberi tanda Bukti : P.I – 1 (satu), halaman 24 (dua puluh empat), alinea terakhir dan diberi tanda Bukti : T.I – 4 (empat), di halaman 26 (dua puluh enam), Point 4 (empat) :

**XX.** Bahwa Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011, yang ditanda tangani oleh Terbanding, Suaminya dan Pembanding dengan redaksi asli, tertulis :

“ Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri ini untuk selanjutnya disebut “ Perjanjian “ dibuat dan ditanda tangani, pada hari ini, hari Kamis, tanggal 22 September 2011 oleh dan antara :

1. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia, dalam hal ini diwakili Winoto Raharjo selaku Manager Consumer Loan Business Centre, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Medan, berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan bermeterai secukupnya dari Group Head Consumer Loan Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, No. CSF.CLN/875/2011, tanggal 30 Juni 2011, oleh karena itu sah bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (selanjutnya disebut “ BANK “ :

2. Nyonya Flora Munthe .... [ Bukti : P – 1, di Halaman 24, alinea terakhir Putusan : 113/Pdt.G/2021/PN.Mdn ] :

**XXI.** Bahwa tidak ada alasan secara hukum Pembanding untuk menyatakan keliru pertimbangan hukum Judex Factie berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011, Terbanding menggugat Jabatan nya dalam perkara aquo yaitu : Manager Consumer Loan Business Centre, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Medan adalah sah bertindak atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, karena telah mendapat Surat Kuasa dibawah tangan bermeterai secukupnya dari Group Head Consumer Loan Group PT. Bank

Halaman 25 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN



Mandiri (Persero) Tbk, No. CSF.CLN/875/2011, tanggal 30 Juni 2011, oleh karena itu sah bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (selanjutnya disebut “ BANK “ :

**XXII.** Bahwa Terbanding berkesimpulan menggugat Jabatan Manager Consumer Loan Business Centre, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Medan bukan Error in Persona karena sesuai yang tertulis di Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011, yang ditanda tangani oleh Terbanding, Suaminya dan Manager Consumer Loan Business Centre, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Medan, karena dapat bertindak berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan bermeterai secukupnya dari Group Head Consumer Loan Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, No. CSF.CLN/875/2011, tanggal 30 Juni 2011, oleh karena itu sah bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (selanjutnya disebut “ BANK “ :

**XXIII.** Bahwa Yuriprudensi MA RI, nomor : 601 K/ Sip/1975, tanggal 20 April 1975, tertulis : “ Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena dalam surat gugatan tergugat secara pribadi, pada hal dalil gugatan nya disebutkan tergugat sebagai Pengurus Yayasan yang menjual rumah – rumah milik yayasan seharusnya tergugat digugat sebagai Pengurus Yayasan “ :

**XXIV.** Bahwa Yuriprudensi MA RI, nomor : 601 K/ Sip/1975, tanggal 20 April 1975, tidak berlaku bagi Jabatan Manager Consumer Loan Business Centre, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Medan, karena telah mendapat surat kuasa dari Pembanding untuk dapat bertindak berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan bermeterai secukupnya dari Group Head Consumer Loan Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, No. CSF.CLN/875/2011, tanggal 30 Juni 2011, oleh karena itu sah bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (selanjutnya disebut “ BANK “ :

**XXV.** Bahwa Judex Factie yang memeriksa Memori Banding ini untuk menolak Keberatan Pertama Pembanding menyatakan Judex Factie tidak keliru memberikan pertimbangan hukum terhadap Eksepsi Pembanding tentang Gugatan Terbanding Error In Persona karena menggugat suatu Jabatan Pekerjaan pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk karena telah mendapat Surat Kuasa dibawah tangan bermeterai secukupnya dari Group Head Consumer Loan Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, No. CSF.CLN/875/2011, tanggal 30 Juni 2011 kepada Manager Consumer Loan Business Centre, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Medan :



B. Keberatan Kedua Pembanding tentang Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan Pertimbangan yang keliru terhadap materi Eksepsi Pembanding semula Tergugat I mengenai Gugatan terbanding semula Penggugat memiliki kesamaan subyek dan objek perkara dengan perkara perdata yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Medan (Exceptio Litis Pendentis) :

