



PUTUSAN
Nomor 233/G/2022/PTUN.SBY.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada peradilan tingkat pertama yang dilaksanakan dengan persidangan secara elektronik (*e-court*) dengan acara biasa melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagaimana tersebut dibawah ini, dalam perkara antara:

DANIEL, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Puri Asri P.5/36 Pakuwon City, RT. 02 RW 03 Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo Surabaya;

Dalam hal ini diwakili kuasanya :

1. O'OD CHRISWORO, S.H., M.H.;
2. ERNANDO SHIEPANT, S.H.;
3. BUDIYANTO, S.H.;
4. MULYO HARDONO, S.H., M.H.;
5. AMIN SUJANDONO, S.H., M.H.;
6. HANIF ZAHRON, S.H.;

Semuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Para Advokat - Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "ERSHIE, S.H. & PARTNER", beralamat di Jalan Telaga Indah II, Nomor 25 RT.02 RW. 02 Kelurahan Ganting, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo, domisili elektronik edoshie3@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2022;

Selanjutnya disebut sebagai,..... **PENGGUGAT**;

L a w a n :

1. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

SURABAYA, tempat kedudukan Jalan Indrapura No. 05 Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan Kota Surabaya;

Dalam hal ini diwakili kuasanya :

Halaman 1 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. MOHAMAD ABDUL ROHIM, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Surabaya;
2. KHOIRIL MUSLIHAH, Pelaksana pada KPKNL Surabaya;
3. RULLY SETYABUDI, Pelaksana pada KPKNL Surabaya;
4. RITA KARTIKA WARDANI, Pelaksana pada KPKNL Surabaya;
5. GALUH MAFELA MUTIARA SUJAK, Pelaksana pada KPKNL Surabaya;

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil / Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya (KPKNL), beralamat di Gedung Keuangan Negara (GKN) Surabaya I, Lantai 5, Jalan Indrapura Nomor 5 Surabaya, domisili elektronik hi.kpknlsby@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-02/KNL.1001/2022, tanggal 20 Desember 2022;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II**, tempat kedudukan Jalan Krembangan Barat No. 57 Surabaya.

Dalam hal ini diwakili kuasanya :

1. ENDRO CATUR UTOMO, A.Ptnh., M.Eng.;
2. MOECHAMMAD SOLECH INDSRTO, S.SiT., M.H.;
3. SUHARDONO, S.H., M.H.;
4. DUDUT MARIJONO
5. YULIANTO PRABOWO;
6. BAYU SETA;
7. RICHARD ABRIAN BAYU KUSUMA, S.H.;
8. DIKY ARISTA ERIANTO, S.H.;
9. WIDYA RISKYANTI, S.H.;

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil/Aparatur Sipil Negara dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, beralamat di Jalan krembangan Barat No. 57 Surabaya, domisili elektronik: suhardono01@atrbtn.go.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKA/05.35.80-600/I/2023, tanggal 03 Januari 2023;

Halaman 2 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II;**

D a n:

PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk, tempat kedudukan dan berkantor pusat di Menara BCA, Grand Indonesia, Jalan M.H. Thamrin No. 1 Jakarta Pusat; Sesuai akta pendirian dan anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 3 Agustus 1956, Nomor 62, tambahan Nomor 595, sampai dengan diubah terakhir melalui Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 22 tanggal 4 Juni 2021 yang telah mendapat pengesahan melalui Surat Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Bank Central Asia, Tbk. No. AHU-AH.01.03-0351676 dalam hal ini diwakili oleh Subur Tan & John Kosasih, keduanya kewarganegaraan Indonesia, dalam hal ini keduanya dalam kedudukannya selaku Direktur dari dan oleh karena itu berhak bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk.

Dalam hal ini diwakili kuasanya :

1. WONG MARIA MONICA, selaku Kepala Hukum Wilayah III Surabaya;
 2. NG SUK JIN, selaku Officer Hukum Wilayah III Surabaya;
 3. PEROLL GERARD NOTANUBUN, selaku Officer Penyelamatan Kredit Wilayah III Surabaya;
 4. ANDREAS NAPITUPULU, selaku Associate Officer Penyelamatan Kredit Wilayah III Surabaya;
 5. CHRISNA IMMANUEL, selaku Associate Officer Hukum Wilayah III Surabaya;
 6. DUWI CANDRA TRI BAYU, selaku Associate Officer Penyelamatan Kredit Wilayah III Surabaya;
 7. DIAH WISNUWARDHANI, selaku Associate Officer Hukum Wilayah III Surabaya;
 8. THEODORA AMABEL BEATRICE, selaku Staf Hukum Wilayah III Surabaya;
 9. MICHAEL ENRICK DANIEL, selaku Staf Hukum Wilayah III Surabaya;
- Semuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Kayawan PT. Bank Central Asia, Tbk. Berkantor pusat di Menara BCA, Grand Indonesia, Jalan M.H.

