



**P U T U S A N**

**Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Surakarta yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**As'ad Muhaymin**, beralamat di Jalan Manduro Nomor 13 RT005 RW004, Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ardina Lies Trisna Utami, S.H., M.H., dkk, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada JSN & Partners Advocate & Legal Consultant yang beralamat di Ruko Yosodipuro Blok B-9, Jalan Yosodipuro Nomor 135, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 05 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. PT. Bank Permata**, berkedudukan di Gedung WTC II, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 29-31, Jakarta Selatan, c.q. PT. Bank Permata, Tbk Kantor Cabang Surakarta yang berkedudukan di Jalan Slamet Riyadi Nomor 347, Surakarta, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. PT. Balai Lelang Star**, berkedudukan di The Royal Palace Blok A 12-15, Jl. Prof. Dr. Soepomo No. 178A, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
- 3. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sukoharjo**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 310, Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
- 4. Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia c.q. Direktur Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) c.q. Kantor Wilayah Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jawa Tengah Dan Lelang c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surakarta**, berkedudukan di Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141, Kota Surakarta, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

Halaman 1 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt



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 7 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 8 Juni 2023 dalam Register Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah mendapat fasilitas kredit dari PT. Permata Kantor Cabang Surakarta (in cassu Tergugat I) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit nomor KK/15/141/N/SLO/SME tanggal 20 Maret 2015 berikut lampiran Syarat dan Ketentuan Umum, Jangka waktu mulai tanggal 20 Maret 2015 sampai dengan 20 Maret 2016 (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit) dengan fasilitas kredit sebagai berikut:

- a) Fasilitas Over Draft / OD :  
Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);
- b) Fasilitas Revolving Loan / RL  
: Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
- c) Fasilitas Term Loan 1 :  
Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- d) Fasilitas Term Loan 2 :  
Rp. 950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah)

-----  
TOTAL FASILITAS KREDIT : Rp. 8.150.000.000,- (delapan milyar seratus lima puluh juta rupiah).

Masing-masing fasilitas kredit tersebut diatas dikenai Bunga sebesar 12,25 % (dua belas koma dua puluh lima persen) flat per tahun atau sebesar +/- Rp. 998.375.000,- (Sembilan ratus sembilan puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) flat per tahun, dengan jaminan berupa :

- a) Tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 876/Kwarasan, luas +/- 2.227 m<sup>2</sup>, terletak di desa Kwarasan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, terdaftar atas nama

Halaman 2 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt



AS'AD MUHAYMIN, sesuai Surat Ukur Nomor 761/1985 tanggal 4 Februari 1985;

b) Tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 629/Kwarasan, luas +/- 1.001 m<sup>2</sup>, terletak di desa Kwarasan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, terdaftar atas nama AS'AD MUHAYMIN, sesuai Surat Ukur Nomor 261/1979 tanggal 4 29 Januari 1979;

c) Tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2891/Kwarasan, luas 1.842 m<sup>2</sup>, terletak di desa Kwarasan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, terdaftar atas nama AS'AD MUHAYMIN, sesuai Surat Ukur Nomor 493/Kwarasan/2003, tanggal 21 Februari 2003.

Selanjutnya disebut OBYEK SENGKETA.

2. Bahwa Penggugat selama bertahun-tahun selalu melaksanakan kewajibannya membayar bunga dan pokok hutang kepada Tergugat I dengan baik sehingga hutang pokoknya telah berkurang menjadi Rp. 5.911.050.186 (lima milyar Sembilan ratus Sembilan puluh satu juta lima puluh ribu seratus delapan puluh enam rupiah) dari pokok hutang semula sebesar Rp. 8.150.000.000,- (delapan milyar seratus lima puluh juta rupiah).

3. Bahwa sesuai dengan catatan pada Tergugat I yang disampaikan kepada Penggugat melalui Surat nomor 429/SK/LWO-SAM/V/2017 tanggal 19 Mei 2017, perihal Peringatan Kedua, sisa Pokok hutang Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 5.911.050.186 (lima milyar Sembilan ratus Sembilan puluh satu juta lima puluh ribu seratus delapan puluh enam rupiah), berarti selama ini Penggugat telah melakukan pembayaran Pokok Hutang sebesar:

- Pokok Hutang Awal :  
Rp. 8.150.000.000,-
- Sisa Pokok Hutang :  
(Rp. 5.911.050.186,-)
- Pokok Hutang yang telah  
dibayarkan : Rp.  
2.239.959.914,-

Sehingga secara prosentase Penggugat telah mengembalikan pinjamannya kepada Tergugat I sebesar lebih dari 25 % (dua puluh lima persen) dari pokok hutang awal.



4. Bahwa selain itu, Penggugat selama 2 (dua) tahun yaitu dari bulan maret 2015 sampai dengan maret 2017 telah membayarkan bunga kepada Tergugat I sebesar Rp. 998.375.000 X 2 = Rp. 1.996.750.000,- (Satu milyar sembilan ratus sembilan puluh enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).

Sehingga secara keseluruhan sebenarnya Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I sebesar Rp. 4. 236.709.914,- dengan perhitungan sebagai berikut :

-	Pembayaran	cicilan
Pokok Hutang	:	Rp.
2.239.959.914,-		
-	Pembayaran	bunga 2
tahun :		Rp.
1.996.750.000,-		

TOTAL PEMBAYARAN : Rp. 4. 236.709.914,-

5. Bahwa mulai tahun 2017 sampai dengan saat ini usaha Penggugat sedang mengalami penurunan omset penjualan ekspor yang sangat drastis bahkan semakin parah dengan adanya pandemic covid sejak 2020 sampai saat ini (pandemic +/- 2 tahun) sehingga secara otomatis pula mempengaruhi kemampuan bayar Penggugat kepada Tergugat I.

6. Bahwa Tergugat I sebagai Pelaku Usaha Sektor Jasa Keuangan seharusnya memberikan solusi dan atau melakukan pembinaan kepada debitur yang sedang mengalami kesulitan pembayaran bunga dan / atau pokok hutang namun usahanya masih memiliki prospek baik yang akan kembali maju dan tumbuh bila dilakukan pembinaan oleh Tergugat I selaku kreditur.

Tergugat I samasekali tidak pernah mencoba menawarkan solusi berupa restrukturisasi dan atau penjadwalan ulang dan atau penurunan suku bunga kredit atas kewajiban hutang Penggugat dimaksud.

7. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Pasal 51, Bank dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi persyaratan sebagai berikut :

a) Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b) Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi.

Demikian halnya dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, yang dimaksud dengan restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

1. Penurunan suku bunga kredit;
2. Perpanjangan jangka waktu kredit;
3. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
4. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
5. Penambahan fasilitas kredit; dan/atau
6. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

8. Bahwa berdasarkan Pasal 51 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 *juncto* Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum tersebut pada posita nomor 07 maka Penggugat berhak mendapatkan dan diberikan kesempatan oleh Tergugat I untuk memperoleh :

1. Penurunan suku bunga kredit;
2. Perpanjangan jangka waktu kredit;
3. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
4. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
5. Penambahan fasilitas kredit; dan/atau
6. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

9. Bahwa sebenarnya Penggugat baik secara lisan maupun melalui surat tertulis sebagaimana Surat nomor 001/JSN/I/2019 tanggal 16 Januari 2019 perihal PERMOHONAN RESTRUKTURISASI yang telah Penggugat kirimkan kepada Tergugat I dan telah diterima oleh Tergugat I, namun tidak pernah dibalas dan atau tidak pernah ditanggapi sebagaimana mestinya sampai dengan gugatan ini dimaksukkan ke Pengadilan Negeri Surakarta.

10. Bahwa Tergugat I sangat arogan karena tidak pernah memberi kesempatan kepada Penggugat untuk mendapatkan hak-haknya sesuai Pasal 51 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 *juncto* Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Halaman 5 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt

#### 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)



Bahwa perbuatan Tergugat I tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang dapat merugikan Penggugat sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata.

**11.** Bahwa atas permohonan Penggugat kepada Tergugat I untuk mendapat hak-haknya sesuai Pasal 51 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 *juncto* Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat I sebagaimana ketentuan Pasal 51 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 dimaksud.

**12.** Bahwa perbuatan dan keputusan Tergugat I yang tidak melaksanakan ketentuan Pasal 51 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 *juncto* Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan tidak memberikan kesempatan kepada Debitur (*incassu* Penggugat) untuk mendapatkan restrukturisasi hutang, penurunan bunga, perpajakan jangka waktu kredit, pengurangan pokok hutang dan pengurangan bunga, penambahan fasilitas kredit, dll adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang merugikan Penggugat.

