



PUTUSAN

Nomor 40/PDT/2020/PT GTO

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Gorontalo yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara 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 JI. Kasim Panigoro, Desa Bulota, Kecamatan Telaga Jaya, Kabupaten Gorontalo**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Limboto dengan Nomor 287/SK/2020/PN tanggal 2 Desember 2020, selanjutnya disebut **Pembanding/Penggugat**;

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 **Terbanding I/Tergugat I**;
- 2. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah DJKN SULUTTENGOMALUT Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan**

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota

Hal.1 dari 17 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2020/PT GTO



Negara dan Lelang Gorontalo, beralamat di 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 Terbanding II/Tergugat II;

3. **FIKRIE ARBIE**, beralamat di Desa Ulapato A Kecamatan Telaga Biru, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo, selanjutnya disebut Terbanding III/Tergugat III;
4. **ELVINA RUSDIN 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

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota

Hal.2 dari 17 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2020/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 dengan nomor register 61/SK/2020/PN Lbo, selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV/Tergugat IV;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo tanggal 17 November 2020 yang amar selengkapnya berbunyi selengkapnya sebagai berikut:

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 Rekonvensi/ Penggugat Konvensi adalah wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.786.000,00 (Dua juta tujuh ratus delapan puluh puluh enam ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Limboto yang menyatakan bahwa pada tanggal 2 Desember 2020, Pembanding/Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Limboto Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo tanggal 17 November 2020 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Tergugat I/Terbanding I Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo yang dibuat oleh Jurusita

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota

Hal.3 dari 17 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2020/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti pada Pengadilan Negeri Limboto yang menyatakan bahwa tanggal 7 Desember 2020 permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama masing-masing kepada pihak Terbanding I/Tergugat I dan Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Terbanding Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Gorontalo yang menyatakan bahwa tanggal 8 Desember 2020 permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding II/Tergugat II dan Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Tergugat 3/Terbanding 3 Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Limboto yang menyatakan bahwa tanggal 7 Desember 2020 permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding III/Tergugat III dan Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Tergugat 4/Terbanding 4 Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Limboto yang menyatakan bahwa tanggal 7 Desember 2020 permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding IV/Tergugat IV;

Membaca surat Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding/ Penggugat tertanggal 8 Desember 2020 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Limboto pada tanggal 8 Desember 2020 sebagaimana Tanda Terima Memori Banding dan Memori Banding tersebut telah diserahkan dengan cara seksama berdasarkan Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Kepada Tergugat I/Terbanding I Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo kepada Terbanding I/Tergugat I tanggal 11 Desember 2020, dan Relaas Pemberitahuan/Penyerahan Memori Banding Kepada Terbanding Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo kepada Terbanding II/Tergugat II tanggal 11 Desember 2020, dan Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Kepada Tergugat III/Terbanding III Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo kepada Terbanding III/Tergugat III tanggal 11 Desember 2020 dan Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Kepada Tergugat IV/Terbanding IV Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo kepada Terbanding IV/Tergugat IV tanggal 11 Desember 2020;

Membaca Surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I/Tergugat I tertanggal 21 Desember 2020 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Limboto pada tanggal 21 Desember 2020 berdasarkan Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo, dan Kontra Memori

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota

Hal.4 dari 17 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2020/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding tersebut telah diserahkan dengan cara seksama kepada Pembanding/Penggugat tanggal 23 Desember 2020 sesuai Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding Kepada Kuasa Penggugat/Kuasa Pembanding Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo;

Membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Kepada Tergugat I/Terbanding I Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Kepada Tergugat III/Terbanding III Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Kepada Tergugat IV/Terbanding IV Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Limboto masing-masing tanggal 15 Desember 2020, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Kepada Penggugat/ Pembanding Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Limboto tanggal 28 Desember 2020 dan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Kepada Terbanding Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo (Terbanding II/Tergugat II) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Gorontalo tanggal 16 Desember 2020, semuanya untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Gorontalo;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan tenggang waktu yang telah ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 8 Desember 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

BAHWA PEMOHON BANDING KEBERATAN DENGAN PERTIMBANGAN HUKUM PENGADILAN NEGERI LIMBOTO YANG TIDAK MENCERMINKAN RASA KEADILAN SEBAGAIMANA PEMOHON BANDING URAIKAN DIBAWAH INI;

Bahwa adapun alasan-alasan Pembanding (semula Penggugat) mengajukan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri *a quo* adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding/Penggugat tetap pada dalil-dalil semula sebagaimana diuraikan dalam persidangan tingkat pertama kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya.