Halaman 3 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



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

Thamrin No. 1, Jakarta Pusat, domisili elektronik
andreasna701990.an@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal
19 Januari 2023;

Selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 233/PEN.DIS/2022/PTUN.SBY., tanggal 14 Desember 2022 Tentang Penetapan Lolos Dismissal;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 233/PEN-MH/2022/PTUN.SBY. tanggal 14 Desember 2022 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;
- Surat Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti Nomor: 233/PEN-PP-JS/2022/PTUN.SBY, tanggal 14 Desember 2022;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 233/PEN-PP/2022/PTUN.SBY tanggal 15 Desember 2022 tentang Penetapan Jadwal Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 233/PEN-HS/2022/PTUN.SBY tanggal 2 Februari 2023 tentang Penetapan Jadwal Persidangan;
- Putusan Sela tanggal 9 Februari 2023 tentang masuknya pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 233/PEN-MH/2022/PTUN.SBY. tanggal 14 Maret 2023 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim sementara;
- Telah memeriksa bukti surat yang diajukan para pihak dipersidangan;
- Telah mendengar keterangan Para Pihak;
- Telah mempelajari Berkas perkara Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY, beserta seluruh lampiran yang terdapat didalamnya;

DUDUK PERKARA:

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 12 Desember 2022 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 13 Desember 2022, dengan register perkara Nomor

Halaman 4 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

233/G/2022/PTUN.SBY. dan telah diperbaiki pada tanggal 2 Februari 2023

Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

I. OBYEK GUGATAN :

- a. Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198, Kel. Kejawan Putih Tambak, dengan surat ukur no. : 296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk;

II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Obyek Sengketa, maka hal tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

“Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata”;

2. Bahwa oleh karena itu pula dalam perkara a quo, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 47 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara” jo. Pasal 50 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

“Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama”.-

III. TENGGANG WAKTU

Halaman 5 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



1. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.
2. Bahwa Penggugat melakukan upaya administratif berupa surat permohonan Pembatalan dan atau Tidak sah terhadap Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 yang dimohonkan Penggugat dan diterima oleh Tergugat I pada 20 September 2022, akan tetapi Tergugat I tidak menanggapi, sehingga Penggugat menindak lanjuti untuk menyurati keatasan Tergugat I yaitu kepada Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara (Kanwil DJKN Jawa Timur) tanggal 20 November 2022. Maka terhitung dari surat Penggugat tertanggal 20 November 2022 sampai dengan diajukannya Gugatan Penggugat adalah masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diterimanya surat Penggugat.
3. Bahwa Penggugat juga telah berkirim surat pada Tergugat II tertanggal 04 Desember 2022 yang pada intinya mengajukan keberatan atas balik nama yang dilakukan oleh Pemenang Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020, akan tetapi tidak pernah ditanggapi kemudian selanjutnya Penggugat mengajukan upaya administratif kepada Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur pada tanggal 26 Desember 2022 guna mendapat jawaban dari atasan Tergugat II, namun tidak pernah diberikan tanggapan.
4. Maka terhitung dari surat Penggugat tertanggal 04 Desember 2022 dan tanggal 26 Desember 2022 sampai dengan diajukannya Gugatan Penggugat adalah masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diterimanya surat Penggugat, dengan demikian gugatan Penggugat yang tidak melebihi batas waktu sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-Undang haruslah dapat diterima.

IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat 1 yang berbunyi

Halaman 6 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi", dimana Penggugat merasa dirugikan atas Keputusan Tata Usaha Negara berupa Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 yang mana pelelangan tersebut telah melanggar prosedur Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.213/PMK.06/2020 tentang PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG pada Bagian Keenam Nilai Limit Khususnya Pasal 50 Jo Pasal 52;

2. Bahwa Tergugat II yang membalik nama berdasarkan pengajuan permohonan dari pemenang lelang atas dasar Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 merugikan Penggugat karena Penggugat kehilangan hak nya untuk menempati dan menjalankan usahanya, maka sudah sepatutnya balik nama yang dilakukan oleh Tergugat II menjadi batal demi hukum Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198, Kel. Kejawan Putih Tambak, dengan surat ukur no. : 296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk;
3. Bahwa oleh karenanya Penggugat merasa dirugikan atas penjualan di Pelelangan Umum melalui KPKNL Surabaya (Tergugat I) yang jauh dibawah harga pasar sehingga Penggugat tidak mendapatkan ganti kerugian atas pelelangan tersebut, dan Penggugat kehilangan hak nya untuk menguasai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198, Kel. Kejawan Putih Tambak, dengan surat ukur no. : 296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk;
4. Bahwa Penggugat yang merasa dirugikan atas pelelangan ulang kedua oleh Tergugat I yang tidak memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.213/PMK.06/2020 tentang PETUNJUK

Halaman 7 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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

PELAKSANAAN LELANG pada Bagian Keenam Nilai Limit Khususnya Pasal 50 Jo Pasal 52 telah mengajukan Permohonan kepada Tergugat I agar dilakukan Pembatalan dan atau Tidak sah Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020;

