



P U T U S A N

Nomor 454 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:

1. **RIDWAN SIAHAAN,**
2. **VIONA NOVAYANTI LUMBAN TORUAN,**

Kesemuanya bertempat tinggal di Jalan M. Yacob Nomor 156, Kelurahan Sei Kera Hilir, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada H.A. Lawali Hasibuan, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum & Advokasi Lantera, beralamat di Jalan PBSI Nomor 13, Medan Estate, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2020;

Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat;

L a w a n

PT BANK MANDIRI (PERSERO), TBK CABANG MEDAN BALAI KOTA REGIONAL I/SUMATERA 1, berkedudukan di Jalan Balai Kota Nomor 12-14, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, diwakili oleh Sri Hargono selaku Vice President/Regional Operation Head Region I/Sumatera 1 – PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., dalam hal ini memberi kuasa kepada Basril, S.H., dan kawan-kawan, Para Pimpinan dan Karyawan pada PT Bank Mandiri (Persero), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2020; Termohon Kasasi/Tergugat;

D a n

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MEDAN, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Unit II, Jalan P. Diponegoro Nomor 30-A, Kelurahan Madras Hulu,

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 454 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ir. Ali Azcham Noveansyah, M.M dan kawan-kawan, Para Pejabat dan Pegawai pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Sumatera Utara dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2020;

Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Dalam Provisi:

- Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat menunda pelaksanaan lelang terhadap tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 620/Teladan Barat tanggal 18 September 2012 seluas 348 m² berikut bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Gemilang, Desa/Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan, Kota Medan yang menjadi Agunan Kredit dalam Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah Nomor R01.MBK/0067/KPR/2016 sebagaimana dimaksud Akte Nomor : 1 tanggal 01 September 2016 yang dibuat oleh Notaris Ny. Rahayu Puji Wahyuni, SH., sampai adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah Nomor R01.MBK/0067/KPR/2016 sebagaimana dimaksud Akte Nomor 1 tanggal 01 September 2016 yang dibuat oleh Notaris Ny. Rahayu Puji Wahyuni, SH adalah sah dan berkekuatan hukum;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 454 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan pelelangan terhadap sebidang tanah seluas 348 m² berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 620 tanggal 18 September 2012 terletak di Jalan Gemilang, Desa/Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, yang menjadi Agunan Kredit Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah Nomor R01.MBK/0067/KPR/2016 sebagaimana dimaksud Akte Nomor 1 tanggal 01 September 2016 yang dibuat oleh Notaris Ny. Rahayu Puji Wahyuni, SH harus melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri;
5. Menyatakan pelelangan yang akan dilakukan atau telah dilakukan oleh Turut Tergugat atas permintaan Tergugat atas objek perkara berupa sebidang tanah seluas 348 m² berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 620 tanggal 18 September 2012 yang terletak di Jalan Gemilang, Desa/Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, yang menjadi Agunan Kredit dalam Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah Nomor R01.MBK/0067/KPR/2016 sebagaimana dimaksud Akte Nomor 1 tanggal 01 September 2016 yang dibuat oleh Notaris Ny. Rahayu Puji Wahyuni, SH, tanpa terlebih dahulu membina dan mem-backup permodalan usaha Para Penggugat dan tanpa melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
6. Menyatakan batal dan tidak mengikat serta tidak berkekuatan hukum apabila Tergugat dan Turut Tergugat melakukan lelang terhadap objek agunan Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah Nomor R01.MBK/0067/KPR/2016 berupa sebidang tanah seluas 348 m² berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 620 tanggal 18 September 2012 atas nama Ridwan Siahaan terletak di Jalan Gemilang, Desa/Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tidak melaksanakan lelang terhadap objek agunan Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah Nomor R01.MBK/0067/KPR/2016 berupa sebidang tanah seluas 348 m² berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 620 tanggal 18 September 2012 atas nama Ridwan Siahaan terletak di

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 454 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Gemilang, Desa/Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan,
Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

8. Menyatakan putusan dalam Perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada banding, kasasi, peninjauan kembali maupun *verzet* dan *derden verzet*;
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim Yang Mulia dalam perkara ini berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya eksepsi *Obscuur Libel*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan Putusan Nomor 600/Pdt.G/2020/PN Mdn., tanggal 16 Juni 2021, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisionil:

- Menolak tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini yang setelah diperhitungkan sebesar Rp1.100.000,00 (satu juta seratus ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 389/Pdt/2021/PT MDN., tanggal 26 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 9 November 2021 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 November 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 109/Pdt/Kasasi/2021/PN

