



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 486/Pdt.G/2024/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

CHONG KHAN CHAN, Laki-laki, Agama Kristen, Tempat Tanggal Lahir Medan 28 Mei 1969, Pekerjaan Wiraswasta, Yang beralamat di Jl. M. Idris No. 3 B RT/RW : 005/005, Kelurahan Sei Putih Timur II, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Kewarganegaraan Indonesia. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 1271192805690001, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada : Halman Simanullang, S.H., Rointan Br. Manullang, S.H., M.H., Juita Melati Batu Bara, S.H., & Armini Nainggolan, S.H., Para Advokat pada Law Office HALMAN MANULLANG & PARTNERS, Yang beralamat di Grand Jati Junction, Level P1, No. 3A. Jl. Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Juni 2024 (terlampir), selanjutnya disebut.....
Penggugat;

- l a w a n -

1. PT. AREDOS INDONESIA, Badan Hukum, Yang beralamat di Jl. Garuda 2 No. 88, Kelurahan Sei Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, yang diwakili oleh SENG YU, Laki-laki, Agama Budha, Tempat Tanggal Lahir Tj Ledong 10 Agustus 1973, Pekerjaan Wiraswasta, Yang beralamat di Jl. Murai VI No. 18 Medan, Kelurahan Simpang Tanjung, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Kewarganegaraan Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 12710221008730005, selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat I;
2. PT. BANK OCBC, Badan Hukum yang beralamat di Jl. Imam Bonjol No. 59, Kelurahan Suka Damai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini di wakili oleh

Halaman 1
Putusan Nomor 486/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Savitri Dr. Edi Yunara, S.H., M.Hum., Daldiri, S.H., M.H., dan Yayuda Ibnu Asri, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juli 2024, dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tertanggal 6 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat II;

3. Menteri Keuangan RI, c.q. Direktur Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kepala Kantor Wilayah II Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Medan, c.q. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Medan, beralamat di Jl. Diponegoro No. 30 A, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara 20152, dalam hal ini di wakili oleh Agus Budianta, S.E., M.M., Budi Prayitno, S.H., M.M., Esther Patricia Simamora, S.H., Dino M. Pakpahan, S.H., MAP., Agung Prasetya, S.H., Jamilah, S.H., dan Karimuddin Daulay kesemuanya warga Negara Indonesia beralamat di Jalan Pengeran Diponegoro No. 30A Gedung Keuangan Negara II Lantai 2 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2024 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tertanggal 29 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 19 Juni 2024 dalam Register Nomor 486/Pdt.G/2024/PN-Mdn telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 18 Maret 2021, Tergugat I telah menerima uang pinjaman, dari Penggugat sejumlah Rp. 1.000.000.000.000,- (satu Milliar rupiah), oleh karenanya Tergugat I telah berhutang uang sejumlah tersebut kepada Penggugat. Hutang Tergugat I kepada Penggugat tersebut adalah berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang Tanggal 18 Maret 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat;
2. Bahwa Perjanjian Hutang Piutang dibuat secara sah berdasarkan kesepakatan Tergugat I dan Penggugat serta telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian menurut undang-undang. Oleh karenanya patut dan sangat

Halaman 2
Putusan Nomor 486/Pdt.G/2024/PN Mdn



beralasan hukum untuk **menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Hutang Piutang yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat;**

3. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I memang sudah menjadi sahabat cukup lama, dan dibeberepa kesempatan menjadi rekanan dalam bidang usaha, hal tersebutla yang membuat Penggugat percaya kepada Tergugat I untuk memberikan pinjaman uang sebagaimana yang disebutkan diatas;
4. Bahwa tujuan Penggugat memberikan hutang kepada Tergugat I adalah membantu Tergugat I guna dijadikan tambahan modal usaha dan juga melakukan pelunasan hutang Tergugat I pada Tergugat II guna mengambil objek jaminan yang berada pada Tergugat II;
5. Bahwa atas hutangnya tersebut, Tergugat I memberikan jaminan kepada Penggugat terhadap 2 (dua) bidang tanah milik dan atas nama Tergugat I, yaitu:
 - a. Tanah dan Bangunan (Gudang) SHGB No. 379, Atas Nama PT. AREDOS INDONESIA Luas Tanah 515M², Terletak di Jl. SM Raja Komp. Pergudangan Amplas Trade Centre (Jl. Jati No. 5), Kel. Timbang Deli, Kec. Medan Amplas, Medan 20148, Provinsi Sumatera Utara.
 - b. Tanah dan Bangunan (Gudang) SHGB No. 347, Atas Nama PT. AREDOS INDONESIA Luas Tanah 516M², Terletak di Jl. SM Raja Komp. Pergudangan Amplas Trade Centre (Jl. Mahoni No. 6), Kel. Timbang Deli, Kec. Medan Amplas, Medan 20148, Provinsi Sumatera Utara., Provinsi Sumatera Utara.

