



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

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

AISA RINNY MAHMUD, Umur 39 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun I Desa Ulapato A Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DJIBRAN MALE, SH, SH**, Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor **DJIBRAN MALE, SH & REKAN** Jl. Kasim Panigoro Desa Bulota Kecamatan Telaga Jaya Kabupaten Gorontalo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Limboto dengan Nomor 21/SK/2020/PN tanggal 30 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Lawan :

- 1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, Kantor Cabang Limboto**, beralamat di Jl. A. Wahab No. 269 Limboto Kabupaten Gorontalo Provinsi Gorontalo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohamad Taufan Pradana (Manager pemasaran PT. BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Limboto), Syaruzad Tutupo (Relationship Manager NPL PT. BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Limboto), Denden Mulyana (Relationship Manager NPL PT. BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Limboto), Fauzia Naway (Supervisor Adminstrasi Kredit PT. BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Limboto), berdasarkan surat kuasa khusus Nomor B.186/KC-XII/ADK/02/2020 tanggal Februari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Limboto tanggal 24 Februari 2020 dengan nomor register 63/SK/2020/PN Lbo, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;
- 2. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah DJKN SULUTTENGOMALUT Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Gorontalo**, beralamat di

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 1 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl. Ahmad Najamuddin No. 7 Kota Gorontalo Provinsi Gorontalo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, SH., LL.M (Kepala Biro Advokasi Kementerian Keuangan), Pangihutan Siagian, SH., MH (Kepala Bagian Advokasi III Pada Biro Advokasi Kementerian Keuangan), Diana Setiastanti (Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Gorontalo), Dwi Susianto Guntoro, SH (Kepala Subbagian Advokasi IIIC Pada Biro Advokasi Kementerian Keuangan), Marlyn Tupamahu (Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Gorontalo), Sugeng Widodo, SH., LL.M (Pelaksana pada Biro Advokasi Kementerian Keuangan), Nirmala Azizah, SH (Pelaksana pada Biro Advokasi Kementerian Keuangan), Trie Nurul Widya Wardhani, SH (Pelaksana pada Biro Advokasi Kementerian Keuangan), Nyipto Raharjo (Pelaksana pada KPKNL Gorontalo), Agus Mega Jaya (Pelaksana pada KPKNL Gorontalo), Muh. Iqbaal Fadhilah (Pelaksana pada KPKNL Gorontalo), kesemuanya mengambil domisili hukum di Kantor Biro Advokasi Kementerian Keuangan RI, beralamat di Gedung Djuanda I Lt. 15 Kementerian Keuangan Jl. DR. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-95/MK.1/2020 tanggal 26 Februari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Limboto tanggal 16 Maret 2020 dengan nomor register 85/SK/2020/PN Lbo, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Konvensi;

3. **FIKRIE ARBIE**, beralamat di Desa Ulapato A Kecamatan Telaga Biru, Kabupaten Gorontalo Provinsi Gorontalo, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III Konvensi;

4. **ELVINA RUSLIN AYUB**, beralamat di Dusun III Desa Tinelo Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo Provinsi Gorontalo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada RONALD VAN MANSUR NUR, SH., MH, Advokat pada kantor hukum "RONALD VAN MANSUR NUR, SH., MH beralamat di Jalan Jarwadi, Kelurahan Kayubulan Kecamatan Limboto Kabupaten Gorontalo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Februari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Limboto tanggal 24 Februari 2020 dengan nomor register 61/SK/2020/PN Lbo, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV Konvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 2 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 30 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Limboto pada tanggal 31 Januari 2020 dalam Register Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Adapun mengenai duduk perkaranya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pihak ketiga pemilik sah dari objek perkara agunan atas objek sebidang tanah seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM No. 498 atas nama **AISA RINNY MAHMUD**;
2. Bahwa objek sebidang tanah tersebut diatas diperoleh Penggugat dari pembagian warisan dari orang tua Penggugat yaitu Almarhumah RAKIBA NAIDI WARTABONE yang telah meninggal dunia pada tahun 1996 dan almarhum MOHAMAD MAHMUD yang telah meninggal tahun 2010;
3. Bahwa Penggugat mempunyai hubungan Perkawinan dengan Tergugat III sesuai Kutipan Akta Nikah 191/03/IX/08 tetanggal 18 Agustus 2008 namun pada tahun 2017 tidak lagi hidup bersama dan resmi bercerai pada bulan Oktober 2019;
4. Bahwa pada tahun 2012 Tergugat III mengajukan Kredit Modal Kerja dengan mengagunkan sebidang tanah seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM No. 498 atas nama **AISA RINNY MAHMUD** dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A. Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo kepada Tergugat I;
5. Bahwa guna menjamin pembayaran hutang Perjanjian Kredit Modal kerja kepada Tergugat I, maka Tergugat III menjaminkan sebidang tanah seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM No. 498 atas nama **AISA RINNY MAHMUD** dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A. Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo yang merupakan Tanah Warisan Milik Penggugat selanjutnya dalam perkara aquo mohon disebut OBJEK SENGKETA;
6. Bahwa sepengetahuan Penggugat bahwa Tergugat III sebagai debitur yang baik telah membayar angsuran dengan baik sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian kredit modal usaha;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa namun pada tanggal bulan Juli tahun 2017 Tergugat III mengalami masalah ekonomi sehingga kesulitan untuk mengangsur angsuran perbulannya yang besarnya Jumlah Kewajiban (pokok,bunga, denda,administrasi) yang harus dibayarkan sebesar Rp Rp. 14.806.495,- (empat belas juta delapan ratus enam ribu empat ratus sembilan puluh lima rupiah) kepada Tergugat I sehingga Penggugat pada bulan September 2019 berusaha membayar kewajiban Hutang Tergugat III kepada Tergugat I sebesar Rp. 3.500.000,-(tiga juta lima ratus rupiah) dan hingga saat ini Penggugat tidak dapat mengangsur serta tanpa ada pemberitahuan dari Tergugat III maupun Penggugat tidak pernah menerima teguran-teguran dari Tergugat I;
8. Bahwa pada tanggal 12 Desember 2019 tiba-tiba Penggugat dikagetkan dengan relas panggilan teguran sebagai Termohon eksekusi atas sebidang tanah seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM No. 498 atas nama **AISA RINNY MAHMUD** dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A. Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo sebagai Pemohon adalah Tergugat IV;
9. Bahwa Penjualan Lelang sebidang tanah seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM No. 498 atas nama **AISA RINNY MAHMUD** dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A. Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo dilakukan berdasarkan Permohonan dari Denden Mulyana/ Relationship Manager Non Performing Loan (RM NPL) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Limboto sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor : B.465A/KC-XII/ADK/07/2019 tanggal 23 Juli 2019 dalam hal ini Tergugat I melakukan penjualan lelang Agunan tanpa ada Pemberitahuan kepada Penggugat, Penjualan Lelang tidak dilakukan sesuai prosedur dan tidak sesuai persyaratan Pelaksanaan lelang, harga yang terbentuk terlalu rendah/ tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak milik Penggugat sebagai Pemilik yang sah serta bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I untuk mengoptimalkan harga jual lelang sehingga sangat merugikan Penggugat dan bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat;
10. Bahwa sebidang tanah milik Penggugat seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM No. 498 atas nama **AISA RINNY MAHMUD**

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 4 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A. Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo telah dibeli Tergugat IV melalui Penjualan Lelang yang dilakukan oleh Pejabat Penjual Lelang pada Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Gorontalo dalam hal ini Tergugat II dengan harga sebesar Rp.350.100.000,- (tiga ratus lima puluh juta seratus ribu rupiah) sesuai Risalah Lelang Nomor : 148/77/2019 tanggal 13 Agustus 2019;

11. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah melakukan Penjualan Lelang kepada Tergugat II atas sebidang tanah seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM No. 498 atas nama **AISA RINNY MAHMUD** dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A. Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo yang merupakan milik sah Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum karena tanpa memberitahu Penggugat, Penjualan Lelang tidak dilakukan sesuai Prosedur dan tidak sesuai persyaratan pelaksanaan lelang, harga yang terbentuk terlalu rendah/ tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak milik Penggugat sebagai Pemilik yang sah serta bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I untuk mengoptimalkan harga jual objek lelang yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat;

12. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 36 ayat 2 UU No. 39 tentang Hak Asasi Manusia (HAM) "***bahwa tiada seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum***" sehingga jika dianalogikan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melelang sepihak sebidang tanah seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM No. 498 atas nama **AISA RINNY MAHMUD** dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A. Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo tanpa memberitahu kepada Penggugat disamping itu pula Tergugat I dan Tergugat IV telah menjual objek jaminan dengan harga jual lelang yang rendah tidak realistis serta bertentangan kewajiban hukum Tergugat I untuk mengoptimalkan harga Jual yang jelas-jelas sangat bertentangan dengan harga yang patut dalam masyarakat, hal tersebut sangat merugikan Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar supaya

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 5 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan lelang tanggal 13 Agustus 2019 yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Pemenang Lelang adalah Tergugat IV;

13. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi MARI No. 476/k/sip/1974 tanggal 14 November **"sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap milik pihak ketiga"** oleh karena itu hal tersebut sangat merugikan Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan hukum sehingga secara mutatis mutandis lelang eksekusi sepihak sebidang tanah seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi, SHM No. 498 atas nama **AISA RINNY MAHMUD** dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A. Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo yang telah dimenangkan oleh Tergugat IV batal demi hukum;

14. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan lelang sepihak sebidang tanah seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM No. 498 atas nama **AISA RINNY MAHMUD** dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A. Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo tanpa memberitahukan kepada Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II haruslah batal demi hukum;

15. Bahwa atas kelalaian Para Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka sudah sepantasnya para Tergugat dihukum membayar kerugian materil dan immaterial;

16. Bahwa kerugian materil yang telah dialami oleh Penggugat akibat Perbuatan Para Tergugat yang telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas Lelang sepihak tanpa diberitahukan kepada Penggugat adalah dimana kerugian materil atas sebidang tanah seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM No. 498 atas nama Penggugat II dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A. Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo yang sangat strategis jika dinilai dengan uang senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan kerugian immaterial berupa ketentraman secara psikologis sangat mengganggu Penggugat sejak Lelang Eksekusi tanpa sepengetahuan/ melibatkan Penggugat, disamping itu pula Tergugat I dan Tergugat II telah menjual objek jaminan dengan harga jual lelang yang rendah dan tidak realistis yang jelas-jelas sangat bertentangan dengan harga yang patut dalam masyarakat yang kemudian berujung pada Lelang Eksekusi tidak dapat dinilai

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 6 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan rupiah dan telah dibatasi dengan jumlah Rp. 500,000,000,-(lima ratus juta rupiah);

17. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Penggugat ini tidak ilusoir belaka maka Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Limboto Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, kiranya berkenan memerintahkan dengan suatu penetapan agar sebidang sebidang tanah seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM No. 498 atas nama **AISA RINNY MAHMUD** dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A. Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo supaya diletakan Sita Jaminan;

18. Bahwa oleh karena Perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka oleh karenanya, apabila dikemudian hari perkara a quo dimenangkan oleh Penggugat maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo supaya menghukum Para Tergugat membayar kerugian meteril dan immaterial secara tunai sebagaimana dalam Posita 15 secara tanggung renteng yang telah dialami oleh Penggugat , 7 (tujuh) hari setelah perkara a quo mendapat kekuatan hukum tetap, dan jika para Tergugat tidak mau atau tidak sanggup membayar kerugian tersebut secara tunai, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim supaya menghukum Para Tergugat menyerahkan sebidang tanah seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM No. 498 atas nama **AISA RINNY MAHMUD** dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A. Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo ke penggugat secara suka rela, 7 (tujuh) hari setelah perkara a quo mendapat kekuatan hukum yang tetap;

19. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang sangat beralasan tentang Para Tergugat akan ingkar dan lalai dalam memenuhi isi keputusan yang berkekuatan hukum tetap (**Inkrach Van Gewijsde**) dalam perkara ini dan karenanya mohon Pengadilan Negeri Limboto menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah) per hari kepada Penggugat apabila ternyata para Tergugat lalai memenuhi isi putusan hukum tetap dalam perkara ini;

20. Bahwa karena Gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan Pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 7 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dilaksanakan) terlebih dahulu *Uit Voorbaar Bijvooraad* meskipun ada upaya hukum dari Para Penggugat;

21. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka patutlah dan diadili untuk dihukum membayar biaya-biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, mohon kiranya majelis hakim memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PETITUM

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan objek sebidang tanah seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM No. 498 atas nama **AISA RINNY MAHMUD** adalah Harta Warisan milik Penggugat;
3. Menyatakan Lelang eksekusi yang dilakukan Tergugat I tanpa memberitahukan kepada Penggugat atas sebidang tanah seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM No. 498 atas nama **AISA RINNY MAHMUD** dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A. Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dilakukan tidak sesuai Prosedur dan tidak sesuai persyaratan Pelaksanaan lelang, harga yang terbentuk terlalu rendah/ tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak milik Penggugat sebagai Pemilik yang sah serta bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I untuk mengoptimalkan harga jual objek lelang yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan Lelang Eksekusi yang dilaksanakan tanggal 13 Agustus 2019 sesuai Risalah Lelang Nomor : 148/77/2019 oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Pemenang Lelang a.n. ERVINA RUSDIN AYUB selaku Tergugat IV batal demi hukum;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materil dan immaterial sebesar Rp. 2.500.000.000,-(dua milyar lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat tujuh hari setelah perkara a quo berkekuatan hukum tetap;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 8 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan sebidang tanah seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi, SHM No. 498 atas nama **AISA RINNY MAHMUD** dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A. Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo kepada Penggugat secara sukarela 7 (tujuh hari setelah perkara a quo mendapat kekuatan hukum yang tetap, jika Para Tergugat tidak mau atau tidak sanggup membayar kerugian materil dan immaterial seperti yang disebutkan dalam Posita poin 15 (lima belas) tersebut secara tunai;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah) sehari, apabila lalai dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya upaya hukum dari Para Tergugat;
10. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakan diatas adalah sah dan berharga;
11. Menghukum Para Tegugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat IV Konvensi masing-masing menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat III Konvensi hadir sendiri di persidangan;

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 MUAMMAR MAULIS KADAFI, SH., MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Limboto, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Maret 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 9 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat III Konvensi tidak mengajukan jawaban, sedangkan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV Konvensi masing-masing memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1) Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanah Limboto Tidak Berwenang Mengadili (Kompetensi Absolut);

- 1) Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya pada pokoknya keberatan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas SHM No. 498 atas nama Aisa Rinny Mahmud yang dilaksanakan oleh Tergugat II karena melanggar hukum dan meminta pembatalan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II;
- 2) Bahwa Berdasarkan pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 02 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*onrechmatige overheidsdaad*)(selanjutnya disebut **“Perma PMH”**) menyebutkan bahwa :

“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan merupakan kewenangan peradilan tata usaha Negara”

- 3) Bahwa Tergugat II merupakan Pejabat Pemerintah atau Pejabat Tata Usaha Negara maka keberatan atas tindakan tergugat II yang diduga melanggar hukum seharusnya diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Gorontalo;

Dengan diajukannya gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Limboto, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Limboto tidak berwenang mengadili gugatan *a quo* dan Pengadilan yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Gorontalo dan gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 10 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I sebagai kreditur memiliki hubungan hukum dengan Aisa Rinny Mahmud (Penggugat) dan Tergugat III secara tanggung renteng sebagai debitur/peminjam berdasarkan perjanjian kredit No: 208 tanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Hartati Haridji S.H, M.H, yang telah di addendum dan suplesi melalui perjanjian kredit No: 213 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Hartati Haridji S.H, M.H, dan terakhir di addendum dan suplesi berdasarkan perjanjian kredit no: 90 tanggal 27 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Hartati Haridji S.H, M.H;

Adapun sisa kewajiban Penggugat posisi tanggal 05 Juli 2019 adalah:

No	Rincian	Jumlah
1	Sisa Pokok	Rp. 516.410.840,-
2	Bunga	Rp. 148.818.826,-
3	Denda	Rp 8.918.430,-
Total		Rp. 674.148.096,-

3. Bahwa untuk menjamin pinjamannya Debitur telah menyerahkan agunan berupa tanah dan bangunan berupa Sertifikat Hak Milik No. 498/Kelurahan Ulapato atas nama Aisa Rinny Mahmud (Penggugat) yang telah diikat secara sempurna dengan hak tanggungan sebagai berikut :

- sertifikat hak tanggungan I no: 906/2014 dengan nilai HT sebesar Rp. 352.050.000,-;
- sertifikat hak tanggungan II no: 1165/2014 dengan nilai HT sebesar Rp. 234.350.000,-;
- sertifikat hak tanggungan III no: 342/2015 dengan nilai HT besar Rp. 85.300.000,-;

Berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa **Apabila 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;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 11 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalam perkembangannya Debitur (wanprestasi) dalam membayar kewajibannya kepada tergugat I, sehingga tergugat I telah melayangkan surat peringatan kepada Debitur sebanyak 3 (tiga) kali dengan rincian sebagai berikut :

- a) Surat Peringatan I tanggal 05 Juni 2017
- b) Surat Peringatan II Tanggal 12 Juni 2017
- c) Surat Peringatan III tanggal 25 September 2017

5. Bahwa Dengan tidak ditemukannya solusi atas permasalahan kredit macet Debitur di atas, maka untuk menghindari kerugian finansial yang diderita Tergugat I selaku Kreditur karena telah memberikan fasilitas kredit kepada penggugat selaku Debitur, maka Tergugat I mengambil langkah dengan jalan menggunakan hak preferennya dalam Hak Tanggungan yang mengikat agunan kredit Penggugat melalui pelelangan umum sebanyak 10 (sepuluh) kali dan laku di lelang ke-10 (sepuluh) yang dilaksanakan oleh KPKNL Gorontalo (tergugat II) pada tanggal 13 Agustus 2019. Berdasarkan Risalah Lelang No: 148/77/2019 tanggal 13 agustus 2019, agunan berupa tanah dan bangunan **SHM No. 498/Kelurahan Ulapato atas nama Aisa Rinny Mahmud (Penggugat) telah laku lelang dengan nilai sebesar Rp. 350.100.000,- (penawaran tertinggi);**

Adapun langkah hukum yang diambil Tergugat I tersebut telah dilindungi oleh Undang-Undang, karena telah diatur dalam Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi: *"Apabila 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";*

6. Bahwa Penggugat dalam pokok perkara angka 9 s/d 11halaman 4-5 pada pokoknya keberatan atas rendahnya nilai limit lelang obyek hak tanggungan SHM No. 498/Kelurahan Ulapato atas nama Aisa Rinny Mahmud;

Dalil pengugat tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

Dapat Tergugat I tegaskan bahwa penetapan nilai limit lelang oleh tergugat I sebesar Rp. 350.000.000,- telah sesuai dengan ketentuan pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan No. 27 Tahun 2016 perihal Petunjuk Pelaksanaan Lelang dimana terhadap obyek lelang dengan nilai dibawah 1 Miliar dapat menggunakan penilaian dari penilai internal (penjual);

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 12 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa atas obyek agunan (SHM) No. 498/ Kelurahan Ulapato atas nama Aisa Rinny Mahmud (Penggugat), Tergugat I telah melakukan lelang sebanyak **10 (sepuluh) kali** dengan jadwal dan penetapan nilai limit sebagai berikut :

No	Tanggal	Nilai Limit	Keterangan
1	31 Oktober 2017	Rp. 701.700.000,-	Tidak Laku
2	30 November 2017	Rp. 701.700.000,-	Tidak Laku
3	26 Januari 2018	Rp. 701.700.000,-	Tidak Laku
4	10 April 2018	Rp. 685.000.000,-	Tidak Laku
5	12 September 2018	Rp. 615.000.000,-	Tidak Laku
6	17 Oktober 2018	Rp. 595.000.000,-	Tidak Laku
7	09 April 2019	Rp. 450.000.000,-	Tidak Laku
8	28 Mei 2019	Rp. 400.000.000,-	Tidak Laku
9	19 Juli 2019	Rp. 350.000.000,-	Tidak Laku
10	13 Agustus 2019	Rp. 350.000.000,-	Laku Lelang dengan nilai penawaran tertinggi sebesar Rp. 350.100.000,-

Berdasarkan riwayat lelang atas obyek agunan (SHM) No. 498/Kelurahan Ulapato atas nama Aisa Rinny Mahmud tersebut diatas, membuktikan bahwa **Tergugat I dalam menetapkan nilai limit lelang sebesar Rp. 350.000.000,- telah sesuai dengan kondisi pasar dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku:**

8. Bahwa Penggugat dalam pokok perkara angka 12 halaman 5, pada pokoknya keberatan atas proses lelang SHM No. 498/Kelurahan Ulapato atas nama Aisa Rinny Mahmud yang dilakukan secara sepihak oleh Tergugat I tanpa persetujuan penggugat merupakan perbuatan melanggar hukum yakni bertentangan dengan pasal 36 ayat 2 UU No 39 tentang Hak Asasi Manusia;

Dalil penggugat tersebut sangatlah sesat dan tidak berdasar hukum.

Kembali tergugat I tegaskan bahwa langkah lelang parate eksekusi hak tanggungan atas SHM No. 498/Kelurahan Ulapato atas nama Aisa Rinny Mahmud merupakan hak yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan kepada Tergugat I selaku kreditur, Tergugat I dapat melakukan lelang secara sepihak tanpa persetujuan penggugat (debitur/pemilikan agunan) hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa **Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas**

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 13 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEKUASAAN SENDIRI melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

9. Bahwa Penggugat dalam pokok perkara gugatannya angka 12 dan angka 14 halaman 5 dan 6 juga mendalilkan bahwa penggugat merasa keberatan karena tidak mendapat pemberitahuan lelang agunan dari Tergugat I;

Dalil penggugat tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan bukti yang kuat;

Dapat tergugat I jelaskan, sebelum proses lelang dilaksanakan tergugat I telah memberitahukan rencana lelang atas tanah dan bangunan SHM No: 498/Kelurahan Ulapato atas nama Aisa Rinny Mahmud kepada penggugat dan tergugat III melalui **surat tergugat I No: B. 506/KC-XII/ADK/08/2019 tanggal 06 Agustus 2019**. Selain itu, tergugat I juga telah mengumumkan rencana lelang tersebut melalui pengumuman lelang pertama tanggal **03 Oktober 2017** dan **pengumuman lelang kedua tanggal 17 Oktober 2017 di Surat Kabar "GORONTALO POST"**;

10. Bahwa Penggugat dalam pokok gugatannya angka 16 halaman 6 pada pokoknya mendalilkan telah menderita kerugian materil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dan immateril sebesar Rp. 500.000.000,-; Dalil penggugat tersebut sangat tidak masuk akal dan tidak didukung oleh bukti yang kuat. Penggugat sama sekali tidak mampu menjelaskan secara jelas dasar perhitungan nilai kerugian tersebut, berdasarkan juris prudensi Mahkamah Agung No.19.K/Sip/1983 tanggal 3 September 2003 yang menyatakan bahwa **"Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima"**;

11. Bahwa berdasarkan dalili-dalil yang diungkapkan oleh Tergugat I dalam Jawaban Gugatan ini, terbukti berdasarkan hukum bahwa Tergugat I telah melaksanakan perbuatan hukum yang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya Tergugat I memperoleh perlindungan hukum atas tindakan wanprestasi Debitur dengan tidak dibayarkannya angsuran kredit sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, serta perlindungan hukum dari upaya Penggugat untuk terus merugikan pihak Tergugat I dengan jalan adanya Gugatan *a quo*;