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota

Hal.5 dari 17 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2020/PT GTO



2. Bahwa Pembanding dahulu Penggugat, tidak dapat menerima Putusan Pengadilan Negeri *a quo*, karena pemohon berpendapat bahwa Pengadilan Negeri *a quo* telah keliru dalam menjatuhkan putusan. Pembanding dahulu Penggugat sangat keberatan atas putusan Pengadilan Negeri *a quo* baik pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya sebagaimana tersebut di atas.
3. Bahwa Pembanding/Penggugat berdasarkan bukti-bukti, baik bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan perbuatan Terbanding/Tergugat I yang telah melakukan Penjualan Lelang kepada Tergugat II atas sebidang tanah seluas 853 M3 (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 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.
4. Bahwa Pembanding/Penggugat keberatan dan menolak Pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Limboto dalam Putusan Pengadilan Negeri *a quo*, khususnya pertimbangan pada halaman 49 point 1 (satu) dan halaman 52 Paragraf 4 dan 5 yang menyatakan :

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 dengan telah diberitahukannya pelaksanaan lelang kepada Tergugat III konvensi selaku suami Pembanding semula Penggugat yang berkedudukan dialamat yang sama dengan Penggugat Konvensi Tergugat Rekonvensi oleh Tergugat I/Penggugat Rekonvensi meskipun tidak ada kewajiban hukum Tergugat I/Penggugat Rekonvensi untuk itu dan telah dilakukannya pengumuman lelang oleh Tergugat I/Penggugat Rekonvensi selama tenggang waktu sebagaimana telah

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota

Hal.6 dari 17 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2020/PT GTO



ditetapkan maka pelaksanaan lelang oleh Tergugat I/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/Penggugat Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi melaksanakan lelang bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum dan terhadap lelang tersebut tidak dapat dibatalkan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal Permenkeu 27/2016 bahwa lelang yang telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

5. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut diatas sangat keliru dan telah melanggar asas-asas dalam lelang yakni asas keadilan, asas keadilan yaitu proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat I/Penggugat Rekonvensi harusnya memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Pelaksanaan lelang hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No.4 tahun 1996 merupakan suatu penyelesaian kredit bermasalah dengan jaminan hak tanggungan yang dapat memenuhi asas keadilan. Mengapa demikian, karena lelang akan memecahkan permasalahan utang piutang antara debitur dan kreditur. Hasil proses lelang dapat melunasi kewajiban debitur dan kreditur memperoleh pelunasan hutang, baik debitur dan kreditur memperoleh pemecahan masalah yang adil dengan adanya lelang eksekusi hak tanggungan, dasar pertimbangan itu selanjutnya bahwa Tergugat I/Penggugat rekonvensi dan Tergugat III Konvensi telah memenuhi salah satu perbuatan melawan hukum (PMH).
6. Bahwa Pembanding/Penggugat keberatan dan menolak Pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Limboto dalam Putusan Pengadilan Negeri *a quo*, khususnya pertimbangan pada halaman 53 point 2 (dua) dan halaman 54 Paragraf 2 (dua) yang menyatakan:

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 perkara a quo penetapan harga lelang dilakukan tim penaksir dari internal bank sendiri (vide bukti T.II-8), maka praktiknya bank juga mengikuti prosedur penetapan nilai yang serupa.

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota

Hal.7 dari 17 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2020/PT GTO



Dari nilai hak tanggungan, harga pasar dan nilai likuidasi, pertama-tama untuk nilai limit yang dipilih harga tertinggi. Dalam hal berdasarkan nilai limit tersebut tidak juga laku terjual, maka limit akan diturunkan pada penawaran kedua, dan jika masih belum laku juga, harga terus diturunkan sampai menyentuh nilai likuidasi.

7. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut diatas sangat keliru dan telah melanggar asas-asas dalam lelang yakni asas keadilan, asas keadilan yaitu proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat I/Penggugat Rekonvensi harusnya memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Pelaksanaan lelang hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No.4 tahun 1996 merupakan suatu penyelesaian kredit bermasalah dengan jaminan hak tanggungan yang dapat memenuhi asas keadilan, bahwa berdasarkan fakta pada persidangan Pembanding/Penggugat telah mengajukan Bukti Surat yang diberi tanda P1-P3 dan juga mengajukan 3(tiga) orang Saksi yakni Efendi Nento, Sulastri Nento dan Farida Nento terungkap Fakta bahwa Nilai objek yang dilelang terlalu rendah dan tidak sesuai harga pasar, dengan mempertimbangkan Nilai Harga letak objek, sebuah rumah Permanen yang telah ada Izin Mendirikan Bangunan Nomor 640/IMB/KPT/235/2010 tanggal 15 Juni 2010 Atas Nama Aisa Rinny Mahmud, SH (Vide.P2) dan sebuah bangunan Toko Permanen, maka berdasarkan fakta tersebut Majelis Hakim tidak memperhatikan dalil-dalil maupun Bukti-bukti Pembanding/semula Penggugat.
8. Bahwa Pengadilan Negeri Limboto dalam pertimbangan hukumnya sangatlah keliru karena hanya mempertimbangkan dari satu sisi hukum tanpa melihat fakta hukum lainnya sehingga tidak memberi rasa keadilan bagi Pembanding dahulu sebagai Penggugat, dimana harga jual lelang dengan harga yang terbentuk terlalu rendah/ tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik objek tanah seluas 853 M3 (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 dijadikan jaminan kredit oleh Tergugat III serta sangat bertentangan dengan kewajiban hukum Penjual Lelang dalam hal ini Terbanding/Tergugat I untuk mengoptimalkan harga jual lelang yang nyata-nyata merugikan Pemabnding/Penggugat yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota

Hal.8 dari 17 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2020/PT GTO



sehingga Perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

9. Bahwa Pembanding/Penggugat keberatan dan menolak Pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Limboto dalam Putusan Pengadilan Negeri *a quo*, khususnya pertimbangan pada halaman 56 Paragraf 2 yang menyatakan bahwa *menimbang, bahwa oleh karena pelaksanaan lelang dan penetapan harga limit obyek lelang telah dinyatakan sesuai berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Tergugat IV Konvensi selaku pembeli lelang adalah dikategorikan sebagai pembeli bertikad 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 haruslah dilindungi.*
10. Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Pembanding/ semula Penggugat keberatan, bahwa berbicara tentang pembeli bertikad baik maka dalam putusan peradilan disebutkan juga bahwa pembeli harus cermat dan hati-hati untuk menunjukan adanya itikad baik sebagaimana telah disepakati pula dalam Rapat Pleno Kamar Perdata Tahun 2014 yang mendasarkan pada konsep itikad baik.
11. Bahwa sebagaimana dalam posita 10 jika dihubungkan dengan fakta-fakta hukum dalam persidangan Perkara *a quo* maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pembeli dalam hal ini tidak bertikad baik terhadap jual beli lelang objek tanah seluas 853 M3 (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 dengan harga terlalu rendah/ tidak realistis sehingga mengandung cacat formil yang tentunya jual beli haruslah diperiksa dan diteliti baik-baik oleh Pembeli sebagai Terbanding IV Konvensi dahulu Tergugat IV.
12. Bahwa oleh karena Terbanding IV Konvensi dahulu Tergugat IV sebagaimana bertindak sebagi Pembeli Lelang objek tanah seluas 853 M3 (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 yang tidak hati-hati dalam membeli dan memeriksa dengan teliti objek diatas yang diperjual belikan melalui lelang umum Bank Mandiri

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota

Hal.9 dari 17 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2020/PT GTO



Terbanding I dan KPKNL Terbanding II selaku Termohon Banding juga dalam Perkara a quo maka dapat dikatakan bahwa Terbanding IV Konvensi dahulu Tergugat IV merupakan Pembeli yang tidak beritikad baik dan oleh karena itu pendapat pandangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Limboto yang mempertimbangkan tentang Terbanding IV Konvensi dahulu Tergugat IV yang beritikad baik haruslah batal demi hukum karena pada faktanya Terbanding IV Konvensi dahulu Tergugat IV tidak memeriksa dengan teliti atas objek yang dibelinya melalui lelang umum.