**13.** Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 29 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1 Tahun 2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan:

“ PELAKU USAHA JASA KEUANGAN WAJIB BERTANGGUNGJAWAB ATAS KERUGIAN NASABAH YANG TIMBUL AKIBAT KESALAHAN DAN / ATAU KELALAIAN, PENGURUS, PEGAWAI PELAKU JASA KEUANGAN DAN / ATAU PIHAK KETIGA YANG BEKERJA UNTUK KEPENTINGAN PELAKU SEKTOR JASA KEUANGAN”

**14.** Bahwa perbuatan melawan hukum (PMH) yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut dapat menimbulkan kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. .... karena pada tahun 2019 Tergugat I pernah berusaha menjual Obyek Sengketa melalui Tergugat II dengan harga yang sangat-sangat sadis yaitu :

a) Tanah dan bangunan Hak Milik No. 876/Kwarasan, luas 2.227 m2 terdaftar atas nama AS'AD MUHAYMIN akan dilelang dengan harga Rp. 12.169.600.000,- (dua belas milyar seatus enam puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah)

Padahal nilai jualnya saat ini minimal Rp. 7.000.000,- (enam Juta rupiah) per meter persegi atau  $Rp. 7.000.000,- \times 2.227 \text{ m}^2 = Rp.$





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15.589.000. 000,- (lima belas milyar lima ratus delapan puluh sembilan juta rupiah).

Kerugian yang ditimbulkan apabila tanah dan bangunan SHM 876/Kwarasan dijual hanya dengan harga Rp. 12.169.600.000,- (dua belas milyar seatus enam puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) adalah sebesar harga pasar saat ini Rp. 15.589.000.000,- (lima belas milyar lima ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) - Rp. 12.169.600.000,- (dua belas milyar seatus enam puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) = Rp. 3.419.400.000,- (satu milyar empat sembilan belas juta empat ratus ribu rupiah).

Bahwa sangat tidak adil dan cenderung kejam apabila Penggugat yang sudah mengalami kesulitan keuangan harus ditimpa dengan kerugian material sebesar Rp. 3.419.400.000,- (satu milyar empat sembilan belas juta empat ratus ribu rupiah) dan kehilangan asetnya yaitu tanah dan bangunan SHM 876/Kwarasan.

b) Tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 629/Kwarasan, luas 1.001 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 2891/ Kwarasan, luas 1.842 m2 keduanya terdaftar atas nama AS'AD MUHAYMIN akan dilelang dengan harga Rp. 20.104.900.000,- (dua puluh milyar seratus empat juta sembilan ratus ribu rupiah).

Padahal nilai jual tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 629/Kwarasan, luas 1.001 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 2891/ Kwarasan, luas 1.842 m2 saat ini minimal Rp. 13.000.000,- (Sebelas Juta rupiah) per meter persegi atau seharga Rp. 15.000.000,- x 2.843 m2 = Rp. 36.959.000.000,- (tiga puluh enam milyar sembilan ratus lima Sembilan juta rupiah);

Kerugian yang ditimbulkan apabila tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 629/Kwarasan, luas 1.001 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 2891/ Kwarasan, luas 1.842 m2 dijual hanya seharga Rp. 20.104.900.000,- (dua puluh milyar seratus empat juta sembilan ratus ribu rupiah) adalah sebesar Rp. 36.959.000.000,- (tiga puluh enam milyar sembilan ratus lima Sembilan juta rupiah) - Rp. 20.104.900.000,- (dua puluh milyar seratus empat juta sembilan ratus ribu rupiah) = Rp. 16.854.100.000,- (enam milyar delapan ratus lima puluh empat juta seratus ribu rupiah).

**15.** Bahwa total kerugian Penggugat akibat perbuatan Tergugat I sebagaimana posita nomor 14 tersebut adalah sebesar Rp.

Halaman 7 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt

#### 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

20.273.500.000,- (dua puluh milyar dua ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

- a) Kerugian dari asset tanah dan bangunan SHM 876/Kwarasan sebesar : Rp. 3.419.400.000,-
- b) Kerugian dari asset tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 629/Kwarasan, luas 1.001 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 2891/Kwarasan, luas 1.842 m2 sebesar Rp. 16.854.100.000,-

**16.** Bahwa Tergugat II ditarik dalam perkara ini karena secara hukum Tergugat II tidak memiliki legal standing untuk mewakili Tergugat I dalam hubungan hukumnya dengan Penggugat dan atau Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II.

Bahwa sesuai dengan Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I tidak ada hak dan kewenangan Tergugat I untuk mengalihkan permasalahan terkait hutang piutang Penggugat dengan Tergugat I dimaksud.

**17.** Bahwa Tergugat III ditarik dalam perkara ini agar Tergugat III tidak melakukan penjualan melalui mekanisme lelang atas Obyek Sengketa *aquo* sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);.

**18.** Bahwa Tergugat IV ditarik dalam perkara ini agar Tergugat IV tidak melakukan peralihan hak atas Obyek Sengketa dan dan tidak mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai salah satu syarat untuk pengajuan lelang melalui Tergugat III (KPKNL Surakarta) sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

**19.** Bahwa berdasarkan data dan fakta hukum tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surakarta melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

## MEMUTUSKAN

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan secara hukum Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan restrukturisasi hutang Penggugat sesuai Pasal 51 Peraturan Bank Indonesia Nomor

Halaman 8 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7/2/PBI/2005 *juncto* Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

- Menghukum Tergugat III untuk tidak melakukan peralihan hak atas Obyek Sengketa dan tidak mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas Obyek Sengketa.
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 20.273.500.000,- (dua puluh milyar dua ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah),
- Menghukum Tergugat I, dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
- Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini.

atau

Apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap kuasanya yang bernama Ardina Lies Trisna Utami, S.H., M.H., Tergugat I datang menghadap kuasanya yang bernama Fajar Purnama, S.H., M.H., berdasarkan Surat Kuasa No. 155/2023, tertanggal 21 Juni 2023, Tergugat II datang menghadap kuasanya yang bernama Ir. Y. Haryo Prasongko, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 5 Juli 2023 dan Surat Tugas No. 1913/DIR-SA/VII/2023 tertanggal 5 Juli 2023, Tergugat III datang menghadap kuasanya yang bernama Yudo Gintoro berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 772/SKU-33.11.MP.01.02/VI/2023, tertanggal 20 Juni 2023 dan Surat Tugas Nomor: 362/ST-33.11/MP.02.02/VI/ 2023, tertanggal 20 Juni 2023, dan Tergugat IV datang menghadap kuasanya yang bernama Aji Dwi Nanda selaku Pelaksana KPKNL Surakarta, dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 117/MK.6/WKN.09/2023, tertanggal 16 Juni 2023 dan Surat Tugas Nomor: ST-1115/KNL.0902/2023, tertanggal 3 Juli 2023;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Subagyo, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Surakarta sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Juli 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 9 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan selanjutnya Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawabannya tertanggal 10 Agustus 2023 sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

Bahwa maksud Perlawanan dari Pelawan yang pada pokoknya berisi permohonan sebagai berikut :

### A. EKSEPSI GUGATAN *NEBIS IN IDEM*

Bahwa syarat putusan melekat *nebis in idem* adalah:

- (i) Pokok perkara baru yang dituntut sama dengan pokok perkara lama yang sudah diputus,
- (ii) Alasan atau dasar yang didalam gugatan sama dengan perkara yang lama
- (iii) Diajukan oleh pihak-pihak yang sama terhadap pihak yang sama pula
- (iv) Hubungan hukum di antara para pihak sama dengan hukum para pihak pada perkara lama.

Bahwa Penggugat sebelumnya pernah mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Surakarta dengan Nomor Perkara 45/Pdt.G/2019/PN. Skt. dengan pihak-pihak sebagai berikut :

1. As'ad Muhaymin sebagai Penggugat
2. PT. Bank Permata Tbk. sebagai Tergugat I
3. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Cq Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sukoharjo sebagai Tergugat II
4. Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta sebagai Tergugat III.

dan dalam putusan perkara tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap yang pada intinya memutus sebagai berikut :

### MENGADILI

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima
- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat III

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 10 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt

#### 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

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.....dst.