**XXVI.** Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama, memberi pertimbangan di halaman 30 (tiga puluh), alinea 1 (satu), tertulis :

“ Menimbang, bahwa sebagaimana yang dikemukakan oleh kuasa Penggugat adapun yang dimaksud dengan Eksepsi Litis Pendentis adalah Eksepsi yang diajukan Tergugat karena gugatan Penggugat sama dengan perkara yang sedang diadili oleh Pengadilan. Contohnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat sedang diperiksa pada tingkat banding atau kasasi “ :

“ Menimbang, bahwa oleh karena terhadap kedua Perkara tersebut belum ada putusan dari Majelis Hakim yang memeriksa maka eksepsi Tergugat I dalam hal ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima “

**XXVII.** Bahwa Perkara nomor : 113/Pdt.G/2021/PN.Mdn Terbanding menggugat Pembanding untuk meminta Dokumen Agunan yaitu SHM, nomor : 557/Teladan Timur atas nama Terbanding Sudah lunas KPR berdasarkan Kwitansi Rekening Bank Mandiri (Persero) Tbk, nomor : 105 – 01 – 00442246 – 2 atas nama Flora Munthe/Terbanding, sebesar Rp. 123.073.093 dan Surat nomor : CLN.MIB/2083/2020, tanggal 11 Desember 2020, pembanding mengakui Pembayaran Lunas KPR oleh Terbanding, tertulis : “ Sehubungan telah berakhir pinjaman KPR Saudara, pada tanggal 08 Desember 2020 ... “ :

**XXVIII.** Bahwa Pembanding keliru membaca Perkara nomor : 144/Pdt.G/2020/PN.Mdn, Jasmin Sihombing menggugat Terbanding semula Tergugat I dan Pembanding semula Tergugat II, masalah Pembelian SHM, nomor : 557/Teladan Timur atas nama Terbanding karena tidak membaysar lunas bukan mengansur yang dilarang Perjanjian KPR, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011, dan Pembanding digugat oleh Jasmin Sihombing untuk meminta kembali uang yang selama ini ditransfer ke rekening Terbanding, fakta uang yang ditransfer Jasmin Sihombing adalah uang dipotong dari gaji suami Terbanding yang bekerja di kebun Jasmin Sihombing tetapi suami



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding telah meninggal dunia tahun 2017, semasa hidup suami  
Terbanding tidak ada masalah :

**XXIX.** Bahwa Putusan nomor : 144/Pdt.G/2021/PN.Mdn, tertulis :

## MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Veeklaard) :
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah R[. 3.420.000.- (tiga juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) :

[ Foto copy Putusan nomor : 144/Pdt.G/2021/PN.Mdn terlampir dalam Kontra Memori Banding ini ]

**XXX.** Bahwa Putusan nomor : 144/Pdt.G/2021/PN.Mdn adalah Gugatan Kurang Pihak sesuai Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung RI, nomor : 1125 K/Sip/1984, menyatakan : “ Judex Factie salah menerapkan tata tertib beracara karena tidak menarik pihak yang memiliki koneksitas dengan perkara yang sedang diperiksa dengan demikian orang yang ditarik sebagai pihak yang tidak lengkap “ terpenuhi Eksepsi karena Kepala Kantor BPN, Kota Medan dan Gongga Marpaung, SH tidak ditarik sebagai Pihak Tergugat dalam gugatan nomor : 144/Pdt.G/2021/PN.Mdn “ :

**XXXI.** Bahwa Putusan nomor : 144/Pdt.G/2021/PN.Mdn, Jasmin Sihombing sebagai Penggugat menyatakan Banding dengan Akta Banding, nomor : 182 / 2020, tanggal 19 Oktober 2020, Terbanding yakin sampai Tingkat Kasasi tidak akan terjadi Litis Pendens, adanya 2 (dua) perkara perdata yang memiliki kesamaan Subjek dan Objek yang sama, itu yang dikhawatirkan Pembanding terjadi, itu tidak mungkin Putusan nomor : 144/Pdt.G/2021/PN.Mdn sudah berakhir dengan Putusan Tingkat Pengadilan Pertama, banding dan Kasasi sudah pasti Gugatan Jasmin Sihombing tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijke Verklaard ) karena gugatan kurang pihak :