Untuk Selanjutnmya disebut **“Objek Perkara”**

6. Bahwa dalam berjalannya waktu, dan sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana dalam Perjanjian Hutang Piutang antara Penggugat dan Tergugat I, ternyata Tergugat I tidak juga membayar hutang pokok beserta bunganya kepada Penggugat;
7. Bahwa Penggugat telah beberapa kali mencoba mengingatkan Tergugat I untuk segera melunaskan hutangnya beserta bunganya, namun Tergugat I seperti acuh tak acuh kepada Penggugat dan tidak ada kejelasan, dengan kata lain Tergugat I tidak ada menunjukkan itikat baik kepada Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya kepada Penggugat;
8. Bahwa hal lainnya juga dimana Penggugat mencoba meminta jaminan yang sebelumnya dijanjikan Tergugat I saat meminjam uang kepada Penggugat guna melakukan pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat II serta mengambil objek jaminan yang ada pada Tergugat II serta langsung



memberikan kepada Penggugat guna menjadi jaminan kepada Penggugat atas hutang Tergugat I tersebut;

9. Bahwa asli Sertifikat Hak Milik Guna Bangunan (SHGB) atas “tanah obyek sengketa” tidak dapat diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk dipegang dan dikuasai Penggugat sebagai jaminan, karena pada saat terjadinya hutang piutang antara Tergugat I dengan Penggugat, Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut berada dalam kekuasaan Tergugat II;
10. Bahwa ternyata Penggugat mencari informasi, bahwa hutang Tergugat I pada Tergugat II ternyata belum lunas dan dalam keadaan menunggak dalam pembayaran kreditnya, sehingga objek yang menjadi jaminan pada Tergugat II akan dilaksanakan pelelangan hak tanggungan guna mengambil pelunasan hutang Tergugat I pada Tergugat II;
11. Bahwa hingga saat gugatan ini diajukan (setelah lewat sejak tanggal 18 Maret 2023) ternyata Tergugat I mengaku belum membayar lunas dan menyelesaikan seluruh hutangnya kepada Tergugat II serta belum membebaskan “tanah obyek sengketa” dari segala ikatan dan beban jaminan/agunan atau tanggungan atas hutang Tergugat I kepada Tergugat II. Bahwa dengan demikian Tergugat I telah tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang tanggal 18 Maret 2021 Maka patut dan sangat beralasan untuk menyatakan **Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wan prestasie*)**;
12. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji yang dilakukan Tergugat I, maka Penggugat telah mengalami kerugian setidaknya sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (Miliar rupiah) ditambah Bunga 10 % selama 3 (tiga) tahun (sampai Maret 2024 Rp. Rp. 300.000.000,- = Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah)**. Sebagaimana yang telah disepakati dan ditentukan dalam Perjanjian Hutang Piutang tersebut diatas;
13. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji yang dilakukan Tergugat I, maka Penggugat telah mengalami kerugian setidaknya sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah). Sebagaimana yang telah disepakati dan ditentukan dalam Perjanjian Hutang Piutang tanggal 18 Maret 2021, maka sangat patut dan beralasan agar pembayaran hutang tersebut harus dilakukan dengan cara Tergugat I menjual “tanah dan bangunan obyek sengketa” kepada Penggugat menurut harga berdasarkan NJOP, selanjutnya Penggugat membayar harga jual beli tersebut setelah dikurangi dengan total hutang Tergugat I kepada Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa Untuk dapat dilakukan jual beli atas “tanah dan bangunan obyek sengketa” dari Tergugat I kepada Penggugat, maka harus terlebih dahulu dibebaskan segala ikatan dan beban jaminan/agunan atau tanggungan atas “tanah dan bangunan obyek sengketa” demikian pula atas alas haknya yaitu :
- Tanah dan Bangunan (Gudang) SHGB No. 379, Atas Nama PT. AREDOS INDONESIA Luas Tanah 515M², Terletak di Jl. SM Raja Komp. Pergudangan Amplas Trade Centre (Jl. Jati No. 5), Kel. Timbang Deli, Kec. Medan Amplas, Medan 20148, Provinsi Sumatera Utara.
 - Tanah dan Bangunan (Gudang) SHGB No. 347, Atas Nama PT. AREDOS INDONESIA Luas Tanah 516M², Terletak di Jl. SM Raja Komp. Pergudangan Amplas Trade Centre (Jl. Mahoni No. 6), Kel. Timbang Deli, Kec. Medan Amplas, Medan 20148, Provinsi Sumatera Utara., Provinsi Sumatera Utara.
15. Bahwa oleh karena kerugian Penggugat haruslah dibayar dengan cara Tergugat I menjual “tanah dan bangunan obyek sengketa” kepada Penggugat menurut harga berdasarkan NJOP sebagaimana yang telah diraikan di atas, maka patut dan sangat beralasan hukum untuk **menghukum Tergugat I untuk menjual “tanah dan bangunan obyek sengketa” kepada Penggugat dengan harga berdasarkan NJOP**, selanjutnya patut dan sangat beralasan dan berdasar secara hukum untuk **menyatakan bahwa harga penjualan “tanah dan bangunan obyek sengketa” yang akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I dikurangkan dari jumlah total hutang Tergugat I kepada Penggugat;**
16. Bahwa oleh karena Tergugat I wajib menjual “tanah obyek jaminan” hanya kepada Penggugat, hal mana didasarkan pada Perjanjian yang sah dan berkekuatan hukum, sebaliknya hanya dengan cara itulah Penggugat dapat memperoleh hak-haknya yang telah tidak dipenuhi Tergugat I, maka patut dan sangat beralasan hukum untuk **menyatakan bahwa Penggugat adalah satu-satunya yang berhak membeli “tanah obyek sengketa”;**
17. Bahwa oleh karena Penggugat telah memenuhi semua kewajibannya berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang tanggal 18 Maret 2021, sebaliknya Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Penggugat, maka Penggugat haruslah mendapatkan hak-hak lainnya yang ditentukan dalam Perjanjian Hutang Piutang tanggal 18 Maret 2021 Maka patut dan sangat beralasan hukum untuk menyatakan **Penggugat berhak menguasai, menempati dan memanfaatkan serta mengambil hasil atas**