Selanjutnya Penggugat mengajukan Banding dengan nomor 28/Pdt/2020/PT. SMG dan Pengadilan Tinggi telah memutuskan yang pada intinya sebagai berikut :

## MENGADILI :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 45/Pdt.G/2019/PN. Skt.....dst.

Dan Penggugat atas putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tersebut telah mengajukan Kasasi dengan nomor 1086 K/Pdt/2021 dengan amar putusan yang pada intinya sebagai berikut :

## MENGADILI :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon AS'AD MUHAYMIN tersebut.

Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan lagi di Pengadilan Negeri Surakarta dengan Nomor Perkara 8/Pdt.G/2022/PN. Skt. dengan pihak-pihak sebagai berikut :

- As'ad Muhaymin sebagai Penggugat
- PT. Bank Permata Tbk. sebagai Tergugat I
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Cq Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sukoharjo sebagai Tergugat II
- Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta sebagai Tergugat III.

dan dalam putusan perkara tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap yang pada intinya memutus sebagai berikut :

## MENGADILI

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dapat diterima

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.....dst.

Selanjutnya Penggugat mengajukan Banding dengan nomor 355/Pdt/2022/PT. SMG dan Pengadilan Tinggi telah memutuskan yang pada intinya sebagai berikut :

Halaman 11 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt



MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Skt. tanggal 26 Juli 2022.

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara.....dst.

Bahwa asas *ne bis in idem* ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "Hukum Acara Perdata", M. Yahya Harahap, S.H., hal. 42).

Bahwa asas *ne bis in idem* ini ditegaskan pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas *Nebis In Idem*.

Bahwa adanya penambahan satu pihak dalam Gugatan *a quo* sebenarnya tidak menghilangkan keterikatan *nebis in idem* karena sejatinya gugatan penggugat ini materinya sama dengan gugatan-gugatan terdahulu.

Bahwa selanjutnya perkara *a quo*, Penggugat kembali mengajukan gugatan dengan materiil yang sama dengan pihak yang sama adalah *nebis in idem* dan oleh karenanya gugatan Penggugat sudah seharusnya untuk di TOLAK.

**B. EKSEPSI GUGATAN OBSCUR LIBEL**

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena antara dalil Posita dan permohonan Petitum tidak saling berhubungan sebagaimana kami uraikan berikut :

Dalam Posita Penggugat Point 14 mendalilkan :

Halaman 12 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt



“14. Bahwa perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat I.....dst”

Bahwa jelas Penggugat mendalilkan persoalan “Perbuatan Melawan Hukum” namun tidak menjelaskan kerugian yang diderita dan unsur-unsur kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu dalil yang Obscuur Libel .

Dalam Petitum Penggugat yang pada pokoknya memohonkan :

“- Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan restrukturisasi hutang Penggugat.....dst”

Bahwa Penggugat mendalilkan persoalan “Perbuatan Melawan Hukum” namun dalam Petitum Penggugat pada pokoknya permohonan restrukturisasi hutang piutang adalah merupakan gugatan Obscuur Libel.

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas maka selayaknya untuk di TOLAK atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

#### C. EKSEPSI HUKUM MATERIL *EXCEPTIO PEREMPTORIA*

Bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik dalam gugatannya, karena Penggugat melalui gugatan *a quo* berindikasi menyingkirkan kewajibannya telah membuktikan bahwa Penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya (*Exceptio Peremptoria*), Adapun yang mendasari *Exceptio Peremptoria* adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat tidak memenuhi kewajiban hutangnya (wanprestasi)
2. Bahwa Penggugat menggunakan sarana Pengadilan untuk melakukan upaya hukum dengan tujuan melalaikan kewajibannya kepada Tergugat I adalah suatu perbuatan yang tidak memiliki itikad baik.

Bahwa oleh karena itu Gugatan Penggugat selayaknya untuk DITOLAK.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa Posita gugatan Penggugat butir 1 (satu) dapat kami tanggap sebagai berikut :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah dibuat dan ditandatangani perjanjian-perjanjian sebagai berikut :

a. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor SKU/15/140/N/SLO/SME, tanggal 20 Maret 2015 yang dilegalisasi oleh Herlina, S.H., Notaris di Kabupaten Sukoharjo (selanjutnya disebut "SKU/15/140/N/SLO/SME") sebagaimana telah diubah dan/atau diperbarui dengan syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas perbankan nomor SKU/16/131/AMD/SLO/SME, tanggal 20 April 2016 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup (selanjutnya disebut "SKU/16/131/AMD/SLO/SME") SKU/15/140/N/SLO/SME dan SKU/16/131/AMD/SLO/SME ini secara bersama-sama selanjutnya disebut dengan "SKU");

b. Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. KK/15/141/N/SLO/SME, tanggal 20 Maret 2015 yang dilegalisasi oleh Herlina, S.H. Notaris di Kabupaten Sukoharjo (selanjutnya disebut "PPFP No. KK/15/141/N/SLO/SME") sebagaimana telah diubah dan/atau diperbarui dengan Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. KK/16/132/AMD/SLO/SME, tanggal 20 April 2016 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup (selanjutnya disebut "PPFP No. KK/16/132/AMD/SLO/SME") dan selanjutnya terakhir kali diubah dan/atau diperbarui dengan Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. KK/16/358/AMD/SLO/SME, tanggal 20 September 2016 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup (selanjutnya disebut "PPFP No. KK/16/358/AMD/SLO/SME"); PPFP No. KK/15/141/N/SLO/SME, PPFP No. KK/16/132/AMD/SLO/SME dan PPFP No. KK/16/358/AMD/SLO/SME secara bersama-sama selanjutnya disebut dengan "Ketentuan Khusus") SKU dan Ketentuan Khusus merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain yang

Halaman 14 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara bersama-sama selanjutnya disebut dengan “Perjanjian Kredit”).

2.2. Bahwa Perjanjian Kredit juga turut disetujui dan ditandatangani oleh Istusari Triwiji Astuti sebagai pasangan kawin (istri) dari Penggugat;

2.3. Bahwa berdasarkan SKU/15/140/N/SLO/SME jo. PPFP No. KK/15/141/N/SLO/SME, Penggugat telah menerima fasilitas pinjaman dana dari Tergugat I, yaitu sebagai berikut :

2.3.1. Fasilitas Rekening Koran

- Pagu Fasilitas : OD  
Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);
- Jangka Waktu : 20 Maret 2015 sampai 20 Maret 2016;
- Bunga : 12,25 % pertahun;

2.3.2. Fasilitas Revolving Loan – Non Revolving

- Pagu Fasilitas RL :  
Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
- Jangka Waktu :  
20 Maret 2015 sampai 20 Maret 2016;
- Bunga : 12,25 % pertahun

2.3.3. Fasilitas Term Loan 1

- Pagu Fasilitas TL 1 : Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- Jangka Waktu : 36 bulan sejak tanggal pencairan pertama;
- Bunga : 12,25 % pertahun

2.3.4. Fasilitas Term Loan 2

- Pagu Fasilitas TL 1 : Rp. 950.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 15 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt



-Jangka Waktu : 36  
bulan sejak tanggal pencairan  
pertama;

-Bunga: 12,25 % pertahun

2.4. Bahwa untuk menjamin pembayaran atas kewajiban  
Penggugat selaku debitor, Penggugat telah memberikan  
jaminan kepada Tergugat I, berupa :

2.4.1. Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Milik No.  
876/Kwarasan atas nama As'ad Muhaymin yang terletak  
di Jl. Kencur, Kwarasan, Grogol, Kab. Sukoharjo.  
(berdasarkan APHT No. 177/2015, tanggal 8 april 2015  
dibuat di hadapan Herlina, S.H., Notaris/PPAT Kab.  
Sukoharjo dan SHT No. 02619/2015, tanggal 6 Mei  
2015);

2.4.2. Tanah dan Bangunan Setipikat Hak Milik No.  
629/Kwarasan atas nama As'ad Muhaymin yang terletak  
di Jl. Solo-Baki No. 11, Kwarasan, Grogol, Kab.  
Sukoharjo. (berdasarkan APHT No. 178/2015, tanggal 8  
April 2015 dibuat di hadapan Herlina S.H., Notaris/PPAT  
Kab. Sukoharjo dan SHT No. 02461/2015, tanggal 30  
April 2015);

2.4.3. Tanah dan Bangunan Setipikat Hak Milik No.  
2891/Kwarasan atas nama As'ad Muhaymin yang  
terletak di Jl. Solo-Baki No. 11, Kwarasan, Grogol, Kab.  
Sukoharjo. (berdasarkan APHT No. 179/2015, tanggal 8  
April 2015 dibuat di hadapan Herlina S.H., Notaris/PPAT  
Kab. Sukoharjo dan SHT No. 02618/2015, tanggal 6 Mei  
2015);

Selanjutnya ketiga Objek Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak  
Milik tersebut di atas secara Bersama-sama disebut "Obyek  
Jaminan".