Maka selanjutnya Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Limboto untuk memutus perkara a

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 14 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA;**

Atau jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Limboto berpendapat lain, agar dapat diputus dengan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

B. DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa pada bagian Rekonvensi ini sekedar untuk penyebutan guna mempermudah pemahaman, maka Tergugat I akan menyebutkan diri sebagai Penggugat Rekonvensi dan sebaliknya Penggugat akan disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa dalil-dalil yang dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk dalam rekonvensi;
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi merupakan Debitur di Intansi Penggugat Rekonvensi dengan total kewajiban posisi tanggal sisa kewajiban posisi tanggal 05 Juli 2019 adalah :

No	Rincian	Jumlah
1	Sisa Pokok	Rp. 516.410.840,-
2	Bunga	Rp. 148.818.826,-
3	Denda	Rp 8.918.430,-
Total		Rp. 674.148.096,-

4. Bahwa Hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi selaku kreditur dan Tergugat Rekonvensi selaku debitur adalah perjanjian kredit sebagai berikut :

No	No Perjanjian	Tanggal	Notaris
1	208	24 Agustus 2011	Hartati Haridji S.H, M.H
2	213	25 Juli 2012	Hartati Haridji S.H, M.H
3	90	27 Juni 2013	Hartati Haridji S.H, M.H

Bahwa untuk menjamin pinjamannya Tergugat Rekonvensi telah menyerahkan agunan berupa tanah dan bangunan berupa Sertifikat Hak Milik

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 15 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHM) No. 498/Kelurahan Ulapato atas nama Aisa Rinny Mahmud (tergugat rekonvensi) yang telah diikat secara sempurna dengan hak tanggungan sebagai berikut:

- sertifikat hak tanggungan I no: 906/2014 dengan nilai HT sebesar Rp. 352.050.000,-,
- sertifikat hak tanggungan II no: 1165/2014 dengan nilai HT sebesar Rp. 234.350.000,-
- sertifikat hak tanggungan III no: 342/2015 dengan nilai GT besar Rp. 85.300.000,-

Berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa **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;

7. Bahwa dalam perkembangannya, Tergugat Rekonvensi mengalami ketidaklancaran (wanprestasi) dalam membayar kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi, sehingga Penggugat Rekonvensi telah melayangkan surat peringatan kepada Tergugat Rekonvensi sebanyak 3 (tiga) kali dengan rincian sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan I tanggal 05 Juni 2017
- b. Surat Peringatan II Tanggal 12 Juni 2017
- c. Surat Peringatan III tanggal 25 September 2017

8. Bahwa Dengan tidak ditemukannya solusi atas permasalahan kredit macet Tergugat Rekonvensi tersebut di atas, maka untuk menghindari kerugian finansial yang diderita Penggugat Rekonvensi selaku Kreditur karena telah memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat Rekonvensi selaku Debitur, maka Penggugat Rekonvensi mengambil langkah dengan jalan menggunakan hak preferennya dalam Hak Tanggungan yang mengikat agunan kredit Penggugat melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh KPKNLGorontalo pada tanggal 13 Agustus 2019. Berdasarkan Risalah Lelang No: 148/77/2019 tanggal agustus 2019, agunan berupa tanah dan bangunan **SHM No. 498/Kelurahan Ulapato atas nama Aisa Rinny Mahmud (Penggugat) dan telah laku lelang dengan nilai sebesar Rp. 350.100.000,- (penawaran tertinggi);**

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 16 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun langkah hukum yang diambil Tergugat tersebut telah dilindungi oleh Undang-Undang, karena telah diatur dalam Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 yang berbunyi: *"Apabila 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";*

9. Bahwa adapun dana hasil lelang agunan sebesar Rp. 350.100.000,- setelah dipotong biaya lelang dan BPHT Penjual, sisa hasil lelang (bersih) sebesar Rp. 334.340.500,-. Selanjutnya Penggugat Rekonvensi mengambil hasil bersih lelang tersebut untuk mengurangi kewajiban tergugat rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi. Namun, hasil lelang tersebut tidak cukup untuk menutupi seluruh kewajiban tergugat rekonvensi kepada penggugat rekonvensi, hingga posisi tanggal 03 Februari 2020 Tergugat Rekonvensi masih memiliki kewajiban kepada Penggugat Rekonvensi dengan rincian sebagai berikut :

No	Rincian	Jumlah
1	Sisa Pokok	Rp. 182.070.340,-
2	Bunga	Rp. 170.216.816,-
3	Denda	Rp. 22.522.927,-
Total		Rp. 374.810.083 ,-

10. Bahwa dengan menunggaknya pembayaran oleh Tergugat Rekonvensi tersebut mengakibatkan **Penggugat Rekonvensi telah menderita kerugian sebanyak Rp. 374.810.083,-;**
11. Bahwa berdasarkan berdasarkan ketentuan pasal 1131 KUH Perdata menyerbutkan bahwa **Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan perorangan debitur itu;**
12. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dan guna menghindari usaha Tergugat Rekonvensi untuk tidak memenuhi kewajiban pembayaran utangnya kepada Penggugat Rekonvensi dan hal-hal lainnya yang tidak mustahil nantinya akan menyulitkan pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Limboto, maka Penggugat Rekonvensi mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Limboto agar dapat

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 17 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan SITA JAMINAN sesuai dengan pasal 227 HIR ayat (1) jo. pasal 1131 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata terhadap seluruh aset Tergugat Rekonvensi;

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi kemukakan di atas, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Limbotomemeriksa, mengadili dan selanjutnya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat Konvensi atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvalkelijke verlaard*);

Dalam Rekonvensi :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi adalah Wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I konvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar lunas seketika dan tanpa syarat seluruh tunggakan kredit Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi sebagaimana telah dipersyaratkan dan diperjanjikan Perjanjian Kredit No: 208 tanggal 24 Agustus 2011, Perjanjian Kredit No: 213 tanggal 25 Juli 2012 dan Perjanjian Kredit No: 90 tanggal 27 Juni 2013 yang kesemuanya dibuat secara Notariil dihadapan Notaris Hartati Haridji S.H, M.H, di mana total tunggakan tercatat sebesar **Rp. 374.810.083,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus sepuluh ribu delapan puluh tiga rupiah)**. Apabila Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak melunasi seluruh tunggakan kredit secara sukarela kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi maka terhadap seluruh aset Tergugat Rekonvensi dilelang dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk pelunasan pembayaran pinjaman Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 18 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JAWABAN TERGUGAT II KONVENSI :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat khususnya terhadap Tergugat II dalam gugatannya terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi atas objek jaminan berupa sebidang tanah berikht bangunan di atasnya seluas 853 m² dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 498 atas nama Aisa Rinny Mahmud, yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A, Kecamatan Telaga Biru, Kabupaten Gorontalo, yang menurut Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum (selanjutnya disebut juga "*objek sengketa*").

DALAM EKSEPSI :

A. Eksepsi Gugatan *Error In Persona* dan Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya adalah terkait dengan penyelesaian kredit Penggugat dan Tergugat II yang dilakukan secara lelang oleh PT BRI (Persero) Cabang Limboto (*in casu* Tergugat I) melalui perantaraan Tergugat II. Oleh karena itu, kedudukan Tergugat II dalam hal ini hanyalah sebagai **Perantara Lelang**.
2. Bahwa Tergugat II bertindak sebagai perantara lelang objek sengketa *a quo* atas adanya permohonan dari Tergugat I sebagaimana yang disampaikan dalam Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Ulang Nomor B.465A/KC-XII/ADK/07/2019 tanggal 23 Juli 2019.
3. Bahwa Tergugat II yang bertindak sebagai perantara lelang objek sengketa *a quo* semata-mata hanya untuk melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016).
4. Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) menyatakan, "*Juru lelang tidak*

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 19 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya”.

5. Bahwa selanjutnya Pasal 13 PMK 27/2016 juga mengamanatkan, “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II **tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang**”.
6. Bahwa selain itu, terdapat Surat Pernyataan Nomor B.463A/KC-XII/ADK/07/2019 tanggal 23 Juli 2019 dari Tergugat I selaku Penjual/Kreditur yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I selaku Penjual/Kreditur akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan pelaksanaan lelang yang diperantarai Tergugat II.
7. Bahwa dengan demikian, telah jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II merupakan gugatan yang salah alamat (*error in persona*). Bahwa Tergugat II dalam kedudukannya sebagai Perantara Lelang telah melaksanakan kewajiban hukumnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Bahwa selain itu Tergugat II haruslah dikeluarkan sebagai Pihak dalam gugatan *a quo* dikarenakan tidak adanya hubungan dan perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa, “Syarat mutlak untuk menuntut orang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak, maka sudah sepatutnya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu, sangat patut apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. Eksepsi Legal Standing Penggugat

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada angka 1 menyatakan bahwa dirinya merupakan pihak ketiga pemilik sah dari objek sengketa *a quo*, sedangkan kedudukan Penggugat dalam perkara *a quo* jelas-jelas bukan sebagai pihak ketiga.
2. Bahwa fakta hukumnya, **Penggugat dan Tergugat III bersama-sama mengikatkan diri selaku Debitur** dalam perjanjian kredit dengan Tergugat I selaku Kreditur berdasarkan Surat Perjanjian Membuka Kredit Nomor 208

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 20 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 24 Agustus 2011 beserta perubahannya. Pengguat dan Tergugat III merupakan sepasang suami istri yang telah saling memberikan persetujuan dalam perjanjian kredit dimaksud dan bertindak bersama-sama secara tanggung renteng sebagai Debitur.

3. Bahwa dengan demikian jelas bahwa dikarenakan kedudukan Penggugat dalam perkara *a quo* selaku Debitur yang telah mengikatkan diri dalam perjanjian kredit dimaksud, maka Penggugat bukanlah merupakan pihak ketiga dalam perkara *a quo*.

C. Eksepsi Gugatan *Obscur Libel*

1. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), dikarenakan permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatannya adalah terkait dengan penyelesaian kredit antara Penggugat dan Tergugat III selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur, namun terhadap uraian hukum tentang adanya hak dan kewajiban atau hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II yang menjadi dasar yuridis dari sebuah gugatan sama sekali tidak dinyatakan oleh Penggugat.
2. Bahwa dengan demikian, gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan mengada-ada, maka menjadikan gugatan tersebut kabur (*obscur libel*) sebagaimana **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958** yang menyatakan bahwa, "**Syarat mutlak untuk menuntut orang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak**" dan **Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971** yang mensyaratkan bahwa **gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum**.
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, gugatan Penggugat merupakan jelas gugatan yang sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karenanya, gugatan Penggugat yang demikian jelas-jelas merupakan gugatan yang sangat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima.

D. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

1. Bahwa gugatan *a quo* merupakan gugatan yang kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 21 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gorontalo. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, BPN Kabupaten Gorontalo merupakan pihak yang menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 25/SKPT/2019 tanggal 23 April 2019 sebagai salah satu syarat dokumen pelaksanaan lelang *a quo*.