Halaman 5
Putusan Nomor 486/Pdt.G/2024/PN Mdn



“tanah obyek sengketa”, hak tersebut dapat pula dialihkan oleh Penggugat kepada pihak manapun;

18. Bahwa karena Tergugat I belum membayar hutangnya kepada Tergugat II ternyata telah mengakibatkan Tergugat II akan melaksanakan penjualan lelang terhadap “tanah dan bangunan obyek sengketa” melalui Tergugat III. Hal mana telah diberitahukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I melalui surat Tergugat II. Menurut surat tersebut, penjualan lelang tersebut akan dilaksanakan guna mengambil pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat II, bertempat di kantor Tergugat III;
19. Bahwa jika Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III melaksanakan penjualan lelang atas “tanah obyek sengketa”, maka akan mengakibatkan Penggugat kehilangan hak-haknya atas “tanah obyek sengketa”, setidaknya :
- Hak untuk membeli “tanah dan bangunan obyek sengketa” langsung dari Tergugat I menurut harga NJOP
 - Hak memperoleh kompensasi pembayaran atas hutang Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah).
 - Hak untuk menguasai, menempati dan memanfaatkan serta mengambil hasil atas “tanah obyek sengketa”
20. Bahwa hal demikian tentu akan mengakibatkan kerugian yang semakin besar terhadap Penggugat. Di sisi lain penjualan lelang tersebut tentu melanggar hak-hak Penggugat. Dengan demikian patut dan sangat beralasan hukum untuk **memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III membatalkan dan atau menunda penjualan lelang atas “tanah obyek sengketa” sampai dengan adanya putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;**
21. Bahwa tanpa adanya permintaan dari Tergugat II, secara hukum Tergugat III juga wajib membatalkan pelaksanaan penjualan lelang atas “tanah obyek sengketa”. Demi melindungi hak-hak Penggugat dan menghindari terjadinya kerugian yang lebih besar terhadap Penggugat dan timbulnya permasalahan hukum baru, maka patut dan sangat beralasan hukum untuk **memerintahkan Tergugat II, Tergugat III membatalkan dan atau setidaknya menunda pelaksanaan penjualan lelang atas “tanah obyek sengketa”;**
22. Bahwa agar gugatan ini tidak hampa atau sia-sia, maka patut dan sangat beralasan hukum untuk **meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas “tanah obyek sengketa”;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan fakta hukum serta cukup eksepsionil adanya, maka patut dan sangat beralasan hukum untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta **walaupun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij voorraad)**;

24. Dasar Hukum Pembatalan Lelang

PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 122 TAHUN 2023 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG Pasal 47 huruf (c) sebagai berikut :

Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf c yang menjadi dasar Pejabat Lelang melakukan pembatalan atas Lelang yang akan dilaksanakan meliputi:

- (c). terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan Objek Lelang;

Provisi

25. Bahwa demi melindungi hak-hak Penggugat dan menghindari kerugian yang lebih besar terhadap Penggugat karena penjualan lelang yang dilakukan Tergugat II melalui Tergugat III atas **"tanah obyek sengketa"**, maka patut dan sangat beralasan serta berdasar secara hukum **menetapkan perintah kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk menunda atau mengganggu pelaksanaan penjualan lelang atas "tanah obyek sengketa" hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini;**

Dengan demikian maka :

Berdasarkan seluruh uraian di atas, dengan kerendahan hati kami memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi

Menetapkan perintah kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk menunda atau mengganggu pelaksanaan penjualan lelang atas : 2 (dua) bidang tanah objek sengketa berada di atas 2 (dua) bidang tanah tersebut **Hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini yaitu:**

Halaman 7
Putusan Nomor 486/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tanah dan Bangunan (Gudang) SHGB No. 379, Atas Nama PT. AREDOS INDONESIA Luas Tanah 515M², Terletak di Jl. SM Raja Komp. Pergudangan Amplas Trade Centre (Jl. Jati No. 5), Kel. Timbang Deli, Kec. Medan Amplas, Medan 20148, Provinsi Sumatera Utara.
- b. Tanah dan Bangunan (Gudang) SHGB No. 347, Atas Nama PT. AREDOS INDONESIA Luas Tanah 516M², Terletak di Jl. SM Raja Komp. Pergudangan Amplas Trade Centre (Jl. Mahoni No. 6), Kel. Timbang Deli, Kec. Medan Amplas, Medan 20148, Provinsi Sumatera Utara., Provinsi Sumatera Utara.