V. DASAR dan ALASAN PENGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik sah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198, Kel. Kejawan Putih Tambak, dengan surat ukur no. : 296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk yang kemudian dijaminkan pada Bank BCA untuk kepentingan usahanya;
2. Bahwa Penggugat kemudian mengajukan kredit pada Bank BCA Kantor Wilayah III Surabaya yang berkedudukan di Jl. Raya Darmo No. 05, Surabaya dengan diberikan fasilitas kredit berupa ;
 - a. KPR Umum sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), Jangka Waktu Fasilitas : 192 (seratus Sembilan puluh dua) bulan, Suku Bunga : 9,50 % dengan kondisi suku bunga efektif (berlaku tetap untuk 5 (lima) tahun pertama, selanjutnya ditinjau setiap 6 (enam) bulan, Diskon Bunga : 0,50 %, Denda keterlambatan : 0,2 % perhari, Provisi : 1,00 % dari jumlah fasilitas kredit, berdasarkan Persetujuan Permohonan Kredit Konsumer Nomor : 7880/001/24656/15/A tertanggal 02 Maret 2016 yang ditindak lanjuti dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 95 tanggal 21 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Swartana Tedja, S.H. dengan Jaminan yaitu berupa ;
 - 1 Unit Tanah Kosong di Perumahan Pakuwon City Jl. Laguna Kejawan Putih Mutiara Blok LL 1 No. 27 Surabaya, Kel. Kejawan Putih Tambak, Kec. Mulyorejo Surabaya, Kodya, Jawa Timur berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198;
 - b. KTU Refinancing untuk Tempat Usaha sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), berdasarkan Persetujuan Permohonan Kredit Tempat Usaha Nomor : 7880/TU2/34936/17/A tertanggal 13 Oktober 2017 yang ditindak lanjuti dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor : Akta

Halaman 8 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 26 tanggal 28 Nopember 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Swartana Tedja, S.H. dengan Jaminan yaitu berupa ;

- 1 Unit Tanah Kosong di Perumahan Pakuwon City Jl. Laguna Kejawan Putih Mutiara Blok LL 1 No. 27 Surabaya, Kel. Kejawan Putih Tambak, Kec. Mulyorejo Surabaya, Kodya, Jawa Timur berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198 terdaftar atas nama : Daniel (Penggugat);
- 3. Bahwa Bank BCA telah melakukan Pemasangan Hak Tanggungan terhadap jaminan Penggugat tersebut dan Bank BCA bertindak selaku Kuasa Penggugat yakni diberikan Surat Kuasa untuk memasang Hak Tanggungan, sehingga pemberian kuasa Penggugat tersebut yang diatur dalam ketentuan Pasal 1792 s/d Pasal 1806 KUH Perdata berlaku kepada Bank BCA dan Bank BCA harus bertanggung jawab atas pemberian Kuasa tersebut sebagai penerima kuasa harus beriktikak baik;
- 4. Bahwa terhadap Tanah Penggugat dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1198 dibebani Hak Tanggungan oleh Bank BCA selaku kuasa Penggugat senilai Rp, 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus ribu rupiah) tentu saja juga mempertimbangkan terhadap faktor pengembalian dan faktor pemberian kredit, dimana pemasangan Hak Tanggungan sebesar 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus ribu rupiah) tentu saja harga pasar wajar tanah jaminan tersebut setidaknya ± Rp. 14.009.250.000,-
- 5. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198 terdaftar atas nama : Daniel (Penggugat) (jaminan) telah dilelang / dijual oleh Bank BCA melalui Tergugat I dan terjual sebesar ± Rp. 8.457.564.000,- (delapan milyar empat ratus lima puluh tujuh juta lima ratus enam puluh empat rupiah) dan harga pasar tanah Penggugat dengan Sertifikat hak guna bangunan No. 1198 sebesar Rp.14.009.250.000;
- 6. Bahwa persyaratan hasil jasa penilai dilakukan perubahan apabila sudah berlaku 1 (satu) tahun dimana sebelumnya Bank BCA menjual LELANG dengan harga ± Rp. 10.000.000.000,- (± sepuluh milyar rupiah) kemudian

Halaman 9 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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)



melakukan penjualan / lelang kembali 4 (empat) bulan kemudian dengan nilai jual jauh dibawah harga pasar dan terjual Rp. 8.457.564.000,- (delapan milyar empat ratus lima puluh tujuh juta lima ratus enam puluh empat rupiah) dan Pelelangan tersebut dibeli sendiri oleh Karyawan kuasa Bank BCA dengan menggunakan Akta de command yang diperkenankan oleh UU Perbankan dengan batas waktu setahun harus sudah dijual kembali, dan berdasarkan Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 jaminan Penggugat dijual Lelang dengan sebesar Rp. 8.457.564.000,- (delapan milyar empat ratus lima puluh tujuh juta lima ratus enam puluh empat rupiah) dan dibeli oleh Karyawan kuasa Bank BCA melalui pelelangan umum sedangkan Penggugat telah melakukan Appraisal melalui Kantor Jasa Penilai Publik tertanggal 15 Juni 2021 nilai pasarnya adalah senilai Rp. 14.009.250.000,-(empat belas milyar Sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