2.5. Bahwa selanjutnya atas PPFP No. KK/15/141/N/SLO/SME  
telah dilakukan perubahan dan/atau pembaruan sebanyak 2  
kali berdasarkan PPFP No. KK/16/132/AMD/SLO/SME dan  
PPFP No. KK/16/358/AMD/SLO/SME, yang keduanya pada  
pokoknya berisikan perpanjangan waktu fasilitas pinjaman dan  
perubahan beberapa syarat dan ketentuan PPFP No.  
KK/15/141/N/SLO/SME;

Halaman 16 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt



3. Bahwa Posita gugatan Penggugat butir 2 (dua) sampai dengan butir 4 (empat) dapat kami tanggapi sebagai berikut:

3.1. Bahwa memang diawal, setelah penandatanganan perjanjian kredit, Penggugat melakukan pembayaran sesuai yang telah disepakati Bersama, namun hal itu tidak berjalan lama, karena beberapa waktu kemudian Penggugat mulai tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran, adanya pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat jumlahnya tidak seberapa jika dibandingkan dengan total kewajiban yang harus diselesaikan Penggugat;

3.2. Bahwa pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat (dalam posita Penggugat butir 2, 3, dan 4) adalah suatu hal yang wajar dan sepantasnya, karena pembayaran tersebut memang sudah menjadi kewajiban dan tanggung jawab Penggugat yang harus Penggugat selesaikan sebagaimana telah disetujui dan disepakati oleh Penggugat sendiri dalam Perjanjian Kredit setelah Penggugat menikmati keuntungan dan fasilitas kredit tersebut, oleh karenanya dalil "Penggugat tentang pembayaran yang telah dilakukan", bukanlah suatu hal yang istimewa;

4. Bahwa posita gugatan Penggugat butir 5 (lima) adalah tidak benar, yang benar adalah sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat dalam dalil Positanya butir 4 (empat) yang pada intinya Penggugat "melakukan pembayaran bunga pada maret 2017", sedangkan dalam Posita Penggugat butir 5 (lima) yang pada intinya "mengalami penurunan omset karena pandemic covid sejak 2020". bahwa sangat jelas kedua dalil Penggugat sangat bertentangan dengan apa yang Penggugat dalilkan sendiri sehingga jelas gugatan Penggugat sangatlah mengada-ada dan tanpa ada itikad baik.

5. Bahwa posita gugatan Penggugat butir 6 (enam) sampai butir 8 (delapan) adalah tidak benar, yang benar adalah sejak Penggugat melalaikan kewajibannya untuk membayar angsuran, Tergugat I sudah beberapa kali mengkomunikasikan dengan Penggugat baik melalui surat, telepon, maupun tatap muka, namun dari upaya tersebut terlihat Penggugat tidak menunjukkan itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa faktanya Penggugat yang telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I kemudian tidak dapat membayar kewajiban hutangnya sebagaimana disepakati didalam Perjanjian Kredit beserta Perjanjian Perubahan dan/atau perpanjangan daripadanya sehingga kemudian Tergugat I berupaya untuk memberikan peringatan-peringatan yang patut dan layak secara hukum kepada Penggugat agar melaksanakan kewajibannya sebagaimana surat peringatan :

- a. Surat Peringatan I Nomor : 017/Solo/II/2017, tanggal 22 Februari 2017;
- b. Surat Peringatan II Nomor : 429/SK/LWO-SAM/V/2017, tanggal 30 Mei 2017;
- c. Surat Peringatan III Nomor : 466/SK/LWO-SAM/VI/2017, tanggal 19 Juni 2017;

Bahwa Tergugat I sudah melakukan Langkah-langkah yang baik menurut undang-undang maupun peraturan-peraturan lainnya.

Bahwa mekanisme sebagaimana menurut amanah undang-undang maupun pihak regulator, dalam rangka membantu Penggugat, telah dilaksanakan oleh Tergugat I mengenai jangka waktu, bunga, denda, dan perubahan/penambahan butir han fasilitas (sebagaimana Tergugat jelaskan dalam jawaban butir 2 (dua), namun Penggugat selalu menggunakan “ukurannya” sendiri dalam menentukan kebijakan-kebijakan yang berkaitan dengan penyelamatan kreditnya.

Bahkan sebelum gugatan ini diajukan kembali, terkait permasalahan fasilitas kredit ini, Penggugat juga telah mengajukan Gugatan atas perkara yang sama di Pengadilan Negeri Sukoharjo dalam Perkara No. 97/Pdt.G/2018/PN. SKh., dan atas perkara tersebut, Majelis hakim Pengadilan Sukoharjo telah memutus perkara dengan putusannya tanggal 27 Maret 2019 dengan amar putusan yang pada pokoknya “MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT SELURUHNYA”

Selanjutnya Penggugat mengajukan kembali Gugatannya di Pengadilan Negeri Surakarta dengan No. 45/Pdt.G/2019/PN. Skt., yang telah diputus pada tanggal 15 Oktober 2019, dengan amar putusan yang pada pokoknya “MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA” dan pada tingkat banding yang amar putusan pada pokoknya “MENGUATKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURAKARTA NO. 45/PDT.G/2019/PN. SKT.”, sampai dengan tingkat kasasi yang amar putusan pada

Halaman 18 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt

### 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)





pokoknya “MENOLAK PERMOHONAN KASASI DARI PEMOHON KASASI AS’AD MUHAYMIN”.

Penggugat lagi-lagi mengajukan kembali Gugatannya di Pengadilan Negeri Surakarta dengan No. 8/Pdt.G/2022/PN. Skt., yang telah diputus pada tanggal 26 Juli 2022, dengan amar putusan yang pada pokoknya “MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA” dan hingga tingkat banding nomor 355/Pdt/2022/PT. Smg. yang amar putusan pada pokoknya “MENOLAK GUGATAN PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT.”, sampai dengan saat ini masih dalam tingkat kasasi dan belum diputus.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa upaya yang dilakukan oleh Penggugat dengan mengajukan gugatan baik di Pengadilan Negeri Sukoharjo maupun di Pengadilan Negeri Surakarta, hanyalah merupakan akal-akalan Penggugat saja dan merupakan upaya-upaya yang terindikasi beritikad tidak baik yang hanya bertujuan untuk megulur-ulur waktu, mengganggu dan menghalang-halangi upaya Tergugat I dalam memperoleh dan memulihkan hak-hak Tergugat I sebagai Kreditor.

6. Bahwa posita gugatan Penggugat butir 9 (Sembilan) adalah tidak benar, yang benar adalah segala surat yang diterima oleh Tergugat I dari Penggugat selalu dijawab dengan surat balasan, demikian pula dengan surat Penggugat No. 001/JSN/II/2019, tanggal 16 Januari 2019 perihal Permohonan Restrukturisasi telah ditanggapi oleh Tergugat I melalui surat No. 219/SK/LWO-SAM/SME/II/2019 tertanggal 5 Februari 2019 yang telah diterima Penggugat.

7. Bahwa posita Gugatan Penggugat butir 10 (sepuluh) sampai butir 13 (tigabelas) adalah tidak benar yang benar adalah sejak Penggugat melakukan kewajibannya, Tergugat I selalu memberikan berbagai penawaran penyelesaian kredit Penggugat, namun upaya tersebut tidak mendapatkan tanggapan serius dari Penggugat dan cenderung Penggugat menyampaikan berbagai alasan dan justru Penggugat sudah nyata-nyata melakukan Cidera Janji (wanprestasi) dengan tidak membayar kewajibannya, dan bahkan terus-menerus mengajukan gugatan di dua Pengadilan.

Bahwa Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/2/PBI/2005 Pasal 51 dan PBI Nomor 14/15/PBI/2012 Pasal 52, disebutkan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bank dapat melakukan restrukturisasi kredit...” (vide Pasal 51 PBI Nomor 7/2/PBI/2005) dan

“Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit..”(vide Pasal 52 PBI Nomor 14/15/PBI/2012)

Bahwa dalam kedua PBI tersebut tidak menggunakan kata “Bank wajib...”