2. Bahwa dengan tidak ditariknya BPN Kabupaten Gorontalo maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM PROVISI :

1. Bahwa tuntutan provisi Penggugat yang meminta agar meletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa *a quo* dan permintaan putusan serta merta sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan karena tidak beralasan hukum sama sekali.
2. Bahwa Penggugat tidak memiliki bukti kuat untuk mengajukan sita jaminan terhadap objek sengketa *a quo* sebagaimana ditentukan dalam Pasal 227 *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R.)/Pasal 261 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura* (R.Bg.).
3. Bahwa selain itu, permintaan putusan serta merta yang diajukan Penggugat tersebut sama sekali tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana yang diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/ objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, tuntutan provisi Penggugat sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan seluruhnya dikarenakan tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 22 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa terhadap apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon dianggap telah termasuk ke dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang dari Tergugat II.
3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II pada pokoknya terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* yang dilakukan oleh PT BRI Cabang Limboto melalui perantaraan KPKNL Gorontalo (*in casu* Tergugat II).
4. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena lelang objek sengketa *a quo* nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana Tergugat II uraikan sebagai berikut:
 - a) Bahwa objek sengketa *a quo* merupakan barang milik Penggugat untuk dijadikan barang jaminan utang kepada Tergugat I yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana terbukti berdasarkan Surat Perjanjian Membuka Kredit Nomor 208 tanggal 24 Agustus 2011 beserta perubahannya, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 906/2014 tanggal 21 Oktober 2014, Kedua Nomor 1165/2014 tanggal 22 Desember 2014, Ketiga Nomor 392/2015 tanggal 6 April 2015 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 616/2008 tanggal 20 Oktober 2008, dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 906/2014 tanggal 21 Oktober 2014 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 530/2014 tanggal 25 September 2014, Nomor 647/2014 tanggal 1 Desember 2014, Nomor 184/2015 tanggal 23 Maret 2015.
 - b) Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) menyatakan, "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas*

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 23 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- c) Bahwa selanjutnya Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan menyatakan:

ayat (2) *“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.”*

ayat (3) *“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”*

- d) Bahwa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, dikarenakan Penggugat dan Tergugat III selaku Debitur nyata-nyata telah cidera janji/wanprestasi, maka objek sengketa *a quo* yang merupakan barang jaminan utang milik Penggugat kepada Tergugat I dilelang oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II.

- e) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (1) PMK 27/2016, Tergugat I mengajukan permohonan lelang objek sengketa *a quo* dengan melalui perantara Tergugat II melalui Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Ulang Nomor B.465A/KC-XII/ADK/07/2019 tanggal 23 Juli 2019.

- f) Bahwa Tergugat I mengajukan Surat Pernyataan Nomor B.463A/KC-XII/ADK/07/2019 tanggal 23 Juli 2019 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I selaku Penjual/Kreditur akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan pelaksanaan lelang *a quo*.

- g) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 12 ayat (2) jo. Pasal 24 ayat (1) PMK 27/2016, atas permohonan lelang terhadap objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Tergugat I tersebut dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Tergugat II menyampaikan penetapan jadwal pelaksanaan lelang ulang objek sengketa *a quo* dengan surat Nomor S-522/WKN.16/KNL.02/2019 tanggal 1 Agustus 2019.

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 24 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h) Bahwa Tergugat I selaku Penjual/ Kreditur selanjutnya telah memberitahukan kepada Tergugat III selaku Debitur/ Tereksekusi perihal pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* melalui surat Nomor B-506/KC-XII/ADK/08/2019 tanggal 6 Agustus 2019.
- i) Bahwa lelang ulang objek sengketa *a quo* juga telah diumumkan terlebih dahulu oleh Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Kabar Harian "Gorontalo Post" tanggal 6 Agustus 2019.
- j) Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* juga terlebih dahulu telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kabupaten Gorontalo Nomor 25/SKPT/2019 tanggal 23 April 2019.
- k) Bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*, Pejabat Lelang telah membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 148/77/2019 tanggal 13 Agustus 2019 yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Surat pemberitahuan yang ditujukan kepada Tergugat III dianggap juga telah diberitahukan kepada Penggugat yang merupakan sepasang suami-istri, yang bertindak bersama-sama sebagai debitur dan bertempat tinggal yang sama

5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum jelas-jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.
6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 9 dan 11 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena pelaksanaan lelang dilakukan tanpa ada pemberitahuan kepada Penggugat.
7. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, sesuai Surat Perjanjian Membuka Kredit Nomor 208 tanggal 24 Agustus 2011 **Penggugat dan Tergugat III yang keduanya selaku Debitur dan bertempat tinggal yang sama di**

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 25 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Ulapato A Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo, merupakan sepasang suami istri yang telah saling memberikan persetujuan dalam perjanjian kredit dimaksud dan bertindak bersama-sama secara tanggung renteng.

8. Bahwa Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan Nomor B.506/KC-XII/ADK/08/2019 tanggal 6 Agustus 2019 yang hanya ditujukan kepada Tergugat III tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, karena baik Penggugat dan Tergugat III merupakan sepasang suami istri yang bertindak bersama-sama dan bertempat tinggal yang sama sehingga surat pemberitahuan dimaksud juga dianggap sebagai pemberitahuan kepada Penggugat selaku istri dari Tergugat III yang juga ikut menjadi Debitur.
9. Bahwa lebih lanjut, pemberitahuan pada tanggal 6 Agustus 2019 dimaksud masih dilakukan pada masa Penggugat dan Tergugat III masih terikat dalam ikatan perkawinan yang sah sebelum adanya perceraian pada bulan Oktober 2019. Dengan demikian, surat pemberitahuan atas pelaksanaan lelang *a quo* telah sesuai dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.
10. Bahwa selain itu, pelaksanaan lelang *a quo* juga telah diumumkan oleh Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Kabar Harian "Gorontalo Post" tanggal 6 Agustus 2019. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 3 PMK 27/2016, Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Dengan adanya pengumuman atas pelaksanaan lelang *a quo*, Penggugat juga dianggap mengetahuinya sebagai pihak yang berkepentingan.

Penetapan nilai limit dalam lelang *a quo* telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan merupakan tanggung jawab Tergugat I selaku Penjual

11. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 9 dan 11 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menetapkan harga lelang atas objek sengketa *a quo* terlalu rendah dan tidak realistis.

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 26 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan berdasarkan Pasal 17 ayat (1) huruf e PMK 27/2016 menyatakan, "**Penjual bertanggung jawab terhadap penetapan nilai limit**", jo. Pasal 44 ayat (4) PMK 27/2016 menyatakan "**Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II**," jelas bahwa terkait dengan harga limit merupakan tanggung jawab PT BRI (Persero) Tbk. Cabang Limboto (*in casu* Tergugat I) selaku Penjual/Kreditur.

13. Bahwa selain itu, berdasarkan Laporan Penilaian Jaminan oleh Tim Penilai Agunan dari Tergugat I selaku Penjual tanggal 28 Januari 2019, penetapan nilai limit atas objek sengketa *a quo* oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan Pasal 43 jo. Pasal 44 PMK 27/2016. Dengan demikian, penetapan nilai limit yang dilakukan Tergugat I selaku

Tuntutan ganti rugi dan *dwangsom* tidak dapat dibebankan kepada pihak yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum

Penjual/Kreditur telah sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

14. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatannya yang meminta agar Majelis Hakim menghukum Tergugat II membayar ganti rugi atas kerugian materiil sebesar Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) serta permintaan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari.

15. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, dengan tegas dinyatakan bahwa "*Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna*". Dengan demikian, karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas sebagaimana yang dinyatakan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, maka sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi Penggugat dikesampingkan dan ditolak oleh Majelis Hakim.

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 27 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976, yang antara lain menyatakan:

- 1) "*Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;*
- 2) "*Dwangsoom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil.*"

17. Bahwa tuntutan ganti rugi dan *dwangsoom* yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II sangatlah berpotensi membebani keuangan negara, padahal diketahui Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat II.

18. Bahwa berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat baik dalam posita ataupun petitumnya yang pada pokoknya /menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, **sebab tidak ada satupun perbuatan/tindakan Tergugat II yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum** sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

19. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah telah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, maka berdasarkan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 149 dengan tegas menyatakan "***bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.***" Dengan demikian, lelang yang dilakukan Tergugat II ***tidak dapat dibatalkan*** karena telah ***sah secara hukum.***

Maka Berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Limboto yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat II;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 28 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Limboto berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

JAWABAN TERGUGAT IV KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1). Gugatan *Obscuur Libel* (Gugatan Kabur dan tidak jelas permasalahannya)

- Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya pada pokoknya membatalkan lelang eksekusi sesuai Risalah Lelang Nomor :148/77/2019 oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan pemenang Lelang An. Ervina Rusdin Ayub selaku Tergugat IV batal demi Hukum, yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah **kabur, tidak jelas dan tidak mendasar (*Obscuur Libel*)** kekaburan tersebut saya jelaskan berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

1.1. Bahwa dalam kepastian dan Perlindungan Hukum Tergugat IV (Pemenang Lelang) telah dilindungi oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia lewat dikukuhkannya sebuah Yurisprudensi terhadap Putusan mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas MA tahun 2011, dengan kaidah hukum :

a. **Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi pun memiliki irah-irah yang sama seperti putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), sehingga TIDAK DAPAT DIBATALKAN;**

b. **Bahwa pembeli Lelang terhadap Obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang**

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 29 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;

- c. *Bahwa apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan membatalkan lelang (terlebih meminta untuk diletakkan sitaataupun diblokir);*

1.2. Bahwa dalam Posita Penggugat menyatakan untuk menyertakan sita jaminan terhadap Obyek sertifikat Hak Milik Nomor : 498 atas nama Aisa Riny Mahmud yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A, Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo, yang mana berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) nomor 7 tahun 2012 adalah dimana telah melarang Pengadilan untuk mengajukan sita jaminan, baik *revindicatoir beslag* maupun *conversatoir beslag*, terhadap tanah dan bangunan yang telah diikat sempurna sebagai jaminan Kebendaan, oleh karena pada dasarnya terhadap hak atas tanah tersebut telah tersangkut paut hak Kreditor sebagai pihak ketiga yang beritikad baik;

Dengan diajukannya gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Limboto, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Limboto yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah kabur, tidak jelas dan tidak mendasar (*Obscuur Libel*) dan gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat IV menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat IV;
2. Bahwa dalam Objek status kepemilikan yang saudara Penggugat nyatakan di point 2 (dua) diperoleh dari Pembagian WARISAN dari orang tua Penggugat yaitu Almarhum Rakiba Naidi Wartabone yang telah meninggal dunia pada tahun 1996 dan Almarhum Mohamad Mahmud yang telah meninggal tahun 2010, "Yang hal ini secara gamblang menyatakan bahwa tanah beserta objek yang ada dalam SHM Nomor : 498 atas nama AISA RINNY

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 30 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MAHMUD dengan luas 853 m² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi) adalah tanah yang di peroleh dari orang tua Penggugat, sehingga menyatakan status kepemilikan yang SAH oleh saudara Pengugat yang tidak melibatkan pihak-pihak lain dalam hal kepemilikan”;

3. Bahwa Penggugat telah dikagetkan dengan Relas panggilan terhadap Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat IV pada tanggal 12 Desember 2019.