7. Bahwa oleh karenanya Penggugat merasa dirugikan karena Penggugat yang telah mendapat fasilitas kredit KPR Umum sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) dan KTU Refinancing untuk Tempat Usaha sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan jaminan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198, luas 647 M², yang terletak di Perumahan Pakuwon City Jl. Laguna Kejawan Putih Mutiara Blok LL 1 No. 27 Surabaya, Kel. Kejawan Putih Tambak, Kec. Mulyorejo Surabaya, Kodya, Jawa Timur tentunya jaminan tersebut nilainya diatas dari pinjaman kredit Penggugat di Bank BCA sedangkan pengajuan lelang oleh Bank BCA tanpa persetujuan Penggugat kepada Tergugat I hanya terjual jauh dibawah harga pasar senilai Rp. 8.457.564.000,- (delapan milyar empat ratus lima puluh tujuh juta lima ratus enam puluh empat rupiah) sehingga Penggugat tidak mendapatkan kompensasi atas pelelangan yang dilakukan oleh Bank BCA dihadapan Tergugat I;
8. Bahwa semestinya Tergugat I tahu pelelangan yang jauh dibawah harga pasar terhadap jaminan Penggugat yang ada di Bank BCA tentunya dapat merugikan Penggugat, akan tetapi Tergugat I tidak mengedepankan prinsip kehati-hatian serta hanya membiarkan saja dan



tetap melaksanakan pengajuan lelang oleh Bank BCA, oleh karenanya tindakan Tergugat I sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan Pembatalan dan / atau tidak sah Risalah Lelang, dan tindakan Tergugat II sebagai Pejabat Tata Usaha Negara juga mempunyai kewenangan untuk melaksanakan Pembatalan atas terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198, Kel. Kejawan Putih Tambak, dengan surat ukur no. : 296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk berdasarkan Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020, karena pelelangan umum oleh Tergugat I jauh dibawah harga pasar dan sangat merugikan Penggugat;

9. Bahwa 4 (empat) bulan sebelumnya Bank BCA telah menjual melalui Pelelangan umum melalui Tergugat I terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198 terdaftar atas nama : Daniel (Penggugat) (jaminan) dengan penawaran sebesar ± Rp. 10.000.000.000,- (± sepuluh milyar rupiah);
10. Bahwa terhadap Tanah Penggugat dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1198 dibebani Hak Tanggungan oleh Bank BCA selaku kuasa Penggugat senilai Rp. 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus ribu rupiah) tentu saja juga mempertimbangkan terhadap faktor pengembalian dan faktor pemberian kredit, dimana pemasangan Hak Tanggungan sebesar 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus ribu rupiah) tentu saja harga pasar wajar tanah jaminan tersebut setidaknya ± Rp. 14.009.250.000,- dengan asumsi 125 % dari nilai kredit yang diberikan;
11. Bahwa Bank BCA telah menjual pada Pelelangan umum melalui Tergugat I pada Lelang Pertama tanggal 19 Maret 2020 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198 terdaftar atas nama : Daniel (jaminan) dengan penawaran limit sebesar ± Rp. 10.000.000.000,- (± sepuluh milyar rupiah) akan tetapi tidak ada pembeli;



12. Bahwa terhadap lelang Pertama tanggal 19 Maret 2020 yang tidak ada pembeli, maka terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198 terdaftar atas nama : Daniel (jaminan) telah dilelang kedua / dijual pada 23 Juli 2020 oleh Bank BCA melalui Tergugat I dengan limit sebesar ± Rp. 8.457.564.000,- (delapan milyar empat ratus lima puluh tujuh uta lima ratus enam puluh empat rupiah) dan dibeli sendiri oleh Kuasa Bank BCA selaku karyawan Bank BCA
13. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 tahun 2018 kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ditentukan :
- (1) Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.
 - (2) Pengadilan memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
14. Bahwa alasan-alasan Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I adalah berkaitan dengan Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 yang merupakan sebuah keputusan Tata Usaha Negara terhadap pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana jarak antara lelang pertama tanggal 19 Maret 2020 dengan lelang kedua tanggal 23 Juli 2020 tidak wajar hanya berjarak 4 (empat) bulan, sedangkan Pasal 52 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 menegaskan pelelangan sebagai dasar penetapan nilai limit lelang dari lelang pertama ke lelang kedua adalah 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang;
15. Bahwa Obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menanggapi Surat Permohonan Pembatalan dan atau Tidak sah Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198, Kel. Kejawan Putih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tambak, dengan surat ukur no. : 296/Kejawen Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk yang telah dibalik nama yang dilakukan oleh Pemenang Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 kepada Tergugat II merupakan Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan kerugian pada Penggugat, karena Tergugat I dan Tergugat II tidak menanggapi Surat Permohonan Pembatalan dan atau Tidak sah Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 dan balik nama yang dilakukan oleh Pemenang Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 kepada Tergugat II, sehingga Tergugat I melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG pada Bagian Keenam Nilai Limit Khususnya Pasal 50 Jo Pasal 52;

16. Bahwa Tergugat I sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan Pembatalan dan / atau tidak sah Risalah Lelang, dan tindakan Tergugat II sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan Pembatalan atas terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198, Kel. Kejawen Putih Tambak, dengan surat ukur no. : 296/Kejawen Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk berdasarkan Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020, akan tetapi surat Penggugat tidak pernah ditanggapi dan belum diberikan tanggapan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang merupakan kewajiban Tergugat I dan Tergugat II selaku Pejabat Tata Usaha Negara;
17. Bahwa dengan tidak ditanggapinya Surat Permohonan Penggugat tertanggal 20 September 2022 oleh Tergugat, maka dengan ini

Halaman 13 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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