Sehingga peraturan PBI tersebut dapat dimaknai bahwa pemberian restrukturisasi kredit oleh Bank adalah merupakan hak dari Bank sepenuhnya yang mana restrukturisasi kredit tersebut dapat atau hanya dapat diberikan berdasarkan pertimbangan Bank sendiri dengan acuan sebagaimana dijelaskan didalam kedua PBI tersebut, dan oleh karenanya pemberian restrukturisasi kredit bukanlah menjadi kewajiban Bank atau juga bukan merupakan hak Debitur (Penggugat).

8. Bahwa posita gugatan Penggugat butir 14 (empatbelas) sampai 15 (limabelas) adalah tidak benar, yang benar adalah Penggugat sudah jelas-jelas Cidera janji (wanprestasi), sehingga justru Tergugat I yang telah dirugikan oleh Penggugat, sehingga dalil tuduhan Penggugat kepada Tergugat I tentang Perbuatan Melawan Hukum adalah mengada-ada dan tidak beritikad baik sehingga layak untuk di TOLAK.

9. Bahwa posita Penggugat butir 16 (enambelas) sampai 18 (delapanbelas) tidak kami tanggapi karena itu hak Penggugat untuk memasukan para pihak dalam perkara *a quo*.

Berdasarkan uraian yuridis dan fakta yang kami sampaikan, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima (*niet on vankelijk verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil berdasarkan peradilan yang baik (*ex ae quo et bono*).

Halaman 20 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban tertanggal 5 Juli 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan gugatan tersebut, Tergugat II selaku Jasa Pra Lelang tidak ada kaitannya terhadap dalil yang menyebutkan bahwa Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I. Oleh karena itu, Tergugat II menolak dalil tersebut.
2. Bahwa Tergugat II sebelum melakukan lelang telah melakukan pemberitahuan melalui surat Nomor 316/KLR-SA/XII/2023 terkait akan dilaksanakannya kegiatan Pra Lelang dan Lelang, dan surat tersebut diterima oleh Umar.
3. Bahwa tidak benar, jika pelaksanaan lelang yang dilakukan adalah tidak memiliki legal standing. Tergugat II dalam melaksanakan Pra Lelang telah sesuai dengan prosedur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk lelang. Tergugat II menjalankan Pra Lelang berdasarkan SPK (Surat Perintah Kerja) dari Tergugat I.
4. Bahwa untuk penjualan obyek hak tanggungan dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan sudah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dengan melakukan pengumuman lelang yang merupakan syarat untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan yang harus diumumkan sebanyak 2 kali (Pasal 53 (1) Jo Pasal 55 (1) PMK No.213/PMK.06/2020 untuk lelang eksekusi barang tidak bergerak dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender.
  - b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan atau melalui media elektronik termasuk internet dan dapat dilakukan melalui surat kabar harian.
  - c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

Dalam hal ini, Tergugat II telah melakukan Pengumuman Pertama melalui selebaran tanggal 10 Mei 2023, dan pengumuman kedua melalui media massa Suara Merdeka halaman 16 tertanggal 25 Mei 2023, sebagai syarat sahnya pelaksanaan lelang berdasarkan penetapan dari

Halaman 21 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KPKNL No. S-1564/KNL.0902/2023 tertanggal 10 April 2023, dengan pelaksanaan lelang hari Kamis tanggal 8 Juni 2023.

5. Menjual, mengalihkan, melakukan lelang dan atau melaksanakan eksekusi terhadap harta benda yang diletakkan dengan hak tanggungan dapat dinyatakan sah, maka lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan sebagai berikut :
  - a. Pemegang hak tanggungan Pertama menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi hak tanggungan wanprestasi.
  - b. Penjualan obyek hak tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan secara lelang dan tidak diperlukan fiat eksekusi pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT menjelaskan bahwa apabila pihak debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, kiranya berkenan untuk mengajukan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Menyatakan menolak dalil penggugat dengan seluruhnya dan tidak dapat diterima (*niet on venkelijke verklaard*), atau

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan jawaban tertanggal 10 Agustus 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Halaman 22 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt



1. Bahwa gugatan dari Penggugat kabur dan tidak jelas karena tidak secara jelas dan tegas menyebutkan perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat III.
2. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 6 menyebutkan "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", dan berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996 pasal 6 tersebut sangat jelas apabila perbuatan Penggugat adalah cidera janji dan sudah selayaknya Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri maupun melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut.
3. Bahwa sesuai dengan Titel Eksekutorial dalam sertipikat Hak Tanggungan sudah selayaknya ditempatkan dalam kedudukan hukum yang kuat sebagai jaminan kemudahan eksekusi atas Hak Tanggungan sebagaimana ditetapkan dalam Undang-undang Hak Tanggungan.

Dengan demikian Gugatan Penggugat harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat.
2. Bahwa hal-hal yang tertulis dan tertuang dalam eksepsi mohon dianggap tertulis dan tertuang kembali dalam pokok perkara.
3. Bahwa oleh karena gugatan yang salah satunya ditujukan kepada Tergugat III dalil-dalilnya hanya bersifat spekulatif mengenai sesuatu yang belum jelas dilakukan oleh Turut Tergugat maka mohon kepada Majelis Hakim untuk mengesampingkan dalil-dalil gugatan Penggugat.
4. Bahwa terhadap segala sesuatu perbuatan Tergugat III adalah sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang telah berlaku di mana Tergugat III telah melakukan perbuatan berdasarkan kebenaran yuridis formal.
5. Menurut hemat Tergugat III adanya upaya lelang dari Tergugat I adalah hal yang wajar dalam konteks pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan yang di dalamnya juga mengatur tentang hal-hal yang bisa dilakukan bila debitor tidak memenuhi kewajibannya melunasi hutang-hutangnya kepada kreditur sebagaimana telah diperjanjikan bersama,

Halaman 23 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt





sedangkan Sertipikat Hak Tanggungan di dalamnya mengandung Titel Eksekutorial yang menempatkannya sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ditandai adanya irah-irah " Demi Keadilan Berdasarkan Ke Tuhanan Yang Maha Esa ".

6. Bahwa adapun mengenai semua dalil gugatan Penggugat mohon dibuktikan kebenarannya di persidangan.

Demikian jawaban Tergugat III dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima jawaban Tergugat III baik dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara .

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV memberikan jawaban tertanggal 10 Agustus 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya, dan Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat IV.
2. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini yaitu:
  - a. Tanah dan bangunan SHM No. 876/Kwarasan luas  $\pm 2.227 \text{ M}^2$  atas nama As'ad Muhaimin terletak di Desa Kwarasan, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo;
  - b. Tanah dan bangunan SHM No. 629/Kwarasan luas  $\pm 1.001 \text{ M}^2$  atas nama As'ad Muhaimin terletak di Desa Kwarasan, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo;
  - c. Tanah dan bangunan SHM No. 2891/Kwarasan luas  $\pm 1.842 \text{ M}^2$  atas nama As'ad Muhaimin terletak di Desa Kwarasan, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo;
3. Bahwa objek sengketa telah dilelang berdasarkan permohonan dari PT. Bank Permata sebagai Pemegang i Hak Tanggungan peringkat pertama atas objek sengketa;

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI NE BIS IN IDEM



- a. Bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan no. 45/Pdt.G/2019/PN.Skt dengan objek perkara dan pihak yang sama;
- b. Bahwa perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap dengan putusan Mahkamah Agung No. 1086 K/Pdt/2023 tanggal 3 Juni 2021;
- c. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat ne bis in idem. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "Hukum Acara Perdata", M.Yahya Harahap, S.H., hal. 42).
- d. Bahwa selain itu, Penggugat juga mengajukan gugatan No. 8/Pdt.G/2022/PN.Skt yang saat ini masih dalam tahap Kasasi, dimana Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada intinya Menolak gugatan Penggugat;
- e. Oleh karena itu, maka cukup beralasan jika Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) karena cacat formil (mengandung ne bis in idem).

**2. EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR (Obscuur Libel)**

- a. Bahwa setelah Tergugat IV cermati, formulasi gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, sehingga tidak memenuhi asas jelas dan tegas suatu gugatan (duidelijk);
- b. Bahwa ketidakjelasan tersebut, dapat Tergugat IV uraikan sebagai berikut:
- c. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat hanya menyebutkan sertifikat objek perkara namun tidak menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi objek perkara;
- d. Bahwa gugatan demikian sudah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan karena tidak jelas letak dan batas-batas tanah yang dijadikan objek gugatan, sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Niet ontvankelijkerklaard), sebagaimana disebutkan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979, yang menyatakan bahwa apabila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima;
- Putusan Mahkamah Agung RI No.565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan apabila objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1391.K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979, yang menyatakan bahwa karena dari gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa digugat, gugatan tidak dapat diterima.