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wan prestasie*).
3. Menghukum Tergugat I untuk membebaskan 2 (dua) bidang tanah milik dan atas nama Tergugat I dari segala ikatan dan beban jaminan/agunan atau tanggungan dalam bentuk apapun dan terhadap siapapun, yaitu:
 - a. Tanah dan Bangunan (Gudang) SHGB No. 379, Atas Nama PT. AREDOS INDONESIA Luas Tanah 515M², Terletak di Jl. SM Raja Komp. Pergudangan Amplas Trade Centre (Jl. Jati No. 5), Kel. Timbang Deli, Kec. Medan Amplas, Medan 20148, Provinsi Sumatera Utara.
 - b. Tanah dan Bangunan (Gudang) SHGB No. 347, Atas Nama PT. AREDOS INDONESIA Luas Tanah 516M², Terletak di Jl. SM Raja Komp. Pergudangan Amplas Trade Centre (Jl. Mahoni No. 6), Kel. Timbang Deli, Kec. Medan Amplas, Medan 20148, Provinsi Sumatera Utara., Provinsi Sumatera Utara.
4. Menghukum Tergugat I untuk menjual “2 (dua) bidang tanah obyek sengketa” kepada Penggugat dengan harga berdasarkan NJOP dengan alas haknya masing-masing bebas dari segala ikatan dan beban jaminan/agunan atau tanggungan.
5. Menyatakan bahwa harga penjualan “2 (dua) bidang tanah obyek sengketa beserta yang berada di atasnya” yang akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I dikurangkan dari jumlah total hutang Tergugat I kepada Penggugat sebesar 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah).
6. Menyatakan bahwa Penggugat adalah satu-satunya yang berhak membeli “2 (dua) bidang tanah obyek sengketa beserta yang berada di atasnya”
7. Menyatakan Penggugat berhak menguasai, menempati dan memanfaatkan serta mengambil hasil atas “2 (dua) bidang tanah obyek sengketa beserta

Halaman 8
Putusan Nomor 486/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berada di atasnya” dan hak tersebut dapat pula dialihkan oleh Penggugat kepada pihak manapun.

8. Memerintahkan Tergugat II, Tergugat III membatalkan dan atau menunda penjualan lelang atas “2 (dua) bidang tanah obyek sengketa beserta yang berada di atasnya” sampai dengan putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap.
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini.
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta **walaupun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*)**.

Atau

Jika yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya menurut hukum dalam peradilan yang baik (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat II serta Tergugat III masing-masing hadir Kuasa Hukumnya tersebut diatas, sedangkan Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Philip M. Soentpiet, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Agustus 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa karena mediasi tidak berhasil maka diminta kepada Kuasa Para Pihak persetujuan Inperson bersedia melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Pihak menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah memberikan Jawaban secara e-litigasi sebagai berikut:

A. Dalam eksepsi

1. Tentang Tidak Ada Kaitan Hukum Penggugat dengan Tergugat II

Halaman 9
Putusan Nomor 486/Pdt.G/2024/PN Mdn



- Bahwa Penggugat dalam gugatan a quo pada dasarnya telah mengajukan gugatan terhadap PT. Bank OCBC NISP, Tbk selaku Tergugat II terkait adanya pengakuan hutang antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut. Dalam petitum gugatan a quo, Pengugat menyatakan agar Tergugat II tidak lagi atau menunda melakukan upaya lelang umum untuk yang dilakukan oleh Tergugat II.
- Bahwa gugatan Penggugat sepanjang terhadap Tergugat II tidaklah beralasan hukum sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak ada hubungan hukum atau perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat II.

Dalam hal ini Tergugat II selaku pihak perbankan tidak ada melakukan hubungan hukum dengan Penggugat baik sebagai nasabah Tergugat II dan atau pun sebagai penjamin dari nasabah Tergugat II tersebut. Padahal untuk mengajukan tuntutan hukum di pengadilan haruslah terdapat perselisihan hukum di antara para pihak.

Berdasarkan hal – hal yang telah Tergugat II kemukakan diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*)

2. Gugatan Kabur dan tidak jelas (*obscur libels*)

- Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan wan prestasi kepada Tergugat I terkait perjanjian yang diperbuat antara Pengggugat dengan Tergugat I tersebut. Akan tetapi Penggugat meminta pertanggungjawaban hukum terhadap Tergugat II dan Tergugat III.
- Bahwa gugatan Penggugat tersebut sangat kabur dan tidak jelas (*obscur libels*) dlam meminta pertanggungjawaban kepada Tergugat II yang tidak ada membuat dan tidak sebagai pihak dalam perjanjian dengan Penggugat tersebut.
- Bahwa apalagi perincian ganti kerugian yang Penggugat kemukakan dalam surat gugatan tanpa disertai rincian yang jelas dan akurat sehingga gugata Penggugat lengkap untuk diperiksa dan diputus oleh pengadilan.

Berdasarkan hal – hal yang telah Tergugat II kemukakan diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*)



B. Dalam Pokok Perkara

- Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali sepanjang yang diakui kebenarannya secara tegas dalam jawaban a quo.
- Bahwa hal-hal yang telah Tergugat II kemukakan dalam bagian eksepsi sepanjang terdapat korelasi hukumnya secara mutatis dan mutandis dianggap telah termuat dalam bahagian pokok perkara sehingga tidak perlu diulangi lagi.
- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatan a quo pada dasarnya mendalilkan Tergugat I telah berhutang kepada Penggugat dengan jaminan tanah milik Tergugat I tersebut. Akan tetapi tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata tanah tersebut telah terlebih dahulu dijaminkan pada Tergugat II bahkan akan dilaksanakan eksekusi umum oleh Tergugat II sehingga Penggugat terkendala meminta pelunasan hutang dari Tergugat I. Oleh karena objek jaminan hutang tersebut juga dijaminkan kepada Tergugat maka sangat beralasan hukum Tergugat II membatalkan / menunda lelang umum atas aset jaminan Tergugat I tersebut.

