



PUTUSAN

Nomor 938 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

- 1. KARLES SINAGA**, bertempat tinggal di Perumahan Beverly Garden, Blok BG, Nomor 39, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Manner Lubis, S.H., Advokat, berkantor di Bukit Indah Batuaji, Blok A1, Nomor 37, Kelurahan Kibing, Kecamatan Batuaji, Kota Batam, Kepulauan Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2020;
- 2. PT BINTANG PERSADA NUSANTARA**, berkedudukan Ruko Mega Legenda, Blok C1, Nomor 31, Batam Centre, Batam, diwakili oleh Karles Sinaga, selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Manner Lubis, S.H., Advokat, berkantor di Bukit Indah Batuaji, Blok A1, Nomor 37, Kelurahan Kibing, Kecamatan Batuaji, Kota Batam, Kepulauan Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2020;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n ;

- 1. PT BANK MANDIRI (Persero) Tbk**, berkedudukan di Jakarta Selatan dan berkantor pusat di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Kaveling 36-38, Jakarta, Indonesia, diwakili oleh Tito Irianto Sutaryo, selaku Vice President/Regional Retail Head pada Region I/Sumatera 1 PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Basril, S.H., selaku Team

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 938 K/Pdt/2021



Leader Legal Region I/Sumatera 1-PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2016;

2. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

c.q. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA

c.q. KANTOR WILAYAH DJKN RIAU, SUMATERA

BARAT DAN KEPULAUAN RIAU c.q. KANTOR

PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

BATAM, berkedudukan di Jalan Engku Putri (depan

Gedung Pusat Informasi Haji), Batam Centre,

Batam, diwakili oleh Hady Purnomo, selaku Direktur

Hukum dan Hubungan Masyarakat, dalam hal ini

memberikan kuasa kepada Helmi Mufham, selaku Staf

Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Batam dan kawan-

kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 April

2016, selanjutnya memberikan kuasa substitusi kepada

Resma Akbar Arifin, selaku Staf Seksi Hukum dan

Informasi KPKNL Batam, berkantor di Jalan Engku Putri

(depan Gedung Pusat Informasi Haji), Batam

Centre, Batam, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi

tanggal 3 Juli 2020;

3. JANNI, bertempat tinggal tidak diketahui;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Pelawan dalam perlawanannya memohon kepada Pengadilan Negeri Batam untuk memberikan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Provisi:

- Memerintahkan menangguhkan pengosongan objek lelang eksekusi terhadap sebidang tanah seluas 198 m² (seratus sembilan puluh delapan meter persegi) berikut bangunan permanen di atasnya dengan tanda-tanda batas terdiri dari tembok bersama, yang terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Beverly Garden, Blok BG, Nomor 39, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3732, tanggal 3 Maret 2007, sampai ada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan dari Pelawan I dan Pelawan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan I dan Pelawan II adalah Pelawan-Pelawan yang beriktikad baik dan benar;
3. Menyatakan Pelawan I adalah pemilik sebidang tanah seluas 198 m² (seratus sembilan puluh delapan meter persegi) berikut bangunan permanen diatasnya dengan tanda-tanda batas terdiri dari tembok bersama, yang terletak di Perumahan Beverly Garden, Blok BG, Nomor 39, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3732, tanggal 3 Maret 2007;
4. Menyatakan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 804/2010, tertanggal 1 November 2010, melewati batas waktu yang ditentukan undang-undang, sehingga Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 804/2010, tertanggal 1 November 2010 tidak berdaya hukum dijadikan sebagai dasar terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 713/2011, tanggal 7 Februari 2011, tidak mengikat secara hukum bagi Pelawan II dan Terlawan I, serta tidak berdaya/bernilai eksekutorial karena Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 804/2010, tertanggal 1 November 2010, yang mendasari penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan tersebut didaftarkan melewati batas waktu yang ditentukan undang-undang;
6. Menyatakan Terlawan III sebagai pembeli yang tidak beriktikad baik;
7. Menyatakan batal demi hukum pelaksanaan lelang eksekusi atas

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 938 K/Pdt/2021



sebidang tanah seluas 198 m² (seratus sembilan puluh delapan meter persegi) berikut bangunan permanen di atasnya dengan tanda-tanda batas terdiri dari tembok bersama, yang terletak di Perumahan Beverly Garden Blok BG, Nomor 39, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3732, tanggal 3 Maret 2007;

8. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut, Terlawan I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Terlawan I:

- Pelawan keliru dalam mengajukan tuntutan hukum perlawanan seharusnya dalam gugatan;
- Eksepsi tentang perlawanan Para Pelawan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- Pelawan tidak berdasar hukum dan harus ditolak;

Eksepsi Terlawan II:

- Eksepsi tentang kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);
- Eksepsi tentang dasar perlawanan kurang jelas (*obscur libel*);