“Hal ini berkaitan langsung dengan status Tergugat IV dalam perkara a quo, karena Tergugat IV adalah pihak ketiga yang beritikad baik menjadi peserta lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang atas perbuatan perbuatan yang dalam hal ini diperbolehkan dalam undang-undang sebagai peserta lelang yang diatur dalam Peraturan menteri Keuangan Nomor : 160/PMK.06/2013 tentang perubahan atas peraturan Menteri Keuangan Nomor : 176/PMK.06/2010 tentang Balai lelang, Peraturan DirJend Kekayaan Negara Nomor : 6/KN/2013 tentang petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, dan Permenkeu Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”;

4. Bahwa dalam Posita point 12 (dua belas) Penggugat menyinggung tentang Hak asasi Manusia dalam pasal 36 ayat 2 UU No. 39 yang berbunyi “bahwa tiada seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum”;

Bahwa Penggugat berusaha melakukan analogi yang tidak masuk di akal dikarenakan jaminan/agunan yang terdaftar dalam sertifikat hak milik nomor : 498 atas nama Aisa Rinny Mahmud yang dijaminan oleh saudara Aisa Rinny Mahmud sendiri ke PT. Bank Rakyat Indonesia adalah sebuah pengikatan yang sempurna (Hak tanggungan) sehingga hal ini tidak cukup beralasan bertentangan dengan Hak Asasi Manusia;

5. Bahwa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 498 atas nama Aisa Rinny Mahmud adalah benar-benar hak milik saudara Aisa Rinny Mahmud bukan atas kepemilikan atau milik pihak ketiga, dan tidak bisa di batalkan karena Hak Tanggungan bersifat putusan yang telah di persamakan oleh Undang-undang

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 31 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasar pada ketentuan (Pasal 191 RBg/Pasal 180 HIR dan Pasal 250 RBg/Pasal 224 HIR);

6. Bahwa Penggugat menyertakan agar Gugatan tidak ilusoir belaka maka Penggugat memohon kepada ketua Pengadilan Negeri Limboto cq Majelis Hakim yang memeriksa untuk dapat meletakkan sita jaminan;

“Sita Jaminan yang dimaksud Penggugat tidak jelas apakah sita jaminan Corversatoir Beslag atau Revindicatoir Beslag terhadap tanah dan bangunan yang telah diikat sempurna sebagai jaminan Kebendaan

7. Bahwa pada hari Selasa tanggal tiga belas bulan Agustus tahun dua ribu Sembilan belas (13/08/2019) pada pukul Sembilan (09:00) dengan menggunakan server aplikasi lelang melalui internet, Tergugat IV berhasil keluar sebagai Pembeli Lelang dengan beritkad baik, yang sebelumnya Obyek Sertifikat Hak Milik Nomor 498 atas nama Aisa Rinny Mahmud dengan luas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi) telah dilakukan upaya lelang sampai dengan 10 (sepuluh kali) dengan kronologis sebagai berikut :

No	Tanggal	Nilai Limit	Keterangan
1	31 Oktober 2017	Rp. 701.700.000,-	Tidak Laku
2	30 November 2017	Rp. 701.700.000,-	Tidak Laku
3	26 Januari 2018	Rp. 701.700.000,-	Tidak Laku
4	10 April 2018	Rp. 685.000.000,-	Tidak Laku
5	12 September 2018	Rp. 615.000.000,-	Tidak Laku
6	17 Oktober 2018	Rp. 595.000.000,-	Tidak Laku
7	09 April 2019	Rp. 450.000.000,-	Tidak Laku
8	28 Mei 2019	Rp. 400.000.000,-	Tidak Laku
9	19 Juli 2019	Rp. 350.000.000,-	Tidak Laku
10	13 Agustus 2019	Rp. 350.000.000,-	Laku Lelang dengan nilai penawaran tertinggi sebesar Rp. 350.100.000,-

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat IV kemukakan di atas, Penggugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 32 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Limboto memeriksa, mengadili dan selanjutnya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat IV Seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur serta tidak dapat dibuktikan kebenarannya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT DITOLAK atau tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet onvalkelijke verlaard*);
2. Menyatakan Jawaban Tergugat IV dapat diterima;
3. Menyatakan Sah Akta Risalah Lelang Nomor : 148/77/2019 tanggal 13 Agustus 2019 yang dikeluarkan oleh lembaga Negara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Gorontalo;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

SUBSIDAIR :

Atau, bilamana Pengadilan Negeri Limboto berpendapat lain, maka dalam Peradilan yang baik, mohon putusan lain yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat IV Konvensi, maka Kuasa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah menanggapinya dalam replik tertanggal 11 Mei 2020 untuk selanjutnya Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV Konvensi menanggapinya dalam duplik tertanggal 22 Juni 2020, sedangkan Tergugat III Konvensi tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 498/ Desa Ulapato An. Rini Mahmud, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Izin Mendirikan Bangunan Nomor 640/IMB/KPT/235/VI/2010 tanggal 15 Juni 2010 atas nama Aisa Rinny Mahmud, SH, selanjutnya diberi tanda P-2;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 33 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Surat keterangan Waris tanggal 26 Mei 2005, selanjutnya diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, kecuali bukti P-1 merupakan fotocopy dari fotocopy dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi juga telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi, dimana masing-masing Saksi telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu :

1. Saksi EFENDI NENTO, menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi namun tidak memiliki hubungan keluarga dan pekerjaan, sedangkan dengan Tergugat III Konvensi dan IV Konvensi Saksi juga kenal namun tidak memiliki hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi adalah kepala desa Ulapato A sejak tanggal 6 Mei 2015
- Bahwa Saksi mengetahui persoalan antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi terkait tanah dan rumah milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang dilelang oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Dusun I Desa Ulapato A Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo;
- Bahwa setahu Saksi batas-batas tanah tersebut adalah :
Selatan berbatasan dengan jalan raya;
Utara berbatasan dengan Idrus Nusi;
Barat berbatasan dengan Showroom milik Hi. Sena;
Timur berbatasan dengan tanah Ka Masi;
- Bahwa diatas tanah tersebut berdiri bangunan rumah dan toko milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang dibangun sejak tahun 2010;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut telah bersertifikat atas nama Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 34 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut adalah merupakan harta bawaan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang diperoleh dari orang tuanya sebelum Penggugat menikah dengan Fikri Arbie (Tergugat III Konvensi);
- Bahwa Saksi baru mengetahui bahwa Pengugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi memiliki pinjaman di Bank BRI setelah pihak BRI datang ke kantor Saksi menanyakan tentang blanko panjang yang menurut informasi dari staf Saksi masih atas nama orang tua Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui persis perihal pinjaman Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi di BRI;
- Bahwa setahu Saksi jika permohonan kredit tersebut diajukan warganya setelah Saksi dilantik sebagai kepala desa Ulapato A, pasti atas sepengetahuan Saksi, namun jika diajukan sebelumnya maka Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa setahu Saksi antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat III Konvensi telah bercerai;
- Bahwa Saksi pernah menerima surat dari Pengadilan terkait pelaksanaan eksekusi terhadap tanah milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut;
- Bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut telah dilelang dengan nilai lelang sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dimana Ibu Elvina sebagai pembeli lelang;
- Bahwa Saksi pernah melihat pengumuman di media sosial facebook portal gorontalo perihal lelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut;
- Bahwa setahu Saksi nilai NJOP terhadap tanah tersebut sebagaimana tertera dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah sebesar Rp. 200.000,- per meter;
- Bahwa biasanya harga tanah di lokasi tersebut tidak berdasarkan nilai NJOP, namun setahu Saksi pasarannya adalah sekitar Rp. 2.000.000,- per meter;
- Bahwa harga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) tersebut adalah hanya berdasarkan taksiran Saksi semata dengan melihat riwayat transaksi jual beli tanah di wilayah tersebut adalah sebesar Rp. 2.000.000,- per meter persegi;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 35 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan transaksi sebelumnya di wilayah tersebut, harga Rp. 2.000.000,- per meter persegi adalah harga terhadap tanah tanpa bangunan;
- Bahwa setahu Saksi diatas objek tersebut dahulu Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tinggal bersama suami dan anak-anaknya sampai tahun 2019;
- Bahwa sampai dengan adanya pengumuman lelang terhadap objek tersebut, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi masih menempati rumah tersebut;
- Bahwa setelah pelaksanaan lelang, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak lagi menempati rumah tersebut melainkan ditempati oleh pembeli lelang yakni Ibu Elvina Rusdin;

2. Saksi SULASTRI NENTO, menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi namun tidak memiliki hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dengan keduanya dan juga tidak memiliki hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi dihadapkan di persidangan terkait dengan objek tanah yang menjadi sengketa yakni sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang terletak di Desa Ulapato A Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo;
- Bahwa Saksi adalah tetangga dengan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sejak Penggugat kecil;
- Bahwa dari kecil Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tinggal diatas obyek tersebut bersama dengan kedua orang tuanya, sampai kemudian Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menikah masih tinggal diatas obyek tersebut bersama suami dan anak-anaknya;
- Bahwa suami Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah Tergugat III Konvensi;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada bangunan rumah dan toko;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut adalah warisan dari orang tua Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa setahu Saksi saat ini tanah dan rumah tersebut sudah dikuasai oleh Ibu Elvina Rusdin;
- Bahwa Saksi mendengar tanah dan rumah tersebut dilelang oleh bank;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 36 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Saksi FARIDA ITINO, menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi, namun tidak memiliki hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengannya, sedangkan dengan Tergugat lainnya Saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi bertetangga dengan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dimana jarak rumah Saksi dengan rumah Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sekitar 200 meter (dua ratus meter);
- Bahwa Saksi dihadapkan ke persidangan terkait masalah lelang atas sebidang tanah milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Desa Ulapato A Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo;
- Bahwa diatas tanah tersebut berdiri bangunan rumah milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut adalah merupakan warisan dari orang tua Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa tanah tersebut telah bersertifikat;
- Bahwa Saksi tinggal di Desa Ulapato A sudah 50 tahun kurang lebih;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal rumah Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang dilelang oleh Bank BRI;
- Bahwa Saksi pernah melihat banyak orang yang berkumpul di rumah Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, dan menurut warga yang saai itu ikut berkerumun bahwa rumah Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dilelang pihak bank BRI;
- Bahwa setahu Saksi nilai lelang atas tanah dan rumah tersebut adalah sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan pemenang lelangnya adalah Ibu Elvina;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika tanah dan bangunan milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut telah dilelang sebanyak 10 (sepuluh) kali, yang Saksi tahu hanya sekali itu pada saat ada kerumunan warga di rumah Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa setahu Saksi harga jual tanah di sekitar lokasi rumah Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut adalah Rp. 2.000.000,- per meter persegi;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 37 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penetapan harga tersebut Saksi ketahui karena di depan rumah Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ada juga tanah dan rumah yang dijual dan telah ada yang menawarkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) namun masih belum dijual dengan alasan tidak sesuai harga jual;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan hutang piutang antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan pihak Bank BRI;
- Bahwa setahu Saksi antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat III Konvensi telah bercerai namun Saksi tidak tahu pasti kapan bercerainya;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi-Saksi tersebut, Kuasa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Kuasa para Tergugat Konvensi menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, dipersidangan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit Nomor : 208 tanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Hartati Haridji S.H, M.H, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopy Addendum Perjanjian Kredit No: 213 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Hartati Haridji S.H, M.H, selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotocopy Addendum Perjanjian Kredit no: 90 tanggal 27 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Hartati Haridji S.H, M.H, selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Fotocopy Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit I No: 481/KC-XII/ADK/07/2015 tanggal 29 Juli 2015 yang dibuat dibawah tangan. selanjutnya diberi tanda T.I-4;
5. Fotocopy Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit II No: B.2060/KC-XII/ADK/08/2016 tanggal 02 Agustus 2016 yang dibuat dibawah tangan. selanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 498/Kelurahan Ulapato atas nama Aisa Rinny Mahmud, selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan I no: 906/2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Gorontalo, selanjutnya diberi tanda T.I-7;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 38 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy sertifikat hak tanggungan II no: 1165/2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Gorontalo. selanjutnya diberi tanda T.I-8;
9. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan III no: 342/2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Gorontalo, selanjutnya diberi tanda T.I-9;
10. Fotocopy Surat Peringatan I tanggal 05 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda T.I-10;
11. Fotocopy Surat Peringatan II Tanggal 12 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda T.I-11;
12. Fotocopy Surat Peringatan III tanggal 25 September 2017, selanjutnya diberi tanda T.I-12;
13. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang No: B. 506/KC-XII/ADK/08/2019 tanggal 06 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda T.I-13;
14. Fotocopy Tanda Bukti Pengiriman (resi) KANTOR POS No: 23793413 tanggal 07 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda T.I-14;
15. Fotocopy Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar GORONTALO POS tanggal 17 Oktober 2019, selanjutnya diberi tanda T.I-15;
16. Fotocopy Surat Keterangan Hutang No: B.399A/KC-XII/ADK/07/2019 tanggal 05 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda T.I-16;
17. Fotocopy Total Kewajiban (payoff) Kredit an. Penggugat dan Tergugat III Posisi tanggal 03 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda T.I-17;
18. Fotocopy Risalah Lelang No: 148/77/2019 tanggal 13 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda T.I-18;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, kecuali bukti T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-9, T.I-17 berupa fotokopi dari fotokopi dan tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II Konvensi telah pula mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Surat Pernyataan Nomor B.463A/KC-XII/ADK/07/2019 tanggal 23 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotocopy Surat Perjanjian Membuka Kredit Nomor 208 tanggal 24 Agustus 2011, selanjutnya diberi tanda T.II-2;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 39 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 25/SKPT/2019 tanggal 23 April 2019, selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda T.II-4;
5. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 148/77/2019 tanggal 13 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda T.II-5;
6. Fotocopy Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Ulang Nomor B.465A/KC-XII/ADK/07/2019 tanggal 23 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda T.II-6;
7.
 - a. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 906/2014 tanggal 21 Oktober 2014, selanjutnya diberi tanda T.II-7.a;
 - b. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 1165/2014 tanggal 22 Desember 2014, selanjutnya diberi tanda T.II-7.b;
 - c. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Ketiga Nomor 392/2015 tanggal 6 April 2015, selanjutnya diberi tanda T.II-7.c;
 - d. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 530/2014 tanggal 25 September 2014, selanjutnya diberi tanda T.II-7.d;
 - e. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 647/2014 tanggal 1 Desember 2014, selanjutnya diberi tanda T.II-7.e;
 - f. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 184/2015 tanggal 23 Maret 2015., selanjutnya diberi tanda T.II-7.f;
8. Fotocopy Laporan Penilaian Jaminan oleh Tim Penilai Agunan dari Tergugat I selaku Penjual tanggal 28 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda T.II-8;
9. Fotocopy Surat Kepala KPKNL Gorontalo Nomor S-522/WKN.16/KNL.02/2019 tanggal 1 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda T.II-9;
10. Fotocopy Surat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Limboto Nomor B-506/KC-XII/ADK/08/2019 tanggal 6 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda T.II-10;
11. Fotocopy Surat Kabar Harian Gorontalo Post tanggal 6 Agustus 2019 sebagai Pengumuman Lelang Ulang, selanjutnya diberi tanda T.II-11;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, kecuali bukti T.II-2, T.II-4, T.II-7.a, T.II-7.b, T.II-7.c, T.II-7.e, T.II-7.f, T.II-8, T.II-10 merupakan fotocopy dari fotocopy tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 40 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat III Konvensi tidak mengajukan baik bukti surat maupun bukti saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat IV Konvensi telah pula mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 498 An. Elvina Rusdin Ayub, selanjutnya diberi tanda T.IV-1;
2. Fotocopy Risalah Lelang Nomor : 148/77/2019 tanggal 13 agustus 2019, selanjutnya diberi tanda T.IV-2;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, kecuali bukti T.IV-2 merupakan fotocopy dari fotocopy tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat IV Konvensi tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak masing-masing telah menyerahkan kesimpulan yakni Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi menyerahkan kesimpulannya tertanggal 13 Oktober 2020 sedang Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tertanggal 20 Oktober 2020, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi tidak mengajukan kesimpulan;