13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan demikian Pengadilan Negeri Limboto adalah telah keliru dan patut untuk dibatalkan oleh karena semua hanya berdasarkan pertimbangan yang keliru.
14. Bahwa ternyata pula Majelis Hakim Pengadilan Negeri Limboto tidak mempertimbangkan Alat Bukti Penggugat/Pembanding baik Bukti Surat maupun bukti saksi Penggugat/Pembanding.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan banding sebagaimana terurai diatas maka Pembanding mohon kepada Ketua Majelis Tinggi Gorontalo yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

MENGADILI

- Mengabulkan permohonan banding pemohon/pembanding
- Membatalkan Putusan pengadilan negeri Gorontalo Nomor 8/Pdt.G/2020/ PN.Lbo Tertanggal 17 November 2020

MENGADILI SENDIRI

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan permohonan banding pemohon/pembanding untuk seluruhnya
- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Memberikan putusan lain yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding/Penggugat tersebut, Terbanding I/Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 21 Desember 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- A. B a h w a Setelah Terbanding I pelajari dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding a quo, ternyata Pembanding sama sekali tidak mampu mendalilkan hal-hal yang dapat menguatkan gugatannya untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri di Tingkat Pertama.

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota



keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding *a quo* sesuai dengan gugatan, replik dan kesimpulan Pembanding di Tingkat Pertama tidak mempunyai alasan hukum yang jelas dan benar. Adapun yang menjadi dasar dan alasan hukum Kontra Memori Banding ini adalah sebagai berikut:

I. MEMORI BANDING TIDAK DAPAT DITERIMA, KARENA DIAJUKAN MELEWATI TENGGANG WAKTU YANG DITENTUKAN.

1. Bahwa Putusan Perkara Perdata No 08/Pdt.G/2020/PN Lbo telah dibacakan pada Tanggal 17 November 2020, dimana sidang tersebut telah dihadiri oleh Pembanding semula Penggugat dan Para Terbanding semula Tergugat.
2. Bahwa Tenggang waktu pernyataan mengajukan banding adalah 14 hari sejak putusan dibacakan bila para pihak hadir atau 14 hari pemberitahuan putusan apabila salah satu pihak tidak hadir hal tersebut sesuai dengan pasal 7 ayat (1) Undang-undang No: 20 tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan.
3. Bahwa Apabila dihitung 14 (empat belas) hari sejak putusan diucapkan maka akan jatuh pada hari Selasa tanggal 01 Desember 2020, sedangkan Pembanding menyatakan banding pada tanggal 02 Desember 2020 sehingga telah melewati tenggang waktu yang ditentukan.
4. Bahwa Berdasarkan hal tersebut diatas, karena pembanding terlambat dalam menyatakan banding, mohon agar Majelis Hakim Tinggi menolak atau menyatakan Banding tidak dapat diterima.

II. DALIL PEMBANDING DALAM MEMORI BANDING BERTENTANGAN DENGAN FAKTA HUKUM DALAM PERSIDANGAN TINGKAT PERTAMA.

1. Bahwa Pembanding dalam memori bandingnya halaman 4 angka 3 menyebutkan bahwa:
"Bahwa Pembanding/Penggugat berdasarkan bukti- bukti, baik bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan perbuatan Terbanding/ Terbanding I yang telah melakukan Penjualan Lelang kepada Terbanding II atas sebidang tanah seluas 853 M3 (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 milik sah Penggugat adalah

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota

Hal.11 dari 17 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2020/PT GTO



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 Terbanding I untuk mengoptimalkan harga jual objek lelang yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat."

Dalil Pembanding tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta di persidangan tingkat pertama.

2. Bahwa Berdasarkan Bukti T.I - 13 Terbanding I telah memberitahukan kepada Pembanding sesuai Surat Pemberitahuan Lelang No: B. 506/KC-XII/ADK/08/2019 tanggal 06 Agustus 2019 tentang jadwal lelang tanah dan bangunan SHM No: 498/Kelurahan Ulapato atas nama Penggugat pada tanggal 13 Agustus 2019.
3. Bahwa Dapat Terbanding I tegaskan bahwa penetapan nilai limit Lelang oleh Terbanding 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). atas obyek agunan (SHM) No. 498/Kelurahan Ulapato atas nama Aisa Rinny Mahmud (Penggugat), Terbanding 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,-

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota	

Hal.12 dari 17 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2020/PT GTO



Berdasarkan riwayat lelang atas obyek agunan (SHM) No. 498/Kelurahan Ulapato atas nama Aisa Rinny Mahmud tersebut diatas, membuktikan bahwa Terbanding I dalam menetapkan nilai limit lelang sebesar Rp350.000.000,-telah sesuai dengan kondisi pasar dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

III. PUTUSAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI LIMBOTO TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU DAN PEMBANDING TIDAK BISA MEMBUKTIKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERBANDING I.

