



PUTUSAN

Nomor 235 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

FLORA MUNTHE, bertempat tinggal di Jalan Notes Nomor 44, Kelurahan Sei Putih Barat, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada S. Robert H. L. Tobing, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat S. Robert H. L. Tobing, S.H., berkantor di Perumahan Sempurna Residence, Blok B.12, Jalan Sempurna Ujung, Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan 20228, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Maret 2022;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

MANAGER COSTUMER LOAN BUSINESS CENTRE MEDAN, PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK MEDAN, diwakili oleh *Vice President/Regional Operation Head Region I/Sumatera 1* – PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Sri Hargono, bertindak untuk dan atas nama Direksi PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Surat Kuasa Direksi tanggal 26 Februari 2019, Surat Kuasa Regional CEO tanggal 25 Maret 2019 dan Surat Keputusan Senior Executive Vice President tanggal 18 September 2018, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 7, Lantai IV, Kelurahan Petisah, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Basril, S.H., dan kawan-kawan, Para *Legal Officer* pada Region I/Sumatera 1 – PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berkantor di Jalan Pulau Pinang Nomor 1, Medan 20111, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2021;

Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 235 K/Pdt/2023



Dan:

1. **GONGGA MARPAUNG, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Karya, Nomor 26 A, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
2. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN**, bertempat tinggal di Jalan STM, Nomor 7, Kelurahan Siti Rejo II, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
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 21 September 2011 berdasarkan kwitansi Pembayaran Rekening Bank Mandiri (Persero) Tbk, Nomor 105-01-00442246-2 atas nama Flora Munthe (Penggugat), sebesar Rp123.073.093,00 (seratus dua puluh tiga juta koma tujuh puluh tiga koma sembilan puluh tiga), tanggal 8 Desember 2020;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 235 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah Surat Nomor: CLN.MIB/2083/2020, tanggal 11 Desember 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;
7. Menyatakan sah SHM, Nomor 557 terdaftar atas nama Penggugat diterbitkan Tergugat III;
8. Menyatakan sah Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
9. Menyatakan sah Tergugat I membayar denda sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
10. Biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I;

Subsider:

Bila Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi gugatan Penggugat *error in persona*;
2. Eksepsi gugatan Penggugat memiliki kesamaan subjek dan objek perkara dengan perkara perdata yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Medan (*exception litis pendentis*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya tentang gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan Putusan Nomor 113/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 23 September 2021, yang amarnya 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 (Pesero) Tbk, tanggal 21 September 2011;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 235 K/Pdt/2023

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

- 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 Rp123.073.093,00 (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 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 Rp2.335.000,00 (dua juta tiga ratus tiga puluh lima rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 537/Pdt/2021/PT Mdn, tanggal 19 Januari 2022, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding 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

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 235 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 8 Maret 2022 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Maret 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Maret 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 36/Pdt/Kasasi/2022/PN Mdn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 April 2022;

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 4 April 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Menerima permohonan memori kasasi dari Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan, Nomor 537/PDT/2021/PT.MDN, tanggal 19 Januari 2022, yang di mohonkan Kasasi:

Mengadili Sendiri;

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan, Nomor: 113/Pdt.G/2021/PN.Mdn, Tanggal, 23 September 2021:

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 235 K/Pdt/2023



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 komsumtif, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, tanggal 21 September 2011;
- Menyatakan sah syarat-syarat umum perjanjian kredit komsumtif, 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 Rp123.073.093,00 (seratus dua puluh tiga juta koma tujuh puluh tiga), tanggal 8 Desember 2020;
- 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;
- 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 Rp2.335.000,00 (dua juta tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 28 April 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 235 K/Pdt/2023



Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 4 April 2022 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 28 April 2022, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Medan yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa meskipun berdasarkan bukti P-4 dan pengakuan dari Tergugat I, Penggugat telah melakukan pembayaran terakhir/lunas atas angsuran kreditnya kepada Tergugat I, tetapi oleh karena berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 15, tanggal 13 April 2012, Jasmin Sihombing adalah yang melanjutkan perjanjian kredit Penggugat dengan Tergugat I dan pembayaran angsuran kepada Tergugat I dilanjutkan oleh Jasmin Sihombing, maka meskipun surat kuasa tanggal 13 April 2012 telah dicabut oleh Penggugat berdasarkan surat pernyataan pencabutan kuasa tanggal 18 Desember 2020 (Bukti P-11) hal tersebut tidak memiliki nilai yuridis oleh karena Jasmin Sihombing telah memenuhi kewajibannya, dan Penggugat tidak ada mengembalikannya kepada Jasmin Sihombing, maka dengan lunasnya pembayaran angsuran oleh Penggugat kepada Tergugat I, tidak serta merta Penggugat berhak atas objek jaminan karena Jasmin Sihombing berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 15, tanggal 13 April 2012 juga memiliki hak yang sama;
- Bahwa disamping itu gugatan Penggugat memiliki kesamaan subjek dan objek sengketa dengan perkara perdata yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Medan yaitu perkara Nomor 144/Pdt.G/2021/PN Mdn., maka tepat gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: FLORA MUNTHER tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **FLORA MUNTHE** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 1 Maret 2023 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Rahmi Mulyati, 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 Hakim Anggota tersebut dan Dr. Rosana Kesuma Hidayah, S.H., M.Si., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 235 K/Pdt/2023



Panitera Pengganti,

Ttd./

Dr. Rosana Kesuma Hidayah, S.H., M.Si.

Biaya-biaya Kasasi:

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.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001