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 akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan diatas;

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi sebagai berikut :

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 41 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi :

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya mengemukakan eksepsi terkait kompetensi absolut dimana Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi menyatakan Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Limboto tidak berwenang mengadili perkara a quo mengingat sengketa tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemerintah yang penyelesaiannya seharusnya dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim melalui putusan sela tanggal 20 Juli 2020 telah memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi kompetensi absolut Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggukuhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Eksepsi Tergugat II Konvensi :

1. Gugatan Penggugat Error in persona dan mohon dikeluarkan sebagai pihak;
2. Penggugat tidak memiliki legal standing;
3. Gugatan Penggugat Obscuur Libel;
4. Gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Error in persona dan mohon dikeluarkan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi dalam eksepsi poin 1 pada pokoknya mengemukakan bahwa Tergugat II Konvensi adalah hanya sebatas perantara lelang atas objek sengketa berdasarkan permohonan dari Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, dimana Tergugat II Konvensi sebagai juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II Konvensi hanyalah sebatas perantara lelang, maka Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi selaku

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 42 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemohon lelang dalam surat pernyataannya menyatakan akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan pelaksanaan lelang yang diperantarai Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa dengan digugatnya Tergugat II Konvensi oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah keliru dan sudah seharusnya Tergugat II Konvensi dikeluarkan sebagai pihak dalam gugatan;

Menimbang, bahwa elemen yang perlu dicermati dalam pengajuan eksepsi error in persona adalah bahwa pihak yang diajukan sebagai Tergugat merupakan pihak yang salah atau bukan merupakan pihak yang berwenang atau mempunyai hak dalam perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi baik dalam posita maupun petitum gugatannya meminta agar pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi sebagai perbuatan melawan hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum. Apa yang didalilkan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut adalah terkait perbuatan hukum Tergugat II Konvensi sebagai perantara lelang atas objek milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dipandang sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hukum sehingga untuk membuktikan kebenaran dalil tersebut maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mendudukkan Tergugat II Konvensi dalam gugatannya, sehingga jelaslah hubungan hukum antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa mendudukkan Tergugat II Konvensi sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo adalah murni hak Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang merasa hak subyektifnya telah dilanggar;

2. Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak memiliki legal standing;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi mendalilkan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak memiliki legal standing dalam perkara a quo dengan asumsi Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi bukanlah pihak ketiga yang dirugikan sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi melainkan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah senyatanya sebagai pihak yang telah mengikatkan diri bersama-sama dengan Tergugat III Konvensi kepada Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 43 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada prinsipnya hak gugat bersumber pada prinsip “tiada gugatan tanpa kepentingan hukum”. Kepentingan hukum yang dimaksud adalah kepentingan berkaitan dengan kepemilikan atau kepentingan material berupa kerugian yang dialami secara langsung. Konsep hak gugat telah berkembang seiring dengan perkembangan hukum yang menyangkut hajat hidup orang banyak dimana seorang atau sekelompok orang atau organisasi dapat bertindak sebagai Penggugat walaupun tidak memiliki kepentingan hukum secara langsung, tetapi dengan didasari oleh suatu kebutuhan untuk memperjuangkan kepentingan, masyarakat luas atau hak atas pelanggaran hak-hak publik;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang mendalilkan kepentingannya telah dilanggar oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi sehingga menimbulkan kerugian baginya, maka dengan berpedoman pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah bukan suatu kekeliruan ketika Penggugat yang merasa telah dilanggar haknya oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi mengajukan gugatan terhadap pihak-pihak dimaksud;

3. Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi Obscur Libel;

Menimbang, bahwa elemen-elemen yang perlu dicermati dalam pengajuan eksepsi obscur libel adalah : tidak jelasnya dasar hukum dalam gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, tidak jelasnya objek yang disengketakan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, tidak jelas atau tidak rincinya petitum gugatan, dan antara posita dengan petitum gugatan tidak relevan atau saling bertentangan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dihubungkan dengan Pasal 8 nomor 3 RV, jelas dalam gugatannya Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mendalilkan perbuatan melawan hukum sebagai dasar gugatannya, objek yang didalilkan jelas, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya telah menyebutkan secara rinci petitumnya dan tidak ada pertentangan antara posita dengan petitum gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

4. Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi kurang pihak;

Menimbang, bahwa pada dasarnya gugatan kurang pihak merupakan salah satu penjabaran dari error in persona yang lain, dimana pihak dalam

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 44 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan dianggap tidak lengkap, masih ada orang yang seharusnya bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa menggugat sesuatu menurut hukum adalah hak, dan hak itu bisa dipergunakan kapanpun. Siapapun berhak menggugat orang atau badan hukum yang dianggap telah melanggar/ merugikan hak subyektifnya, karena syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak, oleh karenanya hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971);

Eksepsi Tergugat IV :

Menimbang, bahwa Tergugat IV Konvensi dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi obscuur libel (gugatan kabur dan tidak jelas permasalahannya) dengan alasan bahwa lelang yang telah dilaksanakan berdasarkan prosedur hukum dan memenuhi syarat adalah tidak dapat dibatalkan, dan pula tanah yang telah diikat sempurna sebagai jaminan kebendaan tidak boleh diletakkan sita;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut pada pokoknya sama dengan eksepsi Tergugat II Konvensi pada poin 3 dimana telah dinyatakan dalam pertimbangan bahwa gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 nomor 3 RV;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat seluruh eksepsi dari Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV Konvensi adalah tidak beralasan sehingga patut untuk dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV Konvensi telah dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan memeriksa pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa untuk ringkas dan sistematisnya putusan, maka pertimbangan terhadap alat-alat bukti hanya akan dilakukan terhadap alat-alat bukti yang relevan. Alat-alat bukti yang tidak dipertimbangkan dianggap dikesampingkan karena tidak relevan;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 45 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya pada pokoknya menguraikan bahwa Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan Penjualan Lelang sebidang tanah seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM No. 498 atas nama Aisa Rinny Mahmud dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A. Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo dilakukan berdasarkan Permohonan dari Denden Mulyana/ Relationship Manager Non Performing Loan (RM NPL) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Limboto sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor : B.465A/KC-XII/ADK/07/2019 tanggal 23 Juli 2019 dalam hal ini Tergugat I melakukan penjualan lelang Agunan tanpa ada Pemberitahuan kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Penjualan Lelang tidak dilakukan sesuai prosedur dan tidak sesuai persyaratan Pelaksanaan lelang, harga yang terbentuk terlalu rendah/ tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai Pemilik yang sah serta bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk mengoptimalkan harga jual lelang sehingga sangat merugikan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut telah dibantah atau disangkal oleh para Tergugat Konvensi dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Sangkalan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebagai kreditur memiliki hubungan hukum dengan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi secara tanggung renteng sebagai debitur/ peminjam berdasarkan perjanjian kredit No. 208 tanggal 24 Agustus 2011 dengan menjaminkan sebidang tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 498/ Kelurahan Ulapato atas nama Penggugat;
- Bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi bersama Tergugat III Konvensi dinyatakan cidera janji dan setelah melalui prosedur peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, maka Tergugat I kemudian menggunakan hak

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 46 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

preferennya dengan melakukan pelelangan secara umum terhadap agunan tersebut;

- Bahwa setelah melalui proses pelelangan sebanyak 10 (sepuluh) kali, agunan tersebut akhirnya terjual dengan nilai penjualan sebesar Rp. 350.100.000,00 (tiga ratus lima puluh juta seratus ribu rupiah), dengan pembeli lelang atas nama Elvina Rusdin Ayub (Tergugat IV);
- Bahwa perbuatan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi melakukan penjualan lelang beserta besaran harga penjualan lelang adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan yang berlaku;

Sangkalan Tergugat II Konvensi pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat II Konvensi selaku pelaksana lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi adalah telah berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah memenuhi persyaratan sebagaimana telah ditetapkan;
- Bahwa tanggung jawab penetapan nilai limit ada pada penjual lelang dalam hal ini Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan bukan merupakan tanggung jawab Tergugat II Konvensi. Tergugat II Konvensi berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku berkewajiban melaksanakan lelang yang dimohonkan setelah memenuhi seluruh persyaratan yang ditetapkan, sehingga terhadap perbuatan tersebut tidaklah dapat dimintai pertanggungjawaban karena bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Sangkalan Tergugat IV Konvensi pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat IV Konvensi pada hari Selasa tanggal 13 Agustus 2019 dengan menggunakan aplikasi lelang melalui internet mengikuti lelang atas sebidang tanah seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi) dengan sertifikat Hak Milik No 498 atas nama Aisa Rinny Mahmud dengan memenuhi seluruh persyaratan peserta lelang yang telah ditetapkan pelaksana lelang, dan Tergugat IV Konvensi berhasil sebagai pemenang lelang dengan penawaran tertinggi sebesar Rp 350.100.000,00 (tiga ratus lima puluh juta seratus ribu rupiah);
- Bahwa perbuatan Tergugat IV Konvensi sebagai pemenang lelang adalah merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sehingga terhadapnya tidak dapat

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 47 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikenai pertanggungjawaban atas kerugian sebagaimana dimaksudkan oleh
Penggugat dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/ 283 RBg Penggugat
Konvensi/ Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di
atas;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat
Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat yang diberi
tanda P-1 sampai dengan P-3 dan juga telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi
yakni Efendi Nento, Sulastri Nento dan Farida Itinio;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat I
Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat yang diberi
tanda T.I-1 sampai dengan T.I-18 dan tidak mengajukan saksi, Tergugat II
Konvensi mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-11
dan juga tidak mengajukan saksi, Tergugat IV Konvensi mengajukan alat bukti
surat yang diberi tanda T.IV-1 sampai dengan T.IV-2 pula tidak mengajukan
saksi, sedangkan Tergugat III Konvensi tidak mengajukan bukti surat maupun
saksi;

Menimbang, bahwa dari proses jawab-jawab diantara para pihak
dihubungkan dengan bukti-bukti, baik bukti surat maupun saksi-saksi yang
diajukan dalam persidangan, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang
menjadi pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini
adalah :

1. Apakah benar pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa tidak sesuai
prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan
merupakan perbuatan melawan hukum sehingga dapat dibatalkan?
2. Apakah benar harga penjualan lelang terlalu rendah dan bertentangan
dengan nilai kepatutan dan melanggar hak milik Penggugat Konvensi/
Tergugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah?