**e.** Bahwa selain itu, Penggugat mengajukan gugatan khususnya kepada Tergugat IV, namun sama sekali tidak menguraikan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan/dilanggar oleh Tergugat IV sehingga Tergugat IV ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo bahkan tidak ada satupun petitum gugatan yang ditujukan kepada Tergugat IV;

**f.** Bahwa dengan demikian formulasi gugatan menjadi tidak jelas dan tegas;

**g.** Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

## DALAM POKOK PERKARA

**1.** Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi Tergugat IV di atas, dengan ini Tergugat IV menyampaikan jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

**2.** Bahwa Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat IV.

Halaman 26 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt



3. Bahwa dasar diajukanya permohonan lelang oleh Tergugat I adalah karena Debitur wanprestasi dalam memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Kreditor (Tergugat ). Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita gugatan bahwa Penggugat terikat perjanjian kredit dengan Tergugat namun tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan.

4. Bahwa dengan demikian, Penggugat seharusnya telah mengetahui akibat-akibat hukum apabila debitur wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit a quo;

5. Bahwa Penggugat seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditor (Tergugat I), namun Penggugat tidak melaksanakan kewajiban tersebut seperti telah diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita gugatannya, sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena Penggugat terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi.

Pengertian Wanprestasi menurut R. Subekti adalah suatu kelalaian seorang debitur yang dapat berupa empat macam hal yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,
- b. Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan
- c. Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya
- d. Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.

6. Bahwa dari uraian tersebut diatas, Penggugat telah memenuhi kriteria untuk dinyatakan sebagai Debitur wanprestasi/cidera janji.

7. Bahwa barang jaminan yang telah dibebani hak tanggungan oleh Penggugat kepada Tergugat I dapat dilakukan penjualan untuk memenuhi pelunasan atas hutang Penggugat kepada Tergugat I. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Selanjutnya disebut UUHT) yang mengatur bahwa “apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

8. Bahwa selanjutnya Tergugat IV sampaikan, pelaksanaan lelang merupakan kewajiban hukum Tergugat IV sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 berbunyi, “Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya” juncto ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, “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 telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”;

9. Bahwa selanjutnya Tergugat IV sampaikan, Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas objek sengketa telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat IV, dan karena permohonan lelang telah memenuhi legalitas formil subjek dan objek lelang, selanjutnya telah dilaksanakan lelang atas objek sengketa pada 8 Juni 2023 sesuai Risalah Lelang No. 562/38/2023 dengan hasil Tidak Ada Penawaran (TAP);

10. Bahwa lelang atas objek sengketa telah dilaksanakan sesuai PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga sah dan tidak dapat dibatalkan.

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila Tergugat IV mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa perkara, agar memutus perkara a quo dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat IV
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Halaman 28 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt

#### 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

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( Ex Aequo et Bono ).

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik atas jawaban Para Tergugat di persidangan pada tanggal 16 Agustus 2023 dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah pula mengajukan dupliknya di persidangan masing-masing pada tanggal 24 Agustus 2023 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) Nomor: KK/15/141/N/SLO/SME, tertanggal 20 Maret 2015, diberi tanda bukti P-1,
2. Surat Peringatan II (Kedua) Nomor: 429/SK/LWO-SAM/V/2017, tertanggal 30 Mei 2017, diberi tanda bukti P-2, dan
3. Permohonan Restrukturisasi Nomor: 001/JSN/II/2019, tertanggal 16 Januari 2019, diberi tanda bukti P-3,

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya di depan persidangan dan semua fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya hanya mengajukan bukti surat-surat dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) No. KK/15/141/N/SLO/SME, tanggal 20 Maret 2015, diberi tanda bukti T.I-1,
2. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan No. SKU/15/140/N/SLO/SME, tanggal 20 Maret 2015, diberi tanda bukti T.I-2,
3. Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. KK/16/132/AMD/SLO/SME, tanggal 20 April 2016, diberi tanda bukti T.I-3,
4. Perubahan dan Pernyataan Kembali Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan No. SKU/16/131/AMD/SLO/SME, tanggal 20 April 2016, diberi tanda bukti T.I-4,

Halaman 29 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. KK/16/358/AMD/SLO/SME, tanggal 20 September 2016, diberi tanda bukti T.I-5,
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 177/2015, tanggal 8 April 2015, diberi tanda bukti T.I-6,
7. Sertifikat Hak Tanggungan No. 02619/2015, tanggal 6 Mei 2015, diberi tanda bukti T.I-7,
8. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 178/2015, tanggal 8 April 2015, diberi tanda bukti T.I-8,
9. Sertifikat Hak Tanggungan No. 02461/2015, tanggal 30 April 2015, diberi tanda bukti T.I-9,
10. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 179/2015, tanggal 8 April 2015, diberi tanda bukti T.I-10,
11. Sertifikat Hak Tanggungan No. 02618/2015, tanggal 6 Mei 2015, diberi tanda bukti T.I-11,
12. Sertifikat Hak Milik No. 629 / Desa Kwarasan atas nama As'ad Muhyamin, diberi tanda bukti T.I-12,
13. Sertifikat Hak Milik No. 2891 / Desa Kwarasan atas nama As'ad Muhyamin, diberi tanda bukti T.I-13,
14. Sertifikat Hak Milik No. 876 / Desa Kwarasan atas nama As'ad Muhyamin, diberi tanda bukti T.I-14,
15. Surat Peringatan I (Pertama) No. 017/Solo/II/2017, tanggal 22 Februari 2017, diberi tanda bukti T.I-15,
16. Surat Peringatan II (kedua) No. 429/SK/LWO-SAM/V/2017, tanggal 30 Mei 2017, diberi tanda bukti T.I-16,
17. Surat Peringatan III (ketiga) No. 466/SK/LWO-SAM/VI/2017, tanggal 19 Juni 2017, diberi tanda bukti T.I-17,
18. Surat Tanggapan Permohonan Restrukturisasi No. 219/SK/LWO-SAM-SME/II/2019, tanggal 6 Pebruari 2019, diberi tanda bukti T.I-18,
19. Turunan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo No. 97/Pdt.G/2018/PN Skh., tanggal 27 Maret 2019, diberi tanda bukti T.I-19.
20. Turunan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 45/Pdt.G/2019/PN Skt., tanggal 29 Oktober 2019, diberi tanda bukti T.I-20,
21. Turunan Putusan Mahkamah Agung No. 1086 K/Pdt/2021, tanggal 3 Juni 2021, diberi tanda bukti T.I-21,
22. Turunan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 8/Pdt.G/2022/PN Skt., tanggal 26 Juli 2022, diberi tanda bukti T.I-22, dan

Halaman 30 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



23. Turunan Putusan Tinggi Jawa Tengah No. 355/Pdt/2022/PT SMG., tanggal 29 September 2022, diberi tanda bukti T.I-23

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya di depan persidangan dan semua fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya hanya mengajukan bukti surat-surat dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Surat Perintah Kerja No. 0121/SK/LWO-SME/SAM/II/2023 dari PT. Bank Permata, diberi tanda bukti T.II-1,
2. SKPT dengan No. Berkas 34205/2023 untuk SHM No 876, diberi tanda bukti T.II-2,
3. SKPT dengan No. Berkas 34201/2023 untuk SHM No 629, diberi tanda bukti T.II-3,
4. SKPT dengan No. Berkas 33573/2023 untuk SHM No 2891, diberi tanda bukti T.II-4,
5. Surat Pelaksanaan Kegiatan Pra Lelang dan Lelang No : 316/KLR-SA/II/23, No : 314/KLR-SA/II/23, No : 318/KLR-SA/II/23 Tertanggal 08 Februari 2023, diberi tanda bukti T.II-5,
6. Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-1564/KNL.0902/2023 Tertanggal 10 April 2023, diberi tanda bukti T.II-6,
7. Pengumuman Lelang Pertama, diberi tanda bukti T.II-7,
8. Pengumuman Lelang Kedua, diberi tanda bukti T.II-8,