- Bahwa dalil gugatan Penggugat sepanjang terhadap Tergugat II tidaklah beralasan hukum sehingga harus ditolak karena tidak ada perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II tersebut.

Seandainya benar (*quadnon*) terjadi perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat I maka perselisihan tersebut lebih merupakan permasalahan internal / pribadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan tidak dapat dibebankan tanggungjawab hukum kepada Tergugat II yang bukan sebagai pihak dari perjanjian tersebut.

- Bahwa dalam kedudukan Tergugat I selaku nasabah dari Tergugat II yang memberikan jaminan kredit berupa tanah objek perkara jauh sebelum terjadinya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut. Dengan terjadinya kredit macet Tergugat I pada Tergugat II maka secara hukum Tergugat II dibenarkan dan mempunyai hak untuk mengajukan / melakukan penjualan lelang umum atas objek jaminan kredit Tergugat I melalui Tergugat III tersebut untuk pelunasan hutang fasilitas kredit Tergugat I kepada Tergugat II dimaksud.

Terlebih lagi Tergugat II dalam kedudukan selaku pihak perbankan secara hukum mempunyai kedudukan yang diistimewakan dalam memperoleh pelunasan hutang dari Tergugat I tersebut sebagai kreditur separatis sebagai pemegang hak tanggungan untuk itu



- Bahwa dengan terjadinya kredit macet Tergugat I yang tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat II, maka sangat beralasan hukum bagi Tergugat II melakukan langkah hukum sesuai kesepakatan dalam perjanjian yakni melaksanakan lelang umum melalui tergugat III terhadap objek jaminan yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I sebagai jaminan hutang atas fasilitas kredit tersebut. Langkah-langkah hukum Tergugat II adalah telah sesuai dengan kesepakatan dan aturan hukum yang berlaku untuk itu.

Perhatikan :

J. Satrio, Wanprestasi menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi, Citra Adytia Bakti, 2012, halaman 12, menegaskan :

"Dalam hal debitur wanprestasi, kreditur berhak untuk memilih, tetap menuntut pemenuhan atau menuntut pembatalan perjanjian, keduanya dengan disertai atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi".

Bandingkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.176 K/Sip/1959 tanggal 16 Agustus 1959, dalam kaidah hukumnya menegaskan :

"Dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian (ic. Tidak menyerahkan kapok randu dan padi pada waktunya) pihak lain – tanpa secara khusus memintakan terlebih dahulu pembatalan perjanjian – dapat secara langsung minta ganti kerugian berdasarkan atas terhentinya perjanjian karena wanprestasi".

Perhatikan juga :

Penjelasan Paal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang hak Tanggungan (UUHT), menegaskan :

"Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan".



- Bahwa dengan demikian tidak ada alasan hukum bagi Penggugat untuk membatalkan dan atau menunda penjualan lelang umum atas objek jaminan kredit Tergugat I untuk pelunasan hutang Tergugat II tersebut. Oleh karenanya gugatan Penggugat terhadap Tergugat II adalah layak untuk ditolak seluruhnya.

Berdasarkan hal – hal yang telah Tergugat II kemukakan diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah memberikan Jawaban secara e-litigasi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Eksepsi Error In Persona (Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak)

1. Bahwa substansi gugatan Penggugat adalah mengajukan gugatan terhadap KPKNL Medan selaku Tergugat III terkait adanya pengakuan hutang antara Penggugat dengan Tergugat I. Dalam petitum gugatan a quo, Penggugat menyatakan agar Tergugat III menunda atau menangguhkan pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT. Bank OCBC NISP Tbk, *in casu* Tergugat II.
2. Bahwa gugatan Penggugat sepanjang terhadap Tergugat III tidaklah beralasan hukum, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak ada hubungan hukum atau perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat III.
3. Bahwa Penggugat bukanlah merupakan debitur dan atau pun penjamin dari debitur Tergugat II tersebut. Padahal untuk mengajukan tuntutan hukum di pengadilan haruslah terdapat perselisihan hukum diantara para pihak
4. Dalam hal ini Tergugat III selaku pelaksana lelang telah melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan.
5. Bahwa berdasarkan terhadap hal-hal yang telah Tergugat III kemukakan di atas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).



DALAM PROVISI

1. Bahwa dalam petitum gugatannya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat II dan Tergugat III untuk membatalkan dan atau setidaknya-tidaknya menunda pelaksanaan penjualan lelang terhadap objek lelang yang disengketakan.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 44 PMK No. 122/2023 tentang Pembatalan Sebelum Lelang, lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan : a. permintaan dari Penjual *in casu* Tergugat II;
 - b. penetapan atau putusan pengadilan yang amarnya memerintahkan penundaan/pembatalan pelaksanaan lelang, dan/atau ;
 - c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.
3. Bahwa dikarenakan dalam hal ini tidak terdapat permintaan pembatalan pelaksanaan lelang dari Tergugat II dan kelengkapan syarat administratif subjek dan objek lelang telah terpenuhi, maka Tergugat III tidak berwenang membatalkan pelaksanaan lelang.
4. Bahwa oleh karena itu, sudah sepatutnya permintaan Penggugat atas hal tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat III sama sekali tidak terdapat hubungan hukum.
2. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat adalah sehubungan dengan keberatan pelaksanaan lelang atas objek lelang yang diajukan oleh Tergugat II.

Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan (*vide* Buku II Mahkamah Agung Edisi Tahun 2007 halaman 100 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dan Pasal 31 PMK No. 122/2023, yang pokoknya menyebutkan bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya”). Sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat III yang dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan pelelangan Objek Lelang *a quo* adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UU No. 4/1996").
4. Bahwa KPKNL Medan melakukan proses lelang sesuai dengan UU No. 4/1996 dan ketentuan pelelangan yang berlaku yaitu PMK 122 Tahun 2023, dan sesuai pasal 44 PMK 122 tahun 2023 bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan sesuai dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.
5. Bahwa Tergugat II sebagai penjamin atas utang Debitur dari PT. Bank OCBC NISP Tbk. dalam perjanjian kredit antara PT. Aredos Indonesia dengan PT. Bank OCBC NISP Tbk. selaku bank pemberi kredit.
6. Bahwa pelaksanaan lelang atas Objek Lelang *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat II merupakan akibat wanprestasi/cedera janji yang dilakukan PT. Aredos Indonesia selaku Debitur.
7. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan permohonan lelang yang telah diterima oleh Tergugat III dari PT. Bank OCBC NISP Tbk. *in casu* Tergugat II selaku Penjual, meskipun Debitur telah melakukan wanprestasi/cedera janji dalam pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun Kreditur tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Debitur untuk melunasi utangnya.
8. Bahwa hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 UU No. 4/1996: *"Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*
9. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, seketika saat Debitur melakukan wanprestasi/cedera janji, yang mana terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, maka PT. Bank OCBC NISP Tbk. sebagai pemegang hak tanggungan peringkat I atas Objek Jaminan mempunyai kewenangan untuk mengajukan permohonan lelang atas Objek Lelang *a quo* kepada Tergugat III serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Halaman 15
Putusan Nomor 486/Pdt.G/2024/PN Mdn



10. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Tergugat III memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan secara administratif.
11. Bahwa selanjutnya, mengingat dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Tergugat II maka Tergugat III, tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 25 PMK 122/2023 yang mengatur bahwa "Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".
12. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum (*vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dan Pasal 4 PMK 27/2016, yang pokoknya menyebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*). Sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat III yang dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.
13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas Objek Lelang *a quo* harus dibatalkan dan atau ditunda sampai dengan putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena pada faktanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek *a quo* adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Tanggapan Atas Dalil Penggugat yang Meminta Putusan Provisionil dalam Perkara A Quo

14. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya memohon agar putusan provisi perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu.
15. Bahwa petitum tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan pelelangan Objek Lelang *a quo* adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga



pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan juga tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (“UU No. 4/1996”).

16. Bahwa KPKNL Medan melakukan proses lelang sesuai dengan UU No. 4/1996 dan ketentuan pelelangan yang berlaku yaitu PMK 122 Tahun 2023, sesuai pasal 44 bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan sesuai dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.

Permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Tidak Berdasarkan Hukum

17. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita dan petitum yang memohon untuk dilakukan sita jaminan terhadap objek perkara *a quo*.
18. Bahwa dalil Penggugat tersebut bertentangan dengan prinsip hukum jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. Dalam ketentuan pasal tersebut mengatur bahwa Kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah Kreditur Preferen atas harta kekayaan yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan (*droit de preference*). Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, maka sita jaminan tidak dapat diterapkan atau dilaksanakan terhadap barang jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan, terlebih barang jaminan dimaksud telah dieksekusi lelang.
19. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat adalah keliru dan tidak berdasarkan sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) Tidak Berdasarkan Hukum

20. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil posita dan petitum gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya.
21. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
 - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
 - e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
 - f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
 - g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
22. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan a quo tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
23. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.
24. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Penggugat untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang mengadili dan memeriksa perkara a quo berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat III;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Halaman 18
Putusan Nomor 486/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan segala tindakan Tergugat III terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku;
- Menyatakan menolak permohonan *uitvoerbaar bij voorraad*;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Tergugat II dan Tergugat III tersebut, lalu Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya yang diterima dipersidangan melalui persidangan e Litigasi pada tanggal 24 September 2024 yang untuk jelasnya sebagaimana tertera dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Kuasa Penggugat, lalu Kuasa Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan masing-masing Dupliknya yang diterima dipersidangan melalui persidangan e Litigasi pada tanggal 8 Oktober 2024 yang untuk jelasnya sebagaimana tertera dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam rangka membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan 1 (satu) bukti surat diberi tanda bukti P-1 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, yaitu:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Hutang Piutang tanggal 18 Maret 2021, diberi tanda Bukti P-1;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan 19 (Sembilan belas) bukti surat yang diberi tanda bukti T.II – 1 sampai dengan bukti T.II – 19 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.II – 17, adalah fotokopi dari fotokopi, yaitu:

1. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 1005/02.01/2024-01 tanggal 09 Juli 2024, Pejabat Lelang Andy Gustaf Hutabarat, S.H, Penjual PT. Bank OCBC NISP, Tbk Asset Recovery Management Division, diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotocopy Perjanjian Pinjaman Nomor 97 tanggal 18 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Lie Na Rimbawan, SH di Medan, diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 75/2016, yang dibuat dihadapan Notaris Lie Na Rimbawan, SH di Medan, diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotocopy Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor 95, tanggal 26 Januari 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Lie Na Rimbawan, SH di Medan, diberi tanda bukti T.II-4;