**XXXII.** Bahwa Pembanding tidak berjiwa besar dengan tidak mengembalikan Dokumen Agunan milik Terbanding karena Pembanding telah menerima uang pembayaran lunas KPR dari Terbanding berdasarkan kwitansi nomor : 105 – 01 – 00442246 – 2 atas nama Flora Munthe/Terbanding,

Halaman 28 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 8 Desember 2020 sebesar Rp. 123.073.093 dan Surat nomor : CLN.MIB/2083/2020, tanggal 11 Desember 2020 bukti surat pengakuan Pembanding telah berakhir Pinjaman KPR terbanding, tanggal 8 Desember 2020 :

- XXXIII.** Bahwa mohon Judex Factie untuk menyatakan Menolak dan tidak menerima Memori Banding tentang Keberatan Kedua Pembanding tentang Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan Pertimbangan yang keliru terhadap materi Eksepsi Pembanding semula Tergugat I mengenai Gugatan terbanding semula Penggugat memiliki kesamaan subyek dan objek perkara dengan perkara perdata yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Medan (Exceptio Litis Pendentis) terhadap Putusan nomor : 113/Pdt.G/2020/PN.Mdn dan Putusan nomor : 144/Pdt.G/2020/PN.Mdn tentang Subjek dan Objek yang diminta berbeda :
- XXXIV.** Bahwa Gugatan nomor : 113/Pdt.G/2020/PN.Mdn meminta SHM. Nomor : 557/Teladan Timur atas nama Terbanding kepada Pembanding sedangkan Gugatan nomor : 144/Pdt.G/2020/PN.Mdn Jasmin Sihombing meminta uang yang di transfer Jasmin Sihombing ke Rekening Terbanding untuk dikembalikan karena Jasmin Sihombing batal membeli SHM, nomor : 557/Teladan Timur berdasarkan Perjanjian KPR, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011, faktanya uang yang ditransfer Jasmin Sihombing adalah Gaji yang dipotong dari suami terbanding yang bekerja di kebun Jasmin Sihombing, Perkara terjadi setelah suami nya Terbanding meninggal dunia tahun 2017 :
- XXXV.** Bahwa Putusan nomor : 144/Pdt.G/2020/PN.Mdn tertulis : “ Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak “ artinya Pokok Perkara tidak diperiksa Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama karena dapat dibuktikan dengan Eksepsi dari Terbanding diterima Judex Factie :
- C. Keberatan Ketiga tentang Majelis Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan seluruh alat bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I, dalam persidangan Tingkat Pertama sehingga dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo tidak menjunjung tinggi Azas Imparsialitas sehingga putusan nya sangat mencerminkan ketidakadilan dan menunjukan berkepihakan Judex Factie kepada Terbanding :
- XXXVI.** Bahwa Imparsialitas artinya adalah prinsip universal yang harus dipahami, dipedomani dan ditegakan hakim pengadilan di dalam maupun di luar

Halaman 29 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinas. Hakim dilarang bertemu (apapun alasan) dengan pihak yang sedang atau potensial berperkara di Pengadilan :

**XXXVII.** Bahwa Pembanding menuduh Terbanding tanpa didukung bukti permulaan yang cukup terhadap Terbanding adanya Imparsialitas, di Kontra Memori Banding tegaskan Terbanding tidak pernah bertemu dengan Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo tentang kapan dan dimana pertemuan tersebut kecuali di Persidangan :