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya di depan persidangan dan semua fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya hanya mengajukan bukti surat-surat dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Sertifikat Hak Milik No. 629 / Desa Kwarasan atas nama As'ad Muhaymin, diberi tanda bukti T.III-1, dan
2. Sertifikat Hak Milik No. 876 / Desa Kwarasan atas nama As'ad Muhaymin, diberi tanda bukti T.III-2,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya di depan persidangan dan semua fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya hanya mengajukan bukti surat-surat dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Surat No. 0123/LWO-SME/SAM/II/2023 tanggal 31 Januari 2023 perihal Permohonan Lelang Eksekusi berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 dan Penerbitan SKPT, diberi tanda bukti T.IV-1,
2. Surat No. S-1564/KNL.0902/2023 tanggal 10 April 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti T.IV-2,
3. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 34201/2023 tanggal 31 Mei 2023, diberi tanda bukti T.IV-3a,
4. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 34205/2023 tanggal 31 Mei 2023, diberi tanda bukti T.IV-3b,
5. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 33573/2023 tanggal 31 Mei 2023, diberi tanda bukti T.IV-3c,
6. Selebaran sebagai Pengumuman lelang pertama tanggal 10 Mei 2023, diberi tanda bukti T.IV-4a,
7. Surat Kabar Harian SUARA MERDEKA tanggal 25 Mei 2023 sebagai Pengumuman Kedua, diberi tanda bukti T.IV-4b, dan
8. Risalah Lelang No. 562/38/2023 tanggal 8 Juni 2023, diberi tanda bukti T.IV-5

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya di depan persidangan dan semua fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk membuktikan dalil sangkalannya hanya mengajukan bukti surat-surat dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 27 September 2023 yang selengkapnya seperti yang terlampir dalam berita acara sidang perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Tuntutan agar Tergugat I untuk melaksanakan restrukturisasi hutang Penggugat sesuai Pasal 51 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 juncto Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum;
- Tuntutan agar Tergugat III untuk tidak melakukan peralihan hak atas Obyek Sengketa dan tidak mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas Obyek Sengketa;
- Tuntutan agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 20.273.500.000,- (dua puluh milyar dua ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pihak Para Tergugat telah mengajukan jawaban yang juga eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi dari Tergugat I:

#### A. EKSEPSI GUGATAN *NEBIS IN IDEM*

Penggugat sebelumnya pernah mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Surakarta dengan Nomor Perkara 45/Pdt.G/2019/PN. Skt. dengan pihak-pihak sebagai berikut:

1. As'ad Muhaymin sebagai Penggugat
2. PT. Bank Permata Tbk. sebagai Tergugat I
3. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Cq Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sukoharjo sebagai Tergugat II
4. Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta sebagai Tergugat III.

dan dalam putusan perkara tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap yang pada intinya memutus sebagai berikut :

### MENGADILI

#### Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima

Halaman 33 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt





- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat III

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.....dst.

Selanjutnya Penggugat mengajukan Banding dengan nomor 28/Pdt/2020/PT. SMG dan kemudian diputus dengan dikuatkan oleh dan Penggugat atas putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tersebut telah mengajukan Kasasi dengan nomor 1086 K/Pdt/2021 dengan diputus menolak permohonan kasasi dari Pemohon AS'AD MUHAYMIN tersebut. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan Gugatan lagi di Pengadilan Negeri Surakarta dengan Nomor Perkara 8/Pdt.G/2022/PN. Skt. dengan pihak-pihak sebagai berikut :

- As'ad Muhaymin sebagai Penggugat
- PT. Bank Permata Tbk. sebagai Tergugat I
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Cq Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sukoharjo sebagai Tergugat II
- Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta sebagai Tergugat III.

dan dalam putusan perkara tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap yang pada intinya memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dapat diterima

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.....dst.

Selanjutnya Penggugat mengajukan Banding dengan nomor 355/Pdt/2022/PT. SMG dan Pengadilan Tinggi telah memutuskan yang pada intinya sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Skt. tanggal 26 Juli 2022.

MENGADILI SENDIRI

Halaman 34 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt





**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat seluruhnya.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara.....dst.

Penambahan satu pihak dalam Gugatan a quo sebenarnya tidak menghilangkan keterikatan nebis in idem karena sejatinya gugatan penggugat ini materinya sama dengan gugatan-gugatan terdahulu.

selanjutnya perkara a quo, Penggugat kembali mengajukan gugatan dengan materiil yang sama dengan pihak yang sama adalah nebis in idem dan oleh karenanya gugatan Penggugat sudah seharusnya untuk di TOLAK.

**B. EKSEPSI GUGATAN OBSCUUR LIBEL**

Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena antara dalil Posita dan permohonan Petitum tidak saling berhubungan sebagaimana kami uraikan berikut :

Dalam Posita Penggugat Point 14 mendalilkan :

*"14. Bahwa perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat I.....dst"*

Penggugat mendalilkan persoalan "Perbuatan Melawan Hukum" namun tidak menjelaskan kerugian yang diderita dan unsur-unsur kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu dalil yang *Obscuur Libel*.

Dalam Petitum Penggugat yang pada pokoknya memohonkan :

*"- Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan restrukturisasi hutang Penggugat.....dst"*

Penggugat mendalilkan persoalan "Perbuatan Melawan Hukum" namun dalam Petitum Penggugat pada pokoknya permohonan restrukturisasi hutang piutang adalah merupakan gugatan *Obscuur Libel*.

oleh karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas maka selayaknya untuk di TOLAK atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**C. EKSEPSI HUKUM MATERIL EXCEPTIO PEREMPTORIA**

Penggugat tidak memiliki itikad baik dalam gugatannya, karena Penggugat melalui gugatan a quo berindikasi menyingkirkan kewajibannya telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan bahwa Penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya (*Exceptio Peremptoria*), Adapun yang mendasari *Exceptio Peremptoria* adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat tidak memenuhi kewajiban hutangnya (wanprestasi)
2. Bahwa Penggugat menggunakan sarana Pengadilan untuk melakukan upaya hukum dengan tujuan melalaikan kewajibannya kepada Tergugat I adalah suatu perbuatan yang tidak memiliki itikad baik.

oleh karena itu Gugatan Penggugat selayaknya untuk ditolak.

Eksepsi dari Tergugat II:

1. Tergugat II sebelum melakukan lelang telah melakukan pemberitahuan melalui surat Nomor 316/KLR-SA/XII/2023 terkait akan dilaksananya kegiatan Pra Lelang dan Lelang, dan surat tersebut diterima oleh Umar.
2. Tidak benar, jika pelaksanaan lelang yang dilakukan adalah tidak memiliki legal standing. Tergugat II dalam melaksanakan Pra Lelang telah sesuai dengan prosedur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk lelang. Tergugat II menjalankan Pra Lelang berdasarkan SPK (Surat Perintah Kerja) dari Tergugat I.
3. Untuk penjualan obyek hak tanggungan dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan sudah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dengan melakukan pengumuman lelang yang merupakan syarat untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan yang harus diumumkan sebanyak 2 kali (Pasal 53 (1) Jo Pasal 55 (1) PMK No.213/PMK.06/2020 untuk lelang eksekusi barang tidak bergerak dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender.
  - b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan atau melalui media elektronik termasuk internet dan dapat dilakukan melalui surat kabar harian.
  - c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

Halaman 36 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini, Tergugat II telah melakukan Pengumuman Pertama melalui selebaran tanggal 10 Mei 2023, dan pengumuman kedua melalui media massa Suara Merdeka halaman 16 tertanggal 25 Mei 2023, sebagai syarat sahnya pelaksanaan lelang berdasarkan penetapan dari KPKNL No. S-1564/KNL.0902/2023 tertanggal 10 April 2023, dengan pelaksanaan lelang hari Kamis tanggal 8 Juni 2023;

Dengan demikian Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya dan tidak dapat diterima (niet on venkelijke verklaard)

Eksepsi dari Tergugat III:

1. Gugatan dari Penggugat kabur dan tidak jelas karena tidak secara jelas dan tegas menyebutkan perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat III.
2. Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 6 menyebutkan "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", dan berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996 pasal 6 tersebut sangat jelas apabila perbuatan Penggugat adalah cidera janji dan sudah selayaknya Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri maupun melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut.
3. Sesuai dengan Titel Eksekutorial dalam sertipikat Hak Tanggungan sudah selayaknya ditempatkan dalam kedudukan hukum yang kuat sebagai jaminan kemudahan eksekusi atas Hak Tanggungan sebagaimana ditetapkan dalam Undang-undang Hak Tanggungan

Dengan demikian Gugatan Penggugat harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima;

Eksepsi dari Tergugat IV:

1. EKSEPSI NE BIS IN IDEM
  - a. Penggugat pernah mengajukan gugatan no. 45/Pdt.G/2019/PN.Skt dengan objek perkara dan pihak yang sama;
  - b. Perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap dengan putusan Mahkamah Agung No. 1086 K/Pdt/2023 tanggal 3 Juni 2021;
  - c. Selain itu, Penggugat juga mengajukan gugatan No. 8/Pdt.G/2022/PN.Skt yang saat ini masih dalam tahap Kasasi,

Halaman 37 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt



dimana Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada intinya Menolak gugatan Penggugat;

d. Oleh karena itu, maka cukup beralasan jika Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) karena cacat formil (mengandung ne bis in idem).