Halaman 19
Putusan Nomor 486/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 019/CL-MDN/L/PPP/II/2018, tanggal 25 Januari 2018, diberi tanda bukti T.II-5;
6. Fotocopy Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor 66 tanggal 22 Februari 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Lie Na Rimbawan, SH di Medan, diberi tanda bukti T.II-6;
7. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 46/2019, diberi tanda bukti T.II-7;
8. Fotocopy Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 012/LO-MDN/BEL/PPP/II/2020 tanggal 22 Januari 2020, diberi tanda bukti T.II-8;
9. Fotocopy Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 196/LGL-ARM/EMB/II/2021 tanggal 04 Februari 2021, diberi tanda bukti T.II-9;
10. Fotocopy Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 1097/LGL-ARM/EMB/IX/2021 tanggal 29 September 2021, diberi tanda bukti T.II-10;
11. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00347, diberi tanda bukti T.II-11;
12. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00379, diberi tanda bukti T.II-12;
13. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 1941, diberi tanda bukti T.II-13;
14. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 1942, diberi tanda bukti T.II-14;
15. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 3811, diberi tanda bukti T.II-15;
16. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 3857, diberi tanda bukti T.II-16;
17. Fotocopy Surat Peringatan I (Pertama) Nomor 01358/ARM-EMB-SA/SP/XI/2022 tanggal 21 November 2022, diberi tanda bukti T.II-17;
18. Fotocopy Surat Peringatan II (Kedua) Nomor 00490/ARM-EMB-SP/PS/II/2023 tanggal 24 Februari 2023, diberi tanda bukti T.II-18;
19. Fotocopy Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor 00619/ARM-EMB-SP/PS/III/2023 tanggal 10 Maret 2023, diberi tanda bukti T.II-19;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat III telah mengajukan 4 (Empat) bukti surat yang diberi tanda bukti T.III – 1 sampai dengan bukti T.III – 3b telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, yaitu:

1. Fotocopy Surat Permohonan Lelang No. 0371/ARM-EMB-AY/LL/V/2024, tanggal 3 Mei 2024, perihal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui E-Auction/Internet dengan menggunakan SKPT yang lama, diberi tanda bukti T.III-1;
2. Fotocopy Surat Penetapan Lelang Nomor S-1785/KNL.0201/2024, tanggal 22 Mei 2024, hal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti T.III-2;
3. Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 10 Juni 2024, diberi tanda bukti T.III-3a;

Halaman 20
Putusan Nomor 486/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Surat Kabar Harian Tribun Medan, tanggal 25 Juni 2024 sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti T.III-3b;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II serta Tergugat III tidak mengajukan saksi, walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa pada persidangan melalui e Litigasi tanggal 13 November 2024 Penggugat dan Tergugat II serta Tergugat III telah mengajukan Kesimpulan (Konklusi), selanjutnya para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi, melainkan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Perkara ini dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan tanggal 14 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 19 Juni 2024 dalam Register Nomor 486/Pdt.G/2024/PN-Mdn;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatannya disertai dengan Tuntutan Provisi yang pada pokoknya menyatakan, sebagai berikut ;

Menetapkan perintah kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk menunda atau mengganggu pelaksanaan penjualan lelang atas : 2 (dua) bidang tanah objek sengketa berada di atas 2 (dua) bidang tanah tersebut Hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini yaitu:

- a. Tanah dan Bangunan (Gudang) SHGB No. 379, Atas Nama PT. AREDOS INDONESIA Luas Tanah 515M², Terletak di Jl. SM Raja Komp. Pergudangan Amplas Trade Centre (Jl. Jati No. 5), Kel. Timbang Deli, Kec. Medan Amplas, Medan 20148, Provinsi Sumatera Utara.
- b. Tanah dan Bangunan (Gudang) SHGB No. 347, Atas Nama PT. AREDOS INDONESIA Luas Tanah 516M², Terletak di Jl. SM Raja Komp. Pergudangan Amplas Trade Centre (Jl. Mahoni No. 6), Kel. Timbang Deli, Kec. Medan Amplas, Medan 20148, Provinsi Sumatera Utara., Provinsi Sumatera Utara.

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 191 RBg, Jo. SEMA RI Nomor : 03 Tahun 1978, Putusan Provisi adalah putusan yang bersifat sementara

Halaman 21
Putusan Nomor 486/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau Interim award (Temporary disposal) yang berisi tindakan sementara, sebagai tindakan pendahuluan yang menjamin kepentingan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 191 RBg, Jo. SEMA RI Nomor : 03 Tahun 1978, maka dapat disimpulkan bahwa Tuntutan Provisi memenuhi syarat-syarat formil, sebagai berikut :

1. Haruslah memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
3. Gugatan dan permintaan tidak diperbolehkan menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa mempelajari dan mencermati tuntutan Provisi serta posita gugatan Penggugat, dapat disimpulkan bahwa yang diminta dalam Tuntutan Provisi tersebut tidak lagi merupakan tindakan sementara, akan tetapi telah menyangkut tuntutan ranah materi pokok perkara, yang tidak dibenarkan dalam sebuah Tuntutan Provisi atau merupakan sebuah tuntutan yang menyimpang dari esensi pokok Tuntutan Provisi, sehingga merupakan sebuah Tuntutan Provisi yang tidak beralasan hukum, oleh karena itu, Tuntutan Provisi tersebut dinyatakan ditolak;

Dalam Eksepsi :