1. Bahwa Pembanding dalam memori bandingnya halaman 5 angka 5 mendalilkan bahwa:

"Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut diatas sangat keliru dan telah melanggar asas-asas dalam lelang yakni asas keadilan, asas keadilan yaitu proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat I/Penggugat Rekonvensi harusnya memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan."

Dalil Pembanding tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum.

2. Bahwa Ketika Pembanding mendalilkan tentang keadilan, keadilan sepeti apa yang Pembanding maksud?

Karena menurut Terbanding I, definisi keadilan dalam hak tanggungan itu adalah hak preferen yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan dan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan penjualan langsung terhadap obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. (vide pasal 6 UU Hak tanggungan).

Terbanding I telah menjalankan kewajibannya untuk memberikan kredit kepada Pembanding, selanjutnya Pembanding memiliki kewajiban untuk membayarnya kepada Terbanding I. Kalau, Pembanding telah wanprestasi dan Terbanding I menuntut haknya sebagaimana dijamin dalam UU Hak Tanggungan apakah itu bentuk ketidak adilan?

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota

Hal.13 dari 17 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2020/PT GTO



Bahkan Pembanding baik dalam sidang tingkat pertama dan memori bandingnya sama sekali tidak mampu menguraikan dan membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh terbanding I.

IV. BUKTI SAKSI YANG DIHADIRKAN PEMBANDING TIDAK SAH KARENA TIDAK MEMENUHI SYARAT MATERII SEBAGAI SAKSI.

1. Bahwa Pembanding dalam memori bandingnya halaman 6 angka 7 menyebutkan bahwa: "3(tiga) orang Saksi yakni Efendi Nento, sulastri Nento dan Farida Nento terungkap Fakta bahwa Nilai objek yang dilelang terlalu rendah dan tidak sesuai harga pasar, dengan mempertimbangkan Nilai Harga letak objek.;"
2. Bahwa Ketiga orang saksi yang dihadirkan oleh Pembanding tidak pernah melihat sendiri, mendengar sendiri dan/atau mengalami sendiri terkait adanya transaksi jual beli tanah dan bangunan di sekitar obyek agunan yang dilelang. Para saksi hanya mendengar taksiran harga berdasarkan pembicaraan orang lain (gosip) namun tidak pernah melihat secara langsung adanya tanah dan atau bangunan yang terjual dengan harga yang disebutkan oleh para saksi.

Berdasarkan pasal 171 ayat (1) HIR, pasal 1907 ayat (1) KUH Perdata dan pasal 308 RBG menyebutkan bahwa syarat sah *materiil* keterangan saksi adalah harus berdasarkan pengalaman saksi sendiri, penglihatan saksi sendiri dan/atau pendengaran saksi sendiri. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka keterangan para saksi dinyatakan tidak sah sebagai alat bukti.

Maka dengan tidak adanya suatu perbuatan melawan hukum Terbanding I sesuai Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Limboto, sudah sepatutnya Terbanding I memperoleh perlindungan hukum dari Upaya Hukum Pembanding yang demikian. Selanjutnya, memperhatikan fakta-fakta hukum yang telah Terbanding I sampaikan dalam Kontra Memori Banding ini, Terbanding I mohon kepada Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Gorontalo agar berkenan memeriksa dan mengadili kembali seadil-adilnya atas perkara a quo, serta memberikan Putusan Perkara sebagai berikut:

- 1) Menolak Permohonan Banding yang diajukan Pembanding tersebut di atas;
- 2) menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Limboto No: 8/Pdt.G/2020/PN Lbo Tanggal 17 November 2020.
- 3) Atau jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat lain, agar dapat diputus dengan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota

Hal.14 dari 17 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2020/PT GTO



Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan cermat berkas perkara beserta Putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo tanggal 17 November 2020, Memori Banding dan Kontra Memori Banding yang diajukan dalam perkara ini, maka Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terlebih dahulu dipertimbangkan mengenai dalil Terbanding I/Tergugat I dalam Kontra Memori Bandingnya yang menyebutkan bahwa pengajuan banding oleh Pembanding/Penggugat telah lewat waktu sehingga permohonan bandingnya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah meneliti berkas perkara dan Putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo, diketahui bahwa pada saat putusan tersebut diucapkan pada tanggal 17 November 2020 tanpa dihadiri Pembanding/Penggugat, kemudian putusan tersebut diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 19 November 2020 selanjutnya Pembanding/Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 2 Desember 2020. Oleh karena Pembanding/Penggugat tidak hadir pada saat pengucapan putusan maka tenggang waktu pengajuan permohonan banding dihitung 14 (empat belas) hari setelah putusan diberitahukan kepada yang bersangkutan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 199 ayat (1) RBg yang menyatakan bahwa *"Dalam hal dimungkinkan pemeriksaan dalam tingkat banding, maka Pemohon banding yang ingin menggunakan kesempatan itu, mengajukan permohonan untuk itu yang, - bila dipandang perlu - disertai dengan suatu risalah banding dan surat-surat lain yang berguna untuk itu atau permohonan itu dapat diajukan oleh seorang kuasa seperti dimaksud dalam Pasal 147 ayat (3) dengan suatu surat kuasa khusus kepada panitera dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung mulai hari diucapkannya keputusan Pengadilan Negeri, sedangkan tenggang waktu itu adalah 14 hari setelah putusan diberitahukan menurut Pasal 190 kepada yang bersangkutan jika ia tidak hadir pada waktu putusan diucapkan"*. Karena putusan tersebut diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 19 November 2020 selanjutnya Pembanding/Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 2 Desember 2020, maka berdasarkan ketentuan di atas, permohonan banding tersebut belum melewati tenggang waktu 14 hari;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap alasan yang diuraikan dalam memori banding Pembanding/Penggugat, ternyata tidak terdapat alat bukti atau fakta baru untuk mendukung memori bandingnya dan ternyata pula dalil atau alasan keberatan dalam memori banding tersebut telah dipertimbangkan

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota

Hal.15 dari 17 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2020/PT GTO



oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo tanggal 17 November 2020. Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan secara seksama, tepat dan benar atas gugatan Pembanding/Penggugat berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, baik yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat maupun dari para Terbanding/para Tergugat. Oleh karena itu, pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, maka cukup alasan bagi Pengadilan Tinggi untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo tanggal 17 November 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo tanggal 17 November 2020 dikuatkan dimana gugatan Pembanding/Penggugat ditolak, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) Reglemen Hukum Acara Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura / RBg*) Joncto Pasal 181 ayat (1) Reglemen Indonesia Yang diperbarui (Het Herzeine *Indonesisch Reglement*/HIR), maka Pembanding/Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat pemeriksaan pengadilan, yang untuk pemeriksaan tingkat banding jumlahnya akan disebutkan pada amar putusan di bawah ini;

Mengingat peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang, Pasal 199 RBg, serta Reglemen Hukum Acara Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura /RBg*) dan peraturan lain yang bersangkutan.

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding Pembanding/Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Lbo tanggal 17 November 2020 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat pemeriksaan pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota

Hal.16 dari 17 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2020/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan pada hari Kamis tanggal 28 Januari 2021 dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Gorontalo yang terdiri dari Musthofa, S.H., Hakim Tinggi sebagai Hakim Ketua, Noer Ali, S.H dan Chrisfajar Sosiawan, S.H., M.H., sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Gorontalo Nomor 40/PDT/2020/PT GTO tanggal 30 Desember 2020 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 2 Februari 2021 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Mastin Boludawa, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara.

Hakim Anggota,

Ttd

Noer Ali, S.H.

Ttd

Chrisfajar Sosiawan, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

Ttd

Musthofa, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Mastin Boludawa, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Redaksi Rp 10.000,00
 2. Meterai Rp 9.000,00
 3. Biaya proses lainnya Rp131.000,00
- J u m l a h Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah).

TURUNAN RESMI
PENGADILAN TINGGI GORONTALO
PANITERA,

H. SUHAIRI Z. SH.,MH
NIP. 19620719 198503 1 002

Paraf	Hakim Ketua	Hakim Anggota

Hal.17 dari 17 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2020/PT GTO