Penggugat mengajukan Gugatan Pada Peradilan Tata Usaha Negara, dan agar Tergugat I melakukan Pembatalan dan atau Tidak sah Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 yang diterima oleh Tergugat I pada 20 September 2022 yang tidak memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.213/PMK.06/2020 tentang PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG pada Bagian Keenam Nilai Limit Khususnya Pasal 50 Jo Pasal 52,

18. Bahwa terhadap lelang Pertama tanggal 19 Maret 2020 yang tidak ada pembeli, maka terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198 terdaftar atas nama : Daniel (jaminan) telah dilelang kedua / dijual pada 23 Juli 2020 oleh Tergugat I dengan limit sebesar ± Rp. 8.457.564.000,- (delapan milyar empat ratus lima puluh tujuh uta lima ratus enam puluh empat rupiah) ;

19. Bahwa jarak antara lelang pertama dengan lelang kedua yang hanya berjarak 4 (empat) bulan dapat dikatakan tidak wajar karena sesuai ketentuan Permenkeu No. : PMK No. 106 / PMK.06 / 2013 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan PMK No. 213/PMK.06/ 2020 pada Pasal 52

Ayat (1) : Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang.

Ayat (2) : Dikecualikan dari ketentuan masa berlaku laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1):

- a. dalam hal terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual, masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran dapat kurang dari 12 (dua belas) bulan; atau
- b. masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran untuk Lelang Non eksekusi Wajib Barang Milik Negara/Daerah mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Ayat (3) : Laporan penilaian atau penaksiran atau dokumen ringkasan

Halaman 14 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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

hasil penilaian atau penaksiran yang dilengkapi dengan tanggal penilaian atau penaksiran harus dilampirkan oleh Penjual dalam pengajuan permohonan Lelang Eksekusi.

Ayat (4): KPKNL melakukan pemeriksaan terhadap masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Ayat (5) : KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1);

20. Bahwa sesuai ketentuan Permenkeu No: 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan PMK No. 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pada Pasal 36:

Ayat (1) : Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan: a. penilaian oleh penilai; atau b. penaksiran oleh penaksir/tim penaksir;

Ayat (2) : Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;

Ayat (3) : Penaksir/tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno;

Ayat (4) : Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak yang menggunakan Nilai Limit ditetapkan oleh Pemilik Barang;

(4a) : Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai;

Ayat (5) : Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai;

Halaman 15 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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)



Ayat (6) : Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai;

21. Bahwa sesuai ketentuan Permenkeu No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 50 Dalam pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. menunjukkan laporan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh Penilai;
- b. menunjukkan laporan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir;
- c. menunjukkan laporan hasil penilaian atau penaksiran terbaru, dalam hal laporan hasil penilaian atau penaksiran sebelumnya tidak berlaku lagi atau terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual; atau
- d. menunjukkan harga perkiraan sendiri terbaru, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada harga perkiraan sendiri oleh Penjual;

22. Bahwa sesuai ketentuan Permenkeu No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 52;

- (1) Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang;
- (2) Dikecualikan dari ketentuan masa berlaku laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
 - a. dalam hal terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual, masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran dapat kurang dari 12 (dua belas) bulan; atau



- b. masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran untuk Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik Negara/Daerah mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
- (3) Laporan penilaian atau penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian atau penaksiran yang dilengkapi dengan tanggal penilaian atau penaksiran harus dilampirkan oleh Penjual dalam pengajuan permohonan Lelang Eksekusi;
- (4) KPKNL melakukan pemeriksaan terhadap masa berlakulaporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
- (5) KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
23. Bahwa PT Bank BCA pada saat melelang jaminan Penggugat tentu saja dengan dasar adanya Jasa Penilai independen, dan Tergugat I melelang dengan nilai Limit sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan masa berlaku Jasa penilai sesuai ketentuan adalah selama 1 (satu) tahun dan atau 12 (dua belas) bulan baru dilakukan penilaian ulang dengan nilai Limit yang diperbaharui;
24. Bahwa PT Bank BCA mengajukan Penjualan / Pelelangan kembali melalui Tergugat I 4 (Empat) bulan kemudian dengan nilai limit Rp. 8.457.564.000,- (delapan milyar empat ratus lima puluh tujuh juta lima ratus enam puluh empat rupiah), sehingga penjualan PT Bank BCA terhadap jaminan Penggugat oleh Tergugat I jelas melanggar ketentuan Permenkeu No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 50 Jo Pasal 52, karena belum lewat 1 (satu) tahun;
25. Bahwa Tergugat I seharusnya lebih teliti dalam menerima Permohonan Lelang, sangat jelas bahwa Penggugat memiliki kredit sebesar Rp. 12.500.000.000, maka seharusnya nilai limit Lelang tersebut adalah Rp. 12.500.000.000,- namun pada kenyataannya Aset tersebut terjual dengan harga Rp. 8.457.564.000,- (delapan milyar empat ratus lima puluh tujuh juta lima ratus enam puluh empat ribu rupiah) dapat diduga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I bersekongkol dengan PT. BANK BCA untuk menjual dibawah nilai limit, dan dari Risalah Lelang 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020, digunakan untuk membalik nama kepada Badan Pertanahan Surabaya II selaku Tergugat II, maka sudah sepatutnya Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020, dan balik nama yang digunakan dengan dasar Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