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 454 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

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 26 November 2021;

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 26 November 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menyatakan menerima permohonan kasasi yang diajukan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 389/Pdt/2021/PT MDN., tanggal 26 Oktober 2021 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 600/Pdt.G/2020/PN Mdn., tanggal 16 Juni 2021 yang dimohonkan kasasi tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Provisi:

- Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat menunda pelaksanaan lelang terhadap tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 620/Teladan Barat tanggal 18 September 2012 seluas 348 m² berikut bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Gemilang, Desa/Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan, Kota Medan yang menjadi Agunan Kredit dalam Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah Nomor R01.MBK/0067/KPR/2016 sebagaimana dimaksud Akte Nomor 1 tanggal 01 September 2016 yang dibuat oleh Notaris Ny. Rahayu Puji Wahyuni, SH., sampai adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 454 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah Nomor R01.MBK/0067/KPR/2016 sebagaimana dimaksud Akte Nomor 1 tanggal 01 September 2016 yang dibuat oleh Notaris Ny. Rahayu Puji Wahyuni, SH adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan pevelangan terhadap sebidang tanah seluas 348 m² berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 620 tanggal 18 September 2012 terletak di Jalan Gemilang, Desa/Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, yang menjadi Agunan Kredit Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah Nomor R01.MBK/0067/KPR/2016 sebagaimana dimaksud Akte Nomor 1 tanggal 01 September 2016 yang dibuat oleh Notaris Ny. Rahayu Puji Wahyuni, SH harus melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri;
5. Menyatakan pevelangan yang akan dilakukan atau telah dilakukan oleh Turut Tergugat atas permintaan Tergugat atas objek perkara berupa sebidang tanah seluas 348 m² berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 620 tanggal 18 September 2012 yang terletak di Jalan Gemilang, Desa/Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, yang menjadi Agunan Kredit dalam Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah Nomor R01.MBK/0067/KPR/2016 sebagaimana dimaksud Akte Nomor 1 tanggal 01 September 2016 yang dibuat oleh Notaris Ny. Rahayu Puji Wahyuni, SH, tanpa terlebih dahulu membina dan mem-backup permodalan usaha Para Penggugat dan tanpa melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
6. Menyatakan batal dan tidak mengikat serta tidak berkekuatan hukum apabila Tergugat dan Turut Tergugat melakukan lelang terhadap objek agunan Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah Nomor R01.MBK/0067/KPR/2016 berupa sebidang tanah seluas 348 m² berikut bangunan diatasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 620

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 454 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)



tanggal 18 September 2012 atas nama Ridwan Siahaan terletak di Jalan Gemilang, Desa/Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tidak melaksanakan lelang terhadap objek agunan Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah Nomor R01.MBK/0067/KPR/2016 berupa sebidang tanah seluas 348 m² berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 620 tanggal 18 September 2012 atas nama Ridwan Siahaan terletak di Jalan Gemilang, Desa/Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
8. Menyatakan putusan dalam Perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada banding, kasasi, peninjauan kembali maupun *verzet* dan *derden verzet*;
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung R.I cq. Majelis Hakim Agung dalam perkara ini berpendapat lain, Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 7 Januari 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 26 November 2021, kontra memori kasasi tanggal 7 Januari 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Medan/Pengadilan Tinggi Medan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa Penggugat telah

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 454 K/Pdt/2023



wanprestasi atas Akta Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah Nomor R01.MBK/0067/KPR/2016 tanggal 1 September 2016 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 620/Teladan Barat seluas 384 m² atas nama Ridwan Siahaan (Penggugat I) yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 09288/2016 tanggal 29 Mei 2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 154/2016 tanggal 19 Oktober 2016 yang dibuat oleh Rahayu Puji Wahyuni Notaris di Medan dan telah diperingatkan, maka sesuai ketentuan pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tergugat berhak untuk menjual lelang objek jaminan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjual tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: RIDWAN SIAHAAN dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. RIDWAN SIAHAAN, 2. VIONA NOVAYANTI LUMBAN TORUAN** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 15 Maret 2023 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 454 K/Pdt/2023



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

Majelis, Dr. Drs. M. Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Aryaniek Andayani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd

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

Ttd

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

Ketua Majelis,

Ttd

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

Panitera Pengganti,

Ttd

Aryaniek Andayani, S.H., M.H.

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.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

Ennid Hasanuddin
NIP.195907101985121001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 454 K/Pdt/2023