**XXXVIII.** Bahwa Terbanding menduga Pembanding yang melanggar azas Imparsialitas karena Kwitansi Pembayaran Lunas KPR berdasarkan Rekening Bank Mandiri (Persero) Tbk, nomor : 105 – 01 – 00442246 – 2 atas nama Flora Munthe/Terbanding, sebesar Rp. 123.073.093.-, [ Bukti : P – 4 (empat) ], di halaman 25 (dua puluh lima), Point 4 (empat) dan Surat nomor : CLN.MIB/2083/2020, tanggal 11 Desember 2020, “ Sehubungan telah berakhir pinjaman KPR Saudara, pada tanggal 08 Desember 2020 ... “, [ Bukti : P – 5 (lima) ], di halaman 25 (dua puluh lima), Point 5 (lima), bukti tertulis pengakuan Pembanding terhadap Pelunasan KPR, tanggal 8 Desember 2020 yang dilakukan di Kantor Pembanding yaitu PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, di Jalan Imam Bonjol, nomor : 7 Medan, tidak dilampirkan dalam Pengantar Bukti Surat Pembanding di Persidangan di Tingkat Pengadilan Pertama, pada hal uang pelunasan KPR diterima Pembanding dari Terbanding, tidak diperlihatkan dalam pengantar bukti Pembanding di sidang pengadilan tingkat pertama :

**XXXIX.** Bahwa Pembanding telah keliru membahas Perjanjian yang dibuat Terbanding dengan Jasmin Sihombing yang di buat dibawah tangan tanggal 13 April 2012 tentang Pembayaran Harga Jual beli tanah yang telah dilegalilasi oleh Notaris Risna Rahmi Arifa, SH dan Akta Surat Kuasa, nomor : 15, tanggal 13 April 2012, dibuat dihadapan Notaris Risna Rahmi Arifa, SH dihubungkan Pembanding dengan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011 :

**XL.** Bahwa Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011, yang ditanda tangani oleh Terbanding, Suaminya dan Pembanding dengan redaksi asli, tertulis :

Halaman 30 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN



“ Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri ini untuk selanjutnya disebut “ Perjanjian “ dibuat dan ditanda tangani, pada hari ini, hari Kamis, tanggal 22 September 2011 oleh dan antara :

1. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia, dalam hal ini diwakili Winoto Raharjo selaku Manager Consumer Loan Business Centre, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Medan, berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan bermeterai secukupnya dari Group Head Consumer Loan Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, No. CSF.CLN/875/2011, tanggal 30 Juni 2011, oleh karena itu sah bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (selanjutnya disebut “ BANK “ :
2. Nyonya Flora Munthe .... [ Bukti : P – 1, di Halaman 24, alinea terakhir dan Bukti : T – 4, halaman 26 (dua puluh enam), Putusan : 113/Pdt.G/2021/PN.Mdn ] :

- XLI.** Bahwa Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011, adalah Terbanding sebagai Debitur dan Pembanding dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, tidak ada nama dan tanda tangan Jasmin Sihombing sebagai Pihak dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011 :
- XLII.** Bahwa KUHPerdata, Pasal 1338, tertulis : “ Semua Perjanjian yang dibuat secara berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya ; Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain kedua belah pihak atau karena alasan – alasan yang oleh undang – undang dinyatakan cukup untuk itu “ :
- XLIII.** Bahwa Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011 dibuat para Pihak antara Terbanding dengan Pembanding dan tidak pernah ditarik selain kedua belah pihak terhadap Jasmin Sihombing dimasukan para pihak dalam Perjanjian jadi tidak beralasan secara hukum membahas Jasmin Sihombing oleh Pembanding :
- XLIV.** Bahwa Pembanding tidak berhak dan beralasan secara hukum sebagai Pihak BANK untuk mengulas Perjanjian yang dibuat antara Terbanding dengan Jasmin Sihombing sebab bukan pihak yang menanda tangani



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011 :