26. Bahwa oleh karena Risalah Lelang Nomor : 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 bertentangan dengan ketentuan ketentuan Permenkeu No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 50 Jo Pasal 52, dengan demikian Penggugat sangat berkepentingan untuk melakukan Pembatalan dan atau Tidak sah Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020;
27. Bahwa pada tanggal 15 September 2022 telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1198, Kel. Kejawan Putih Tambak, dengan surat ukur No: 296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk, dimana penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198 tidak sesuai dengan prosedur dan melanggar PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH dan PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH;
28. Bahwa sebagaimana yang dilakukan oleh Tergugat II dengan menerbitkan Obyek Sengketa, Tergugat II tidak melihat dan meneliti siapa sebelumnya pemegang hak sebelumnya dan Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198, Kel. Kejawan Putih Tambak, dengan surat ukur No: 296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk seharusnya juga

Halaman 18 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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)



berkewajiban untuk memberitahukan kepada Penggugat bahwa telah terjadi peralihan dari semula atas nama Penggugat beralih menjadi atas nama PT. Bank BCA Tbk, oleh karenanya tanpa sepengetahuan Penggugat selaku Pemegang Hak, adalah jelas-jelas merugikan kepentingan Penggugat selaku warganegara yang taat akan hukum dan sebagai Pemegang Hak;

29. Bahwa sebagaimana Pasal 3 dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam BAB II Azas dan Tujuan disebutkan bahwa Pendaftaran tanah bertujuan :
 - a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar, dstnya;
30. Bahwa di dalam Penjelasan Pasal 3 dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tersebut dijelaskan: "Tujuan utama pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan Pasal 19 UUPA";
31. Bahwa Tergugat II selaku pihak yang menerbitkan Obyek Sengketa yang seharusnya memberitahukan Penggugat selaku Pemegang Hak Atas tanahnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198, Kel. Kejawan Putih Tambak, dengan surat ukur no. : 296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk adanya peralihan hak yang diterbitkan pada tanggal 15 September 2022, namun hal tersebut Penggugat tidak pernah diberitahukan adanya peralihan yang dilakukan oleh Tergugat II. Hal demikian juga terlihat ketika Penggugat telah berkirim surat tanggal 04 Desember 2022 yang telah mendapat informasi dari pengecekan melalui Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor Berkas : 55203/2022 yang menerangkan Sertipikat Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor : 1198 yang tercatat atas nama Daniel, *telah beralih kepada pihak lain;*

Oleh karena itu tindakan Tergugat II yang tidak menanggapi Surat Penggugat tanggal 04 Desember 2022 demikian jelas-jelas juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yakni Asas Kepastian Hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 3 dan penjelasannya dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam BAB II Azas Dan Tujuan, dimana dalam hal ini Tergugat II sebagai pelayan masyarakat dan memberikan informasi kepada masyarakat, akan tetapi kewenangan yang diemban oleh Tergugat II sebagai Pejabat Tata Usaha Negara tidak pernah dilaksanakan dengan iktikad baik, terbukti surat Penggugat tanggal 04 Desember 2022 yang ditujukan kepada Tergugat II dan surat tertanggal 26 Desember 2022 yang ditujukan kepada atasan Tergugat II tidak pernah ditanggapi;

32. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara a quo juga telah memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : “ alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah : Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik”. Maka oleh karena itu Obyek Sengketa harus dinyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198, Kel. Kejawan Putih Tambak, dengan surat ukur no. : 296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan diatas mohon kiranya Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan pula memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 20 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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

2. Menyatakan Batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara:
 - Keputusan Tergugat I berupa Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020;
 - Keputusan Tergugat II berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198, Kel. Kejawan Putih Tambak, dengan surat ukur no. : 296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk;
3. Mewajibkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara:
 - Keputusan Tergugat I berupa Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020;
 - Keputusan Tergugat II berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198, Kel. Kejawan Putih Tambak, dengan Surat Ukur No: 296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini;

Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertanggal 16 Februari 2023 pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 16 Februari 2023 pada pokoknya:

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah:
 - a. Risalah Lelang No. 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020.
 - b. SHGB No. 1198, Kel. Kejawan Putih Tambak, surat ukur No. 296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 m² yang diterbitkan tanggal 1 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk;
3. Bahwa Tergugat I hanya akan menanggapi dan memberikan jawaban atas dalil Penggugat yang berkaitan dengan penerbitan Risalah Lelang

Halaman 21 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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)



No. 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020 yang merupakan kewenangan dari Tergugat I;

4. Bahwa penerbitan Risalah Lelang No. 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020 oleh Tergugat I dalam perkara *a quo*, dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

5. Bahwa permasalahan yang didalilkan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah tuntutan untuk membatalkan dan atau menyatakan tidak sah Risalah Lelang No. 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020 karena dianggap merugikan kepentingan Penggugat;

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini;