Menimbang bahwa dalam jawabannya, Tergugat II dan III masing-masing telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Tentang Tidak Ada Kaitan Hukum Penggugat dengan Tergugat II
2. Gugatan Kabur dan tidak jelas (*obscur libels*)
3. Eksepsi *Error In Persona* (Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak)

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Penggugat di dalam repliknya mendalilkan bahwa Penggugat dalam gugatannya sudah sangat jelas menjelaskan apa yang menjadi hubungan hukum Penggugat dengan para Tergugat, dan Penggugat adalah merupakan pihak yang dirugikan, dan terhadap objek jaminan tersebut Penggugat juga mempunyai hak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagaimana uraian di bawah ini;

Ad. 1. Tentang Tidak Ada Kaitan Hukum Penggugat dengan Tergugat II

Menimbang bahwa alasan Tergugat II menyatakan Tidak Ada Kaitan Hukum Penggugat dengan Tergugat II pada pokoknya adalah karena tidak ada satu dalil pun yang menunjukkan dan membuktikan bahwa adanya hubungan hukum antara

Halaman 22
Putusan Nomor 486/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat II sehingga Penggugat yang menarik PT. Bank OCBC NISP, Tbk sebagai Tergugat II adalah tidak tepat karena yang semestinya ditarik sebagai tergugat hanya PT. Aredos Indonesia (i.c. Tergugat I) saja sebagai pihak yang berutang kepada Penggugat;

Bahwa dengan ditariknya Tergugat II dalam perkara ini yang tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat, maka gugatan Penggugat mengandung cacat error in persona (exceptio in persona) yaitu keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat, sehingga patutlah gugatan Penggugat ditolak seluruhnya karena tidak berdasar hukum atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

Menimbang bahwa terhadap alasan eksepsi Tergugat II tersebut menurut Majelis dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah perbuatan ingkar janji yang dilakukan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang tanggal 18 Maret 2021 sebagaimana bukti P-1 yang tidak ditepati oleh Tergugat I, sementara Tergugat II tidak turut serta mengikatkan diri dalam perjanjian a quo;
- Bahwa Tergugat II hanya dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara ini apabila terdapat perikatan yang timbul karena perjanjian atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II;
- Bahwa oleh karena dasar gugatan adalah perbuatan wanprestasi berdasarkan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I saja, dan bukan pula didasarkan kepada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II, maka dengan demikian tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan demikian juga tentunya dengan Tergugat III yang hanya sebagai pelaksana lelang atas permintaan dari Tergugat II;
- Bahwa hukum acara mensyaratkan suatu gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena tidak terdapat adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan III, maka Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil;

Menimbang bahwa oleh karena itu pula eksepsi Tergugat II cukup beralasan hukum sehingga sudah sepatutnya diterima;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II diterima, maka eksepsi Tergugat III tidak perlu lagi dipertimbangkan;

Halaman 23
Putusan Nomor 486/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Tergugat I yang telah ingkar janji (wanprestasi) karena tidak membayar utang dan bunga utangnya kepada Penggugat sejumlah Rp 1.000.000.000,00. (satu miliar rupiah) berdasarkan Perjanjian Utang Piutang tanggal 18 Maret 2021 dengan jaminan 2 (dua) bidang tanah milik dan atas nama Tergugat I, yaitu:

- a. Tanah dan Bangunan (Gudang) SHGB No. 379, Atas Nama PT. AREDOS INDONESIA Luas Tanah 515M², Terletak di Jl. SM Raja Komp. Pergudangan Amplas Trade Centre (Jl. Jati No. 5), Kel. Timbang Deli, Kec. Medan Amplas, Medan 20148, Provinsi Sumatera Utara;
- b. Tanah dan Bangunan (Gudang) SHGB No. 347, Atas Nama PT. AREDOS INDONESIA Luas Tanah 516M², Terletak di Jl. SM Raja Komp. Pergudangan Amplas Trade Centre (Jl. Mahoni No. 6), Kel. Timbang Deli, Kec. Medan Amplas, Medan 20148, Provinsi Sumatera Utara., Provinsi Sumatera Utara;

namun kedua SHGB tersebut tidak ada diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, sehingga telah merugikan Penggugat dan oleh karena itu Penggugat menuntut agar Tergugat I dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi) serta kedua SHGB a quo supaya dijual kepada Penggugat dengan harga sesuai NJOP yang pembayarannya dipotong dengan utang Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas sebagaimana telah dipertimbangkan dalam eksepsi butir kesatu di atas, maka dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan RBg, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Provisi

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat II tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard);

Halaman 24
Putusan Nomor 486/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp. 506.200,- (Lima ratus enam ribu dua ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Senin, tanggal 6 Januari 2025, oleh kami, Sulhanuddin, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, As'ad Rahim Lubis, S.H., M.H., dan Firza Andriansyah, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 486/Pdt.G/2024/PN Mdn, tanggal 19 Juni 2024 putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 13 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut Yuridiansyah, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Asad Rahim Lubis, S.H. M.H.

Sulhanuddin,S.H., M.H.

Firza Andriansyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yuridiansyah, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp	30.000
2. Biaya Proses.....	Rp	150.000
3. Biaya Penggandaan.....	Rp	40.500
4. Ongkos Panggil.....	Rp	265.700
5. Meterai putusan.....	Rp	10.000
6. Redaksi putusan.....	Rp	10.000
Jumlah	Rp	506.200

(Lima ratus enam ribu dua ratus rupiah);

Halaman 25
Putusan Nomor 486/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id