## 2. EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR (Obscuur Libel)

a. Setelah Tergugat IV cermati, formulasi gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, sehingga tidak memenuhi asas jelas dan tegas suatu gugatan (duidelijk);

b. Ketidaktelesan tersebut, dapat Tergugat IV uraikan sebagai berikut:

c. Dalam gugatannya, Penggugat hanya menyebutkan sertifikat objek perkara namun tidak menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi objek perkara;

d. Gugatan demikian sudah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan karena tidak jelas letak dan batas-batas tanah yang dijadikan objek gugatan, sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijkverklaard), sebagaimana disebutkan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979, yang menyatakan bahwa apabila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima;
- Putusan Mahkamah Agung RI No.565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan apabila objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1391.K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979, yang menyatakan bahwa karena dari gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa digugat, gugatan tidak dapat diterima.

e. Selain itu, Penggugat mengajukan gugatan khususnya kepada Tergugat IV, namun sama sekali tidak menguraikan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan/dilanggar oleh Tergugat IV sehingga



Tergugat IV ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo bahkan tidak ada satupun petitum gugatan yang ditujukan kepada Tergugat IV;

f. Dengan demikian formulasi gugatan menjadi tidak jelas dan tegas;

g. Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi para Tergugat tersebut, ternyata tidak menyangkut tentang kewenangan mengadili baik kewenangan absolut maupun relatif maka eksepsi tersebut harus dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara dengan melihat bukti-bukti yang diajukan para pihak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyangkal atau membantah dalil-dalil yang dilampirkan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat maka kepada Para Pihak dibebani untuk membuktikan dalil-dalilnya yaitu Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya dan Para Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti P-1, P-2, dan P-3;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I mengajukan bukti-bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-15, T.I-16, T.I-17, T.I-18, T.I-19, T.I-20, T.I-21, T.I-22 dan T.I-23;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II mengajukan bukti-bukti T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-6, T.II-7, dan T.II-8;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat III mengajukan bukti-bukti T.III-1 dan T.III-2;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat IV mengajukan bukti-bukti T.IV-1, T.IV-2, T.IV-3a, T.IV-3b, T.IV-3c, T.IV-4a, T.IV-4b, dan T.IV-5;

Halaman 39 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat maka terlebih dahulu Majelis Hakim mencermati syarat formil dan materiil gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-22 berupa salinan putusan Nomor Perkara Nomor: 8/Pdt.G/2022/PN.Skt jo T.I-23 berupa salinan putusan Nomor Perkara Nomor: 355/Pdt/2022/PTSMG antara As'ad Muhaymin sebagai Penggugat melawan PT. Bank Permata Tbk., dkk sebagai Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dari bukti T.I-22 jo. T.I-23, dihubungkan dengan perkara aquo, ternyata terdapat persamaan baik subyek maupun obyek hukumnya dimana pada bukti T.I-22, bahwa Perkara Nomor: 8/Pdt.G/2022/PN.Skt, dengan subyeknya:

- As'ad Muhaymin sebagai Penggugat
- PT. Bank Permata Tbk. sebagai Tergugat I
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Cq Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sukoharjo sebagai Tergugat II
- Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta sebagai Tergugat III.

dan obyeknya:

- a) Tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 876/Kwarasan, luas  $\pm$  2.227 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus dua puluh tujuh meter persegi), terletak di desa Kwarasan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, terdaftar atas nama AS'AD MUHAYMIN, sesuai Surat Ukur Nomor 761/1985 tanggal 4 Februari 1985 ;
- b) Tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 629/Kwarasan, luas  $\pm$  1.001 m<sup>2</sup> (seribu satu meter persegi), terletak di desa Kwarasan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, terdaftar atas nama AS'AD MUHAYMIN, sesuai Surat Ukur Nomor 261/1979 tanggal 29 Januari 1979;
- c) Tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2891/Kwarasan, luas 1.842 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus empat puluh dua meter persegi), terletak di desa Kwarasan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, terdaftar atas nama AS'AD MUHAYMIN, sesuai Surat Ukur Nomor 493/Kwarasan/2003, tanggal 21 Februari 2003;

Yang merupakan jaminan dari fasilitas kredit Penggugat dari Tergugat I, sedangkan perkara aquo, dengan subyeknya:

- As'ad Muhaymin sebagai Penggugat
- PT. Bank Permata Tbk. sebagai Tergugat I
- PT. Balai Lelang Star sebagai Tergugat II

Halaman 40 dari 43 Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Cq Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sukoharjo sebagai Tergugat III
- Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta sebagai Tergugat III.

dan obyeknya:

- a) Tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 876/Kwarasan, luas +/- 2.227 m2, terletak di desa Kwarasan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, terdaftar atas nama AS'AD MUHAYMIN, sesuai Surat Ukur Nomor 761/1985 tanggal 4 Februari 1985;
- b) Tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 629/Kwarasan, luas +/- 1.001 m2, terletak di desa Kwarasan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, terdaftar atas nama AS'AD MUHAYMIN, sesuai Surat Ukur Nomor 261/1979 tanggal 4 29 Januari 1979;
- c) Tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2891/Kwarasan, luas 1.842 m2, terletak di desa Kwarasan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, terdaftar atas nama AS'AD MUHAYMIN, sesuai Surat Ukur Nomor 493/Kwarasan/2003, tanggal 21 Februari 2003;

Yang merupakan jaminan dari fasilitas kredit Penggugat dari Tergugat I berdasarkan akta perjanjian kredit dengan nomor KK/15/141/N/SLO/SME juga Petitum antara Perkara Nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Skt sama dengan Petitum Perkara aquo;

Menimbang, dari keterangan Panitera pada bukti T.I-23 yang merupakan upaya hukum banding dari bukti T.I-22, ternyata perkara Nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Skt yang diajukan banding dengan Nomor 355/Pdt/2022/PTSMG belum berkekuatan hukum tetap (inkracht) karena masih dalam proses upaya hukum kasasi di Mahkamah Agung;

Menimbang, untuk menghindari putusan yang saling bertentangan (kontradiktif) maka menurut Majelis Hakim seharusnya Penggugat menunggu putusan 8/Pdt.G/2022/PN.Skt Jo. Nomor 355/Pdt/2022/PTSMG berkekuatan hukum tetap (inkracht) terlebih dahulu baru kemudian mengajukan gugatan perkara aquo, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat perkara aquo prematur sehingga tidak memenuhi syarat formil;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, maka terhadap materi eksepsi dan pokok perkara tidak perlu lagi dibuktikan dan karenanya terhadap bukti bukti lainnya patut dikesampingkan/ tidak perlu dipertimbangkan;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, maka dalam Pokok Perkara gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Veerklard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Veerklard), maka berdasarkan pasal 181 ayat (1) HIR sudah sewajarnya pihak Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat Undang-Undang nomor: 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan HIR serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

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

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Veerklard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar perkara sejumlah 416.000,- (empat ratus enam belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta, pada hari Rabu, tanggal 4 Oktober 2023, oleh kami, SARWONO, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, HADI SUNOTO, S.H., M.H. dan BAMBANG ARIYANTO, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Nomor Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 8 Juni 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 11 Oktober 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu YUSTISIA ADITYA ADHA, S.H., Panitera Pengganti dengan dihadiri Para Pihak, putusan mana telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hadi Sunoto, S.H., M.H.

Sarwono, S.H., M.Hum.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,



Yustisia Aditya Adha, S.H.

Rincian biaya:

1. Pendaftaran : Rp 30.000,00
2. Proses : Rp150.000,00
3. Panggilan : Rp195.000,00
4. Penggandaan Berkas : Rp 21.000,00
5. Redaksi : Rp 10.000,00
6. Meterai : Rp 10.000,00 +

Jumlah

: Rp416.000,00

(empat ratus enam belas ribu rupiah)