2. Eksepsi Kompetensi Absolut;

a. Bahwa Risalah Lelang No. 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020 bukanlah Keputusan Tata Usaha Negara;

b. Bahwa dokumen berupa Risalah Lelang No. 519/45/2020 tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu harus bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Bersifat konkret artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan. Sedangkan bersifat final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum;

c. Bahwa Risalah Lelang No. 519/45/2020 bukanlah merupakan suatu surat keputusan yang bersifat konkret yang menimbulkan akibat hukum (definitif) akan tetapi berupa dokumen Berita Acara terlaksananya lelang yang mengakibatkan peralihan hak atas



tanah/barang, hal tersebut mengacu pada ketentuan Pasal 35 Vendu Reglement yang mengatur “risalah lelang” sama artinya dengan “berita acara lelang”, serta menurut ketentuan dalam Pasal 1 angka 35 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, “Risalah Lelang” adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna;

- d. Bahwa Risalah lelang bukanlah suatu keputusan Pejabat Tata Usaha Negara namun dapat dipersamakan dengan akta otentik yang dalam Pasal 165 HIR disebutkan bahwa *“Akta otentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi akan terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta”*;
- e. *Quad non*, dengan dikeluarkannya Risalah Lelang No. 519/45/2020 menurut Penggugat menimbulkan akibat hukum kepada Penggugat, hal tersebut lebih disebabkan karena Penggugat tidak memahami konsep Risalah Lelang tersebut, yaitu Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat berwenang (dalam hal ini Pejabat Lelang) berisi berita acara atas jalannya lelang yang menjadi bukti dari suatu proses peralihan hak dan bukan dokumen penetapan yang menciptakan kondisi hukum atau status hukum tertentu;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas Risalah Lelang No. 519/45/2020 tidak termasuk dalam objek sengketa Tata Usaha Negara melainkan urusan keperdataan yang juga diperkuat dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 47 K/TUN/1997 tanggal 2 Januari 1998 memuat putusan atas gugatan mengenai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembatalan risalah lelang dalam perkara antara Budi Laksono Direktur PT Marina Aneka Plywood melawan Kepala Kantor Lelang klas I Surabaya, yang pada intinya memuat bahwa *"Risalah Lelang bukan merupakan Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, tetapi merupakan Berita Acara hasil penjualan barang, sebab tidak ada unsur beslissing (penetapan tertulis) / beschikking (keputusan) maupun pernyataan kehendak dari pejabat kantor lelang"*, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima serta ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

3. Eksepsi Daluarsa;

- a. Dalam pasal 55 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986, Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan Penggugat halaman 3;
- b. Bahwa Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020, artinya diumumkan pada tanggal 23 Juni 2020 dan sesuai Pasal 94 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 hanya pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/ Salinan/ Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani Bea materai. Pihak yang berkepentingan sesuai Pasal 94 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 adalah Pembeli, Penjual, Pengawas Lelang (*Superintenden*), dan Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang;
- c. Bahwa faktanya, Penggugat mengirim surat tertanggal 18 Juni 2021 perihal permohonan pembatalan Risalah Lelang Nomor 519/45/2020 yang ditujukan kepada Tergugat I, yang pada pokoknya meminta pembatalan dan atau tidak sah Risalah

Halaman 24 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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

Lelang tanggal No.519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 atas objek lelang. Atas surat permohonan Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan tanggapan melalui surat Nomor S-3383/WKN.10/KNL.01/2021 tanggal 16 Juli 2021;

- d. Apabila dihitung sejak tanggal terbitnya Risalah Lelang No. 519/45/2020 pada tanggal 23 Juni 2020 serta surat tanggapan dari Tergugat I dengan pengajuan gugatan Penggugat pada tanggal 13 Desember 2022, maka pengajuan gugatan penggugat sudah lebih dari waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga gugatan daluarsa atau lewat waktu;
 - e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
4. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);
- a. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyatakan merasa dirugikan kepentingannya atas pelaksanaan lelang oleh Tergugat I karena tidak memenuhi ketentuan pada PMK No. 213/PMK.06/2020 sehingga Penggugat memohon agar membatalkan dan atau menyatakan tidak sah Risalah Lelang Nomor 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020;
 - b. Bahwa berdasarkan hal tersebut, gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur. Fakta hukumnya, pelaksanaan lelang Ekskusi Hak Tanggungan atas SHGB No. 1198, Kel. Kejawan Putih Tambak, luas 647 m2 oleh Tergugat I berdasarkan permohonan PT. Bank Central Asia, Tbk, dilaksanakan pada tanggal 23 Juni 2020, sedangkan PMK No. 213/PMK.06/2020 baru diundangkan pada tanggal 23 Desember 2020, dan mulai berlaku setelah 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal

Halaman 25 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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)



diundangkan, sebagaimana bunyi pasal 113 PMK No. 213/PMK.06/2020;

- c. Bahwa petitum Penggugat yang memohon untuk membatalkan Risalah Lelang No. 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020 dengan tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar dan tepat dalam dalil-dalil posita gugatannya, mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;
 - d. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66) yang menyatakan: *"Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, Petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil, sehingga Gugatan dianggap kabur (obscuur libel), oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima."*, serta berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 565/K/SIP/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan "jika gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)", maka sudah sepantasnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan memutus agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena mengandung cacat hukum dan kabur;
 - e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
5. Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Hukum (*Legal Standing*) Mengajukan Gugatan Dalam Perkara a quo;
- a. Bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I. Faktanya, hubungan hukum yang terjadi adalah antara Penggugat selaku Debitur dengan PT. Bank Central Asia,