Menimbang, bahwa terhadap seluruh pembuktian yang telah
dikemukakan oleh kedua belah pihak di persidangan, selanjutnya Majelis Hakim
akan mempertimbangkan hal-hal yang menjadi pokok permasalahan dalam
perkara ini sebagai berikut :

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 48 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Apakah benar pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa tidak sesuai prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan merupakan perbuatan melawan hukum sehingga dapat dibatalkan?

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam surat gugatannya mendalilkan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan Penjualan Lelang sebidang tanah seluas 853 M² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi), SHM No. 498 atas nama Aisa Rinny Mahmud dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Ahmad A. Wahab, Desa Ulapato A. Kecamatan Telaga Biru Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo dilakukan berdasarkan Permohonan dari Denden Mulyana/ Relationship Manager Non Performing Loan (RM NPL) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Limboto sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor : B.465A/KC-XII/ADK/07/2019 tanggal 23 Juli 2019 dalam hal ini Tergugat I melakukan penjualan lelang Agunan tanpa ada Pemberitahuan kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Penjualan Lelang tidak dilakukan sesuai prosedur dan tidak sesuai persyaratan Pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-1 dan bukti T.II-2 berupa Akta Perjanjian Kredit Nomor 208 tanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Hartati Haridji, SH., MH menerangkan bahwa benar Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi bersama dengan Tergugat III Konvensi (suami Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi) secara bersama-sama telah mengikatkan diri dengan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi perihal pemberian pinjaman Kredit Modal Kerja sebesar Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan agunan sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 498/ Ulapato A atas nama Rini Mahmud (Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi) dengan masa kredit selama 12 (dua belas) bulan;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan bukti T.I-1 tersebut, terhadap perjanjian kredit antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah dilakukan Addendum perjanjian dan suplesi perubahan sebanyak 2 (dua) kali yakni addendum I pada tanggal 9 Juli 2015 dan addendum kedua (restrukturisasi II) pada tanggal 9 Juli 2016 sebagaimana bukti T.I-2 dan T.I-3 sehingga nilai pinjaman Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi bersama Tergugat III Konvensi secara tanggung

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 49 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

renteng adalah sebesar **Rp. 519.500.000,00 (lima ratus sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah)** dengan masa kredit selama 36 bulan terhitung sejak tanggal 9 Juli 2016 sampai dengan 9 Juli 2019;

Menimbang, bahwa pada Juni 2017 terjadi kemacetan pembayaran angsuran oleh Tergugat III Konvensi dan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sehingga oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi dilayangkan surat peringatan pertama pada tanggal 5 Juni 2017 untuk segera menyelesaikan kewajibannya, namun hingga dilanjutkan dengan peringatan kedua pada tanggal 12 Juni 2017 dan peringatan ketiga pada 25 September 2017 Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi tidak juga menyelesaikan kewajibannya;

Menimbang, bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi setelah mendapatkan 3 (tiga) kali peringatan dari Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, maka merujuk pada bagian penutup addendum perjanjian kredit (restrukturisasi II) dimana terdapat klausul :

1. Addendum perjanjian (restrukturisasi) kredit ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan perjanjian kredit sebelumnya;
3. apabila pihak kedua tidak dapat memenuhi kesepakatan dalam addendum perjanjian kredit ini, maka berlaku kembali semua syarat-syarat dan ketentuan dalam perjanjian sebelumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan klausul tersebut diatas, maka dengan tidak dilaksanakannya ketentuan dalam addendum restrukturisasi kedua oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi, maka berlaku kembali segala ketentuan dalam addendum restrukturisasi pertama dimana salah satu ketentuannya yang kembali berlaku adalah masa pelunasan kredit terhitung sejak tanggal 9 Juli 2015 sampai dengan tanggal 9 Juli 2016;

Menimbang, bahwa tidak adanya penyelesaian kewajiban dari Tergugat III Konvensi dan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sampai kemudian pinjaman dinyatakan jatuh tempo pada tanggal 9 Juli 2016 berdasarkan ketentuan dalam addendum perjanjian kredit (restrukturisasi I), maka **Tergugat III Konvensi dan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan demikian dinyatakan telah wanprestasi** dan tindak lanjut atas wanprestasi tersebut kepada

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 50 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III Konvensi diberitahukan surat pemberitahuan lelang agunan tertanggal 6 Agustus 2019 (vide bukti T.I-13) yang dikirimkan pada tanggal 7 Agustus 2019 (vide bukti T.I-14) ke alamat tempat tinggal Tergugat III Konvensi bersama Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi yang masih sah terikat perkawinan terkait akan dilaksanakannya lelang hak tanggungan terhadap agunan SHM No. 498/Kelurahan Ulapato atas nama Rinny Mahmud (Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi);

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) menyebutkan "Apabila debitur cedera 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;

Menimbang, bahwa oleh karena pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi adalah eksekusi lelang hak tanggungan, maka sesuai dengan sertifikat hak tanggungan (vide bukti T.I-9 dan T.II-7c) dimana Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemegang hak tanggungan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan yang terlampir dalam sertifikat hak tanggungan telah ditentukan bahwa :

- Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut diatas oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama :
 - a. Menjual atau menyuruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian;
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, dan cara syarat-syarat penjualan;
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
 - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 51 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka pelaksanaan kekuasaan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan dalam akta pemberian hak tanggungan tersebut diatas, maka Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama berwenang penuh untuk menentukan obyek hak tanggungan tersebut termasuk untuk menjual, penjualan mana tanpa harus dengan persetujuan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai pemilik dari barang jaminan;

Menimbang, bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/ PMK.06/2016 tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Permenkeu 27/ 2016) dalam Pasal 54 Ayat (1) pada pokoknya memuat ketentuan pokok bahwa terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, pengumuman lelang harus dilaksanakan 2 (dua) kali melalui surat kabar harian;

Menimbang, bahwa bukti T.I-15 dan T.II-11 yakni pengumuman lelang tanggal 6 Agustus 2019 dimana isi pengumuman menyebutkan “menunjuk pengumuman lelang kedua tanggal 11 Juli 2019, dst.....”, hal mana isi pengumuman tersebut mengartikan bahwa pengumuman lelang tanggal 6 Agustus 2019 tersebut adalah merupakan pengumuman lelang ketiga sehingga ketentuan dalam Pasal 54 Permenkeu 27/2016 telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan telah diberitahukannya pelaksanaan lelang kepada Tergugat III Konvensi selaku suami Penggugat yang berkedudukan di alamat yang sama dengan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi meskipun tidak ada kewajiban hukum Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk itu dan telah dilakukannya pengumuman lelang oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi selama tenggang waktu sebagaimana telah ditetapkan, maka pelaksanaan lelang oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi telah dilakukan berdasarkan prosedur yang ditetapkan;

Menimbang, bahwa oleh karena prosedur pelaksanaan lelang telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perbuatan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi melaksanakan lelang bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum dan terhadap pelaksanaan lelang tersebut tidak dapat dibatalkan sebagaimana

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 52 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam ketentuan Pasal 4 Permenkeu 27/ 2016 “bahwa lelang yang telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka terjawab pokok permasalahan pertama bahwa pelaksanaan lelang atas obyek sengketa telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan berikutnya yakni :

2. *Apakah benar harga penjualan lelang terlalu rendah dan bertentangan dengan nilai kepatutan dan melanggar hak milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah?*

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya mendalilkan harga yang terbentuk terlalu rendah/ tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai Pemilik yang sah serta bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk mengoptimalkan harga jual lelang sehingga sangat merugikan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan diatur sepenuhnya dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/ PMK.06/2016 tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Permenkeu 27/ 2016) termasuk cara, syarat dan nilai limit penjualan;

Menimbang, bahwa pada saat lelang, PMK 27/ 2016 mensyaratkan adanya nilai limit dalam setiap pelaksanaan lelang, nilai limit mana merupakan harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual yang ditetapkan berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir. Penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya, sedangkan penaksir adalah pihak internal dari instansi penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 45 huruf b PMK 27/ 2016 tersebut diatur bahwa hanya lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 53 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) disebutkan “lelang eksekusi hak tanggungan akibat cedera janji debitur dengan nilai limit lebih besar dari Rp. 1 Miliar yang harus ditetapkan oleh Penilai Independen, sedangkan nilai limit lelang dibawah nilai tersebut dapat ditetapkan oleh penaksir internal bank, terhadap perkara a quo penilaian dilakukan oleh penaksir internal bank yakni pihak Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi (vide bukti T.II-8);

Menimbang, bahwa merujuk pada Standar Penilaian Indonesia (SPI 366) dasar penilaian yang digunakan pada penilaian untuk tujuan lelang adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Penjual dapat menentukan nilai pasar sebagai prioritas pertama (batas atas) dan nilai likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah) untuk menetapkan nilai limit. *Nilai Pasar* didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua belah pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan, sedangkan *Nilai likuidasi* adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi nilai pasar;

Menimbang, bahwa terhadap perkara a quo penetapan harga lelang dilakukan oleh tim penaksir dari internal bank sendiri (vide bukti T.II-8), maka pada praktiknya bank juga mengikuti prosedur penetapan nilai yang serupa. Dari nilai hak tanggungan, harga pasar dan nilai likuidasi, pertama-tama untuk nilai limit dipilih harga tertinggi. Dalam hal berdasarkan nilai limit tersebut tidak juga laku terjual, maka nilai limit akan diturunkan pada penawaran kedua, dan jika masih belum laku juga, harga akan terus diturunkan sampai menyentuh nilai likuidasi;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam jawaban Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang sejalan dengan jawaban Tergugat IV Konvensi selaku pembeli lelang yang tidak disangkal oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi baik didalam replik maupun oleh saksi-saksi yang diajukan di persidangan dihubungkan pula dengan bukti T.II-9 perihal penetapan jadwal lelang ulang dan bukti T.I-15 bahwa terhadap obyek sengketa telah dilakukan lelang sebanyak 10 (sepuluh) kali dengan perincian pelaksanaan yakni :

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 54 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No	Tanggal	Nilai Limit	Keterangan
1	31 Oktober 2017	Rp. 701.700.000,-	Tidak Laku
2	30 November 2017	Rp. 701.700.000,-	Tidak Laku
3	26 Januari 2018	Rp. 701.700.000,-	Tidak Laku
4	10 April 2018	Rp. 685.000.000,-	Tidak Laku
5	12 September 2018	Rp. 615.000.000,-	Tidak Laku
6	17 Oktober 2018	Rp. 595.000.000,-	Tidak Laku
7	09 April 2019	Rp. 450.000.000,-	Tidak Laku
8	28 Mei 2019	Rp. 400.000.000,-	Tidak Laku
9	19 Juli 2019	Rp. 350.000.000,-	Tidak Laku
10	13 Agustus 2019	Rp. 350.000.000,-	Laku Lelang dengan nilai penawaran tertinggi sebesar Rp. 350.100.000,-