- XLV.** Bahwa Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011, halaman 3 (tiga), Point ( C ), [ Bukti : P – 1, di Halaman 24, alinea terakhir dan Bukti : T – 4, halaman 26 (dua puluh enam), Putusan : 113/Pdt.G/2021/PN.Mdn ], tertulis : “ Selama berlakunya Perjanjian Kredit ini Agunan yang telah diberikan oleh DEBITUR/Pemilik Agunan kepada BANK berdasarkan Perjanjian Kredit ini tidak boleh digunakan, dijual atau dialihkan dengan cara apapun kepada pihak lain atau disewakan dengan tanpa adanya persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK ” :
- XLVI.** Bahwa Pembanding dilarang Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011, halaman 3 (tiga), Point ( C ) yang dibuat sendiri oleh Pembanding sebagai Pihak Bank, untuk mengulas Perjanjian yang dibuat Terbanding dengan Jasmin Sihombing yang di buat dibawah tangan tanggal 13 April 2012 tentang Pembayaran Harga Jual beli tanah yang telah dilegalilasi oleh Notaris Risna Rahmi Arifa, SH dan Akta Surat Kuasa, nomor : 15, tanggal 13 April 2012, dibuat dihadapan Notaris Risna Rahmi Arifa, SH tanpa adanya persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK :
- XLVII.** Bahwa dalam Pengantar Bukti Surat di sidang Pengadilan Tingkat Pertama tidak ada bukti surat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK kepada Pembanding mendapat persetujuan mengulas Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011, halaman 3 (tiga), Point ( C ), sebagai Pihak terhadap Jasmin Sihombing :
- XLVIII.** Bahwa KUHPerdara, Pasal 1814 tentang Surat Kuasa, tertulis : “ Si Pemberi Kuasa menarik kembali kuasanya manakala itu di kehendaki nya dan jika ada alasan untuk itu , memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya “ :
- XLIX.** Bahwa Terbanding telah mencabut Akta Surat Kuasa, nomor : 15, tanggal 13 April 2012, dibuat dihadapan Notaris Risna Rahmi Arifa, SH, [ Bukti : P – 11, halaman 25 (dua puluh lima), Point 11 (sebelas), Putusan, nomor : 113/Pdt.G/2020/PN.Mdn ] :
- L.** Bahwa pertimbangan Judex Factie, halaman 34 (tiga puluh empat), alinea 3 (tiga), tertulis : “ Menimbang, bahwa dengan tidak dikembalikan nya asli

Halaman 32 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN



dokumen Agunan pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011, oleh Tergugat I menurut Majelis Hakim merupakan perbuatan melawan hukum “ :

**LI.** Bahwa Judex Factie telah benar memberi pertimbangan hukum tentang “ tidak dikembalikan nya asli dokumen Agunan pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011, oleh Tergugat I menurut Majelis Hakim merupakan perbuatan melawan hukum “ karena pembanding telah menerima uang untuk pembayaran lunas KPR berdasarkan berdasarkan Rekening Bank Mandiri (Persero) Tbk, nomor : 105 – 01 – 00442246 – 2 atas nama Flora Munthe/Terbanding, sebesar Rp. 123.073.093.-, [ Bukti : P – 4 (empat) ], di halaman 25 (dua puluh lima), Point 4 (empat) dan Surat nomor : CLN.MIB/2083/2020, tanggal 11 Desember 2020, “ Sehubungan telah berakhir pinjaman KPR Saudara, pada tanggal 08 Desember 2020 ... “, [ Bukti : P – 5 (lima) ], di halaman 25 (dua puluh lima), Point 5 (lima), bukti tertulis pengakuan Pembanding terhadap Pelunasan KPR, tanggal 8 Desember 2020 yang dilakukan di Kantor Pembanding yaitu PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, di Jalan Imam Bonjol, nomor : 7 Medan, tidak dilampirkan dalam Pengantar Bukti Surat Pembanding di Persidangan di Tingkat Pengadilan Pertama, pada hal uang pelunasan KPR diterima Pembanding dari Terbanding, di kualifikasikan Pembanding melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena ada Perjanjian KPR, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011 yang mengatur Pengembalian Dokumen Agunan bila lunas Pembayaran Angsuran KPR :

**LII.** Bahwa Pembanding, dihalaman 15 (lima belas), Point 13 (tiga belas), Memori Banding, tertulis “ ... Perbuatan Pembanding yang tidak menyerahkan dokumen agunan kredit tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum karena tujuan Pembanding adalah melindungi yang memiliki andil dalam angsuran kredit yang ia laksanakan berdasarkan Perjanjian tentang cara pembayaran harga jual beli dan akta surat kuasa “ :