Bahwa terhadap perlawanan tersebut, Pengadilan Negeri Batam telah memberikan Putusan Nomor 61/Pdt.Plw/2016/PN Btm, tanggal 15 Desember 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Pelawan I dan Pelawan II;

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Pelawan untuk membayar segala biaya yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

timbul dalam ini sebesar Rp1.756.000,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Bahwa putusan tersebut dalam tingkat banding dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 27/PDT/2020/PT PBR, tanggal 5 Maret 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 3 Juni 2020, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Juni 2020, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Nomor 19/AKTA/PDT/2020/PN BTM *juncto* Nomor 27/PDT/2020/PT PBR *juncto* Nomor 61/Pdt.Plw/2016/PN Btm, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Juni 2020;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 24 Juni 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini Para Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 5 Maret 2020 Nomor 27/PDT/2020/PT PBR *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 61/Pdt.Plw/2016/PN Btm, tanggal 15 Desember 2016, yang dimohonkan kasasi;

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Pelawan I dan Pelawan II;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 938 K/Pdt/2021

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

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan dari Pelawan I dan Pelawan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan I dan Pelawan II adalah Pelawan-Pelawan yang beriktikad baik dan benar;
3. Menyatakan Pelawan I adalah pemilik sebidang tanah seluas 198 m² (seratus sembilan puluh delapan meter persegi) berikut bangunan permanen di atasnya dengan tanda-tanda batas terdiri dari tembok bersama, yang terletak di Perumahan Beverly Garden, Blok BG, Nomor 39, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3732, tanggal 3 Maret 2007;
4. Menyatakan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 804/2010, tertanggal 1 November 2010, melewati batas waktu yang ditentukan undang-undang, sehingga Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 804/2010, tertanggal 1 November 2010 tidak berdaya hukum dijadikan sebagai dasar terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 713/2011, tanggal 7 Februari 2011, tidak mengikat secara hukum bagi Pelawan II dan Terlawan I serta tidak berdaya/bernilai eksekutorial karena Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 804/2010, tertanggal 1 November 2010, yang mendasari penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan tersebut didaftarkan melewati batas waktu yang ditentukan undang-undang;
6. Menyatakan Terlawan III sebagai pembeli yang tidak beriktikad baik;
7. Menyatakan batal demi hukum pelaksanaan lelang eksekusi atas sebidang tanah seluas 198 m² (seratus sembilan puluh delapan meter persegi) berikut bangunan permanen di atasnya dengan tanda-tanda batas terdiri dari tembok bersama, yang terletak di Perumahan Beverly Garden, Blok BG, Nomor 39, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, sesuai Sertifikat Hak Guna

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 938 K/Pdt/2021

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)



Bangunan (SHGB) Nomor 3732, tanggal 3 Maret 2007;

8. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah mengajukan kontra memori kasasi masing masing tanggal 13 Juli 2020 dan 6 Juli 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi, putusan *judex facti* salah dalam menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan dalam perkara ini adalah gugatan jelas yaitu mengenai keabsahan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II atas permohonan Terlawan I yang dimenangkan oleh Terlawan III dan secara formil Penggugat telah menarik pihak-pihak yang terlibat langsung dalam kegiatan lelang sehingga tidak ditariknya Pejabat Pembuat Akta Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan tidak menyebabkan gugatan kurang pihak;
- Bahwa Pelawan II tidak melunasi kewajibannya kepada Terlawan I sesuai dengan perjanjian kredit dengan jaminan tanah milik Pelawan I meskipun telah diberikan peringatan secara layak sehingga tindakan Terlawan I menjual objek hak tanggungan melalui Terlawan II adalah hak Terlawan I sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan sehingga sah bukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa lelang dilakukan oleh Terlawan II sesuai ketentuan lelang sehingga sah dan Terlawan III sebagai pemenang adalah pembeli beriktikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 938 K/Pdt/2021



permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi KARLES SINAGA dan PT BINTANG PERSADA NUSANTARA tersebut dan selanjutnya membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 27/PDT/2020/PT PBR, tanggal 5 Maret 2020, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 61/Pdt.Plw/2016/PN Btm, tanggal 15 Desember 2016 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pemohon Kasasi merupakan pihak yang senyatanya kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **KARLES SINAGA** dan **PT BINTANG PERSADA NUSANTARA** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 27/PDT/2020/PT PBR, tanggal 5 Maret 2020, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 61/Pdt.Plw/2016/PN Btm, tanggal 15 Desember 2016;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Para Pelawan;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 938 K/Pdt/2021



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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 21 April 2021 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut dan Irma Mardiana, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./

Irma Mardiana, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. Andi Cakra Alam, S.H., M.H.
NIP 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 938 K/Pdt/2021