Menimbang, bahwa mencermati perincian tersebut menunjukkan bahwa terhadap obyek sengketa pada pelaksanaan lelang pertama yakni 31 Oktober 2017 sampai pada lelang ketiga yakni 26 Januari 2018, Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi masih menggunakan nilai limit Rp. 701.700.000,- (tujuh ratus satu juta tujuh ratus ribu rupiah) sebagaimana nilai yang ditetapkan tim penaksir dalam bukti T.II-8 namun tidak laku terjual;

Menimbang, bahwa pada pelaksanaan lelang keempat nilai limit terus diturunkan oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi demi mendapatkan peminat dan penawaran dari pembeli dan demi menghindari kerugian pada pihak perbankan yang semakin besar, hingga akhirnya pada pelaksanaan lelang ke 10 (sepuluh) dengan penetapan nilai limit Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), obyek lelang laku pada penawaran sebesar Rp. 350.100.000,- (tiga ratus lima puluh juta seratus ribu rupiah) oleh Tergugat IV Konvensi selaku pembeli lelang sebagaimana dimuat dalam risalah lelang (vide bukti T.I-18, T.II-5 dan bukti T.IV-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa yang dilaksanakan dengan nilai limit Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dibawah harga pasaran Rp. 701.700.000,- (tujuh ratus satu juta tujuh ratus ribu rupiah) adalah diperbolehkan dan sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana Pasal 47 PMK 27/2016, mengingat pada umumnya lelang eksekusi adalah merupakan penjualan paksa sehingga penawaran menjadi terbatas dan harga objek menjadi relatif lebih rendah dari harga pasar;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi yang diajukan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi di persidangan yakni Saksi Efendi Nento, Sulastri Nento dan Farida Itinio pada pokoknya masing-masing Saksi

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 55 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan harga jual terhadap obyek sengketa adalah sangat rendah, namun keterangan tersebut hanya semata-mata didasarkan pada riwayat penjualan tanah lain di sekitar obyek sengketa yang harga jualnya lebih tinggi, bukan berdasar pada aturan baku penetapan nilai limit harga jual yang ditetapkan oleh penilai resmi, dan pula metode penjualan tanah yang dimaksud Saksi-Saksi tersebut adalah metode penjualan bebas yang tidak dibatasi waktu pemasaran berbeda dengan metode penjualan lelang yang jangka waktu penawarannya relatif singkat dan harga yang relatif rendah;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan diatas, maka terjawab pokok permasalahan kedua yakni penetapan nilai limit atau harga minimal obyek lelang oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebagaimana ditetapkan oleh tim penaksir adalah telah sesuai sebagaimana ditentukan dalam perundang-undangan terkait yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena pelaksanaan lelang dan penetapan nilai harga limit obyek lelang telah dinyatakan sesuai berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Tergugat IV Konvensi selaku pembeli lelang adalah dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sehingga terhadapnya haruslah dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat satu demi satu sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 1 oleh karena merupakan cakupan atau kesimpulan dari semua petitum yang ada, maka terhadap petitum poin 1 tersebut akan dipertimbangkan setelah seluruh petitum yang lain dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 2 oleh karena merupakan petitum aksesoir dari petitum-petitum lainnya maka akan dipertimbangkan setelah petitum pokok dipertimbangkan;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 56 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan bahwa pelaksanaan lelang atas obyek sengketa telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak dapat dibatalkan dan penetapan nilai limit atau harga minimal obyek lelang oleh Tergugat I sebagaimana ditetapkan oleh tim penaksir adalah telah sesuai sebagaimana ditentukan dalam perundang-undangan terkait yang berlaku, maka beralasan kiranya jika petitum gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi poin 3, poin 4 dan poin 5 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 6 oleh karena perbuatan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka tidak ada kewajiban bagi para Tergugat Konvensi membayar sejumlah kerugian yang diderita Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, sehingga karenanya petitum poin 6 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pelaksanaan dan penetapan nilai harga lelang telah sesuai dengan parturan perundang-undangan yang berlaku, dan pula Tergugat IV Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi, maka tidak ada kewajiban bagi para Tergugat Konvensi untuk menyerahkan obyek sengketa dimaksud kepada Penggugat B Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sehingga karenanya petitum poin 7 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat, oleh karena petitum poin 3 telah dinyatakan ditolak sebelumnya maka beralasan kiranya petitum poin 8 dan poin 9 juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 10 oleh karena terhadap tanah obyek sengketa selama proses pemeriksaan dilakukan di persidangan tidak pernah diletakkan sita oleh Pengadilan Negeri Limboto, maka petitum poin 10 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 2 oleh karena merupakan petitum accesoir dari petitum-petitum yang telah dinyatakan ditolak, maka terhadapnya ikut pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum poin 2 sampai dengan petitum poin 10 ditolak, maka petitum 1 poin dinyatakan pula ditolak;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 57 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan ditolak seluruhnya dan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi haruslah dihukum membayar biaya perkara yang timbul yang jumlahnya akan disebutkan nanti dalam amar putusan ini, karenanya petitum poin 11 dinyatakan ditolak;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak pada pokoknya adalah bahwa pelaksanaan lelang atas obyek sengketa sebagai jaminan kredit dari Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan nilai jual sebesar Rp. 350.100.000,- (tiga ratus lima puluh juta seratus ribu rupiah), nilai mana tidak cukup untuk menutupi seluruh kewajiban Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi sehingga Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi masih memiliki kewajiban terhadap Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dengan rincian :

No	Rincian	Jumlah
1	Sisa Pokok	Rp. 182.070.340,-
2	Bunga	Rp. 170.216.816,-
3	Denda	Rp. 22.522.927,-
Total		Rp. 374.810.083 ,-

Menimbang, bahwa terhadap pokok gugatan rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak mengajukan jawaban/ tanggapan;

Menimbang, bahwa dasar pengajuan gugatan rekonvensi oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan konvensi sehingga Majelis Hakim perlu mempertimbangkan “Apakah Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi berkewajiban membayarkan sisa hutang yang tidak seluruhnya terpenuhi dari hasil penjualan lelang agunan ?”;

Menimbang, bahwa dalam praktik perbankan, pada prinsipnya nilai harta yang dijadikan jaminan harus lebih besar daripada jumlah hutang yang diberikan

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 58 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikenal dengan istilah Loan to Value Ratio. Terhadap kredit dengan jaminan berupa hak tanggungan pada umumnya, nilai hak tanggungan minimal besarnya 125 % dari nilai pinjaman;

Menimbang, bahwa penentuan nilai minimal tanggungan sebagaimana dimaksud diatas adalah merupakan perwujudan dari prinsip kehati-hatian berdasarkan Pasal 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan), dimana bahwa bank atau lembaga dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian (Prudent banking principle);

Menimbang, bahwa terkait pemberian hak tanggungan, prinsip kehati-hatian bank adalah dimulai dari analisis debitur termasuk didalamnya deteksi dini perihal kemampuan debitur mengembalikan pinjaman dan penilaian terhadap kemampuan nilai jaminan mengcover seluruh hutang debitur termasuk biaya-biaya lainnya yang akan timbul sekiranya terjadi kredit macet;

Menimbang, bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensuil antara Debitur dengan Kreditur berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati termasuk jika terjadi kondisi kredit macet maka salah satu perjanjian yang akan langsung berlaku adalah diberikannya kuasa kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual jaminan untuk mengambil pelunasan hutang dari hasil penjualan dimaksud;

Menimbang, bahwa diawal pengikatan telah dilakukan analisis dan penilaian oleh pihak Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi berdasarkan prinsip kehati-hatian perbankan bahwa nilai jaminan yang diagunkan Tergugat III Konvensi bersama-sama dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi adalah lebih besar dari nilai kredit yang diberikan yang dinilai akan mampu menjamin seluruh hutang Tergugat III Konvensi bersama dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi termasuk biaya-biaya lainnya yang akan timbul jika terjadi kredit macet;

Menimbang, bahwa lagi pula setelah dilakukan pelelangan terhadap obyek yang dibebani hak tanggungan dan uang hasil lelang diserahkan kepada Kreditur, maka hak tanggungan yang membebani tanah tersebut akan diroya dan tanah tersebut akan diserahkan secara bersih dan bebas dari semua beban kepada pembeli lelang;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 59 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap perkara a quo, obyek lelang (obyek sengketa) telah diterima oleh Tergugat IV Konvensi bahkan Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa telah dilakukan balik nama atas nama Tergugat IV konvensi (vide bukti T.IV-2), hal ini berarti bahwa hak tanggungan yang membebani obyek sengketa telah diroya dan Tergugat IV Konvensi telah menerima obyek tersebut secara bersih dan bebas dari semua beban;

Menimbang, bahwa merujuk pada uraian tersebut diatas, adalah tidak tepat ketika Debitur masih dibebani membayar sejumlah sisa hutang yang menurut pihak kreditur sebagai bagian dari tanggung jawab Debitur padahal senyatanya yang melakukan penjualan lelang adalah pihak kreditur sendiri yang seharusnya sudah dapat dengan jelas menghitung seberapa besar harga penjualan yang harus ditetapkan untuk menjamin pelunasan hutang Kreditur;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi perihal pembebanan kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pembayaran sisa hutang yang dianggap masih ada adalah tidak memberikan perlindungan terhadap Debitur dan barang jaminan sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan rekonvensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu demi satu sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 1 oleh karena merupakan cakupan atau kesimpulan dari semua petitum gugatan rekonvensi yang ada, maka terhadap petitum poin 1 tersebut akan dipertimbangkan setelah seluruh petitum yang lain dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 2 oleh karena telah dipertimbangkan dan telah dinyatakan dalam konvensi bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi adalah wanprestasi, maka terhadap petitum poin 2 gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 3 sebagaimana uraian pertimbangan dalam rekonvensi, maka petitum poin 3 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dinyatakan dikabulkan sebagian maka biaya perkara dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi sehingga petitum poin 4 dinyatakan dikabulkan;

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 60 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonsvensi dinyatakan dikabulkan sebagian maka petitum poin 1 dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsvensi ditolak seluruhnya, sedangkan gugatan rekonsvensi dikabulkan sebagian sehingga Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsvensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan nanti;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/ PMK.06/2016 tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 132a HIR/Pasal 157 RBg serta ketentuan-ketentuan lain dalam peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat Rekonsvensi/ Penggugat Konvensi adalah wanprestasi kepada Penggugat Rekonsvensi/ Tergugat I Konvensi;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.786.000,00 (Dua juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Limboto, pada hari Selasa, tanggal 3 November 2020, oleh kami EDWIN RISKI MARENTEK, SH sebagai Hakim Ketua Majelis, DAIMON DONNY SIAHAYA, SH dan HAMSURAH, SH masing-masing sebagai Hakim

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 61 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Limboto Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo tanggal 30 Juni 2020, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 17 November 2020 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, INDRA TIMEN PRAMITA, SH, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri Kuasa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan kuasa Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Kuasa Tergugat IV Konvensi;

Hakim - Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

DAIMON DONNY SIAHAYA, SH

EDWIN RISKI MARENTEK, SH

HAMSURAH, SH

Panitera Pengganti,

INDRA TIMEN PRAMITA, SH

Perincian biaya :

Pendaftaran/ PNPB	Rp. 30.000,-
Biaya pemberkasan/ ATK	Rp. 100.000,-
Panggilan	Rp. 2.560.000,-
PNPB Panggilan	Rp. 50.000,-
Sumpah	Rp. 30.000,-
Materai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-

JUMLAH

Rp.2.786.000,- (dua juta

tujuh ratus delapan puluh puluh enam ribu rupiah);

Paraf	H. Ketua	H.A I	H.A II

Halaman 62 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo

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)