**LIIL.** Bahwa Pembanding telah keliru tidak menyerahkan dokumen agunan kredit dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum karena tujuan Pembanding adalah melindungi yang memiliki andil dalam angsuran kredit berdasarkan Perjanjian tentang cara pembayaran harga jual beli dan akta surat kuasa yang dibuat Terbanding dengan Jasmin Sihombing yang bukan Pihak dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri, nomor :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011 dan tidak mendapat Persetujuan tertulis dari pihak BANK :

**LIV.** Bahwa Pembanding tidak mau menyerahkan Dokumen Agunan, dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, menerima uang pelunasan berdasarkan Rekening Bank Mandiri (Persero) Tbk, nomor : 105 – 01 – 00442246 – 2 atas nama Flora Munthe/Terbanding, tanggal 8 Desember 2020 dan Surat nomor : CLN.MIB/2083/2020, tanggal 11 Desember 2020, “ Sehubungan telah berakhir pinjaman KPR Saudara, pada tanggal 08 Desember 2020 ... “, bukti tertulis Pembanding mengakui Pelunasan KPR :

**LV.** Bahwa Judex Factie yang memeriksa Memori Banding ini untuk menolak Keberatan ketiga Pembanding tentang Majelis Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan seluruh alat bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I, dalam persidangan Tingkat Pertama sehingga dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo tidak menjunjung tinggi Azas Imparsialitas sehingga putusan nya sangat mencerminkan ketidak adilan dan menunjukan berkepihakan Judex Factie kepada Terbanding tentang Jasmin Sihombing bukan Pihak dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri, nomor : CLN.MDN/0737/KPR/2011, tanggal 22 September 2011 dan dilarang Pembanding mengulas tentang Perjanjian yang dibuat Terbanding dengan Jasmin Sihombing karena tidak mendapat persetujuan tertulis dari BANK :

Berdasarkan Uraian tersebut diatas Terbanding mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memberi putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan Menolak Memori Banding tentang Eksepsi Tergugat I sekarang Pembanding untuk seluruhnya :
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A, nomor : 113/Pdt.G/2020/PN.Mdn. tanggal 23 September 2020 :
3. Membebankan biaya perkara yang timbul dibebankan kepada Pembanding: Apabila Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil – adilnya (ex aequo et bono):

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan, Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Mdn., tanggal 23 September 2021, serta memori banding dari

Halaman 34 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, selanjutnya berpendapat sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dengan seksama, terhadap pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama khususnya pada bagian eksepsi poin 1 dari Pembanding semula Tergugat I dan eksepsi dari Turut Terbanding II semula Tergugat III menurut Majelis Hakim tingkat Banding ini sudah tepat, sehingga pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan tersendiri oleh Majelis Hakim tingkat Banding, sehingga terhadap eksepsi dari Pembanding semula Tergugat I harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin 2 dari Pembanding semula Tergugat I mengenai eksepsi gugatan Penggugat memiliki kesamaan subjek dan objek perkara dengan perkara perdata yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Medan, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa pokok sengketa dalam perkara a quo adalah pengembalian objek jaminan cq. Sertifikat Hak Milik Nomor 557 oleh Pembanding semula Tergugat I kepada Terbanding semula Penggugat selaku debitur atau kepada Sdr. Jasmin Sihombing selaku Penerima Kuasa dari Terbanding semula Penggugat yang telah melanjutkan pembayaran angsuran yang terhenti dari Terbanding semula Penggugat kepada Pembanding semula Tergugat I;
2. Bahwa sekalipun Terbanding semula Penggugat sebagai pihak yang mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Mandiri dan kemudian menyerahkan objek jaminan berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 557 kepada Pembanding semula Tergugat I (Bukti P-1/T.1 – 4, P-6/T.1-5 dan P-3/T.1-6), namun karena Terbanding semula Penggugat tidak berkehendak melanjutkan perjanjian kredit tersebut maka kemudian perjanjian kredit tersebut dilanjutkan oleh Sdr. Jasmin Sihombing selaku Bapak Mertua dari Terbanding semula Penggugat, untuk itu dibuat Surat Perjanjian Tentang Cara Pembayaran Harga Jual Beli (Bukti T.1-9) kemudian dilanjutkan dengan pemberian kuasa dari Terbanding semula Penggugat kepada Sdr. Jasmin Sihombing sebagai mana tertuang dalam Akta Surat Kuasa Nomor 15, tanggal 13 April 2012 (Bukti T.1-8), sehingga

Halaman 35 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran angsuran kepada Pembanding semula Tergugat I dilanjutkan oleh Sdr. Jasmin Sihombing;

3. Bahwa sekalipun kemudian Terbanding semula Penggugat mencabut Surat Kuasa tanggal 13 April 2012 dengan Surat Pernyataan Pencabutan Kuasa tanggal 18 Desember 2020 (Bukti P-11), menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pencabutan kuasa tersebut tidak memiliki nilai yuridis, karena berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 15 tanggal 13 April 2012 tersebut, Sdr Jasmin Sihombing telah memenuhi semua kewajibannya, dan kewajiban tersebut hingga gugatan ini diajukan ke pengadilan Terbanding semula Penggugat tidak ada mengembalikannya kepada Sdr Jasmin Sihombing;
4. Bahwa berdasarkan bukti P-4 dan pengakuan dari Pembanding semula Tergugat I bahwa Terbanding semula Penggugat telah melakukan pembayaran terakhir (lunas) atas angsurannya kepada Pembanding semula Tergugat I, menurut Majelis Hakim tingkat Banding bahwa pembayaran tersebut tidaklah menjadikan Terbanding semula Penggugat berhak sepenuhnya atas abjek jaminan oleh karena Sdr Jasmin Sihombing berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 15 tanggal 13 April 2012 juga memiliki hak yang sama;
5. Bahwa untuk menyelesaikan perkara ini secara menyeluruh, maka Sdr. Jasmin Sihombing harus ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, dan karena dalam perkara lain dengan objek perkara sama yang sedang berjalan yaitu Perkara Perdata Nomor 144/Pdt.G/2021/PN Mdn dimana Sdr Jasmin Sihombing sebagai pihak Penggugat, Terbanding semula Penggugat (Flora Munthe) sebagai pihak Tergugat I, Pembanding semula Tergugat I (Bank Mandiri) sebagai pihak Tergugat II dan Notaris Risna Anifa, SH sebagai pihak Tergugat III, maka untuk menghindarkan putusan pengadilan yang tumpang tindih atas objek perkara yang sama, terlebih lagi terhadap perkara a quo yang tidak menarik Sdr Jasmin Sihombing sebagai pihak, maka terhadap eksepsi Pembanding semula Tergugat I pada bagian ini dinyatakan dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa karena eksepsi Pembanding semula Tergugat I dinyatakan dapat diterima, maka terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa terhadap Putusan Pengadilan

Halaman 36 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Medan, Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Mdn, tanggal 23 September 2021 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan dan menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Terbanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan, Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Mdn., tanggal 23 September 2021, yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM EKSEPSI.

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat memiliki kesamaan subjek dan objek perkara dengan perkara perdata yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Medan;

### DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Senin, tanggal 3 Januari 2022, oleh kami : NURSYAM, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Drs. ARIFIN, S.H., M.Hum. dan PURWONO EDI SANTOSA, S.H, M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut dalam Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 19 Januari 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para

Halaman 37 dari 38 Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT MDN

#### 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

Hakim Anggota serta di bantu oleh T. BOYKE H.P. HUSNY, S.H, M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

ttd.

ttd.

Drs. ARIFIN, S.H., M.Hum

NURSYAM, S.H., M.Hum.

ttd.

PURWONO EDI SANTOSA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

ttd.

T. BOYKE H.P. HUSNY, S.H, M.H.

### Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp. 10.000,00
2. Redaksi	Rp. 10.000,00
3. Pemberkasan	Rp. 130.000,00
Jumlah	Rp. 150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah );
	=====