Halaman 26 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tbk. selaku Kreditur sebagaimana yang diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita gugatan angka 2 halaman 5;

- b. Bahwa hubungan hukum tersebut tertuang dalam Perjanjian Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah No. 95 tanggal 21 Maret 2016 beserta akta perubahan atas Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 8 November 2017, dengan pihak Penggugat selaku Debitur dan PT. Bank Central Asia, Tbk selaku Kreditur dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan dengan alas SHGB No. 1198, luas tanah 647 m2, atas nama Daniel (Penggugat) yang terletak di Jalan Raya Laguna Kejawan Putih Tambak, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya sehingga sudah seharusnya permasalahan yang dialami Penggugat cukup diselesaikan dengan pihak Kreditur saja dan bukan malah mengajukan gugatan *a quo* kepada Tergugat I;

Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat yang memohon pembatalan atau menyatakan tidak sah Risalah Lelang No. 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020 yang diterbitkan oleh Tergugat I, Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat I akan menanggapi gugatan dari Penggugat dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini;

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa terlebih dahulu Tergugat I mohon apa yang diuraikan pada Jawaban dalam Eksepsi di atas dianggap telah menjadi satu kesatuan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;

Halaman 27 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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)



2. Bahwa pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya, adalah tuntutan untuk membatalkan dan atau menyatakan tidak sah Risalah Lelang No. 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020 karena dianggap merugikan kepentingan Penggugat. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Tergugat I dengan Risalah Lelang No. 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020 Telah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan;
3. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat pada angka 2 halaman 5 posita gugatan Penggugat, fakta hukumnya bahwa Penggugat adalah Debitur dari PT. Bank Central Asia, Tbk yang telah menerima fasilitas pinjaman/kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah No. 95 tanggal 21 Maret 2016 beserta akta perubahan atas Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 8 November 2017;
4. Bahwa atas fasilitas kredit yang diterima Penggugat sebagaimana Perjanjian Kredit tersebut, Penggugat memberikan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan dengan alas SHGB No. 1198, luas tanah 647 m2, atas nama Daniel (Penggugat) yang terletak di Jalan Raya Laguna Kejawan Putih Tambak, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya;
5. Bahwa terhadap jaminan Penggugat, diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02572/2016 tanggal 17 Mei 2016 dan APHT Nomor 141/2016 tertanggal 20 April 2016, dan dibebani hak tanggungan peringkat kedua sesuai SHT Nomor 05910/2017;
6. Bahwa perjanjian kredit antara Penggugat dengan PT Bank Central Asia, Tbk tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan

Halaman 28 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Kreditur. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata;

7. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Penggugat tidak beritikad baik untuk mematuhi isi Perjanjian Kredit tersebut, yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut;
8. Bahwa diketahui Penggugat sebagai Debitur telah menunggak pembayaran utangnya kepada PT Bank Central Asia, Tbk atau kredit macet, maka Penggugat selaku Debitur telah diberikan teguran tertulis berupa Somasi sebanyak 3 (tiga) kali oleh Kreditur, sebagai berikut:
 - Nomor: 08200/KKKS/2019 tanggal 3 September 2019 sebagai Somasi I;
 - Nomor: 09541/KKKS/2019 tanggal 2 Oktober 2019 sebagai Somasi II;
 - Nomor: 153/WO3/2019 tanggal 17 Oktober 2019;
9. Bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan, pihak Penggugat tidak juga menyelesaikan kreditnya kepada PT Bank Central Asia, Tbk meskipun telah diberitahukan secara patut sebanyak 3 (tiga) kali, maka Kreditur melalui surat pernyataan No. 358/KPR/W03/2020 tanggal 6 April 2020 menyatakan bahwa Debitur telah cidera janji/ wanprestasi dalam memenuhi kewajiban kreditnya kepada PT Bank Central Asia, Tbk selaku Kreditur;
10. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka PT Bank Central Asia, Tbk selaku Kreditur melalui suratnya Nomor: 56/KPR/W03/2020 tanggal 6 April 2020, mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat I atas agunan/jaminan kredit Penggugat tersebut;
11. Bahwa hal tersebut juga berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak

Halaman 29 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang berbunyi: *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*;

12. Bahwa apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan dapat mengajukan permohonan eksekusi lelang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun) kepada KPKNL sesuai Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 tahun 1996.
13. Lebih lanjut atas agunan/jaminan kredit yang dimohonkan lelang tersebut telah dilengkapi pula dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) guna memenuhi Pasal 25 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016, yakni No. 494/2020 tanggal 5 Juni 2020 yang menjelaskan bahwa atas objek jaminan kredit dibebani Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 02572/2016 dan dibebani Hak Tanggungan Peringkat II Nomor 05910/2017 untuk kepentingan PT Bank Central Asia, Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat;
14. Bahwa terhadap surat permohonan tersebut, selanjutnya berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Tergugat I kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dokumen berupa:
 - a. salinan/fotokopi perjanjian kredit;
 - b. salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan;
 - c. salinan/fotokopi perincian tunggakan/kewajiban utang debitur;
 - d. salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Kreditor;
 - e. salinan/fotokopi bukti kepemilikan hak;



- f. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur;
 - g. surat pernyataan dari Kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan;
 - h. salinan/fotokopi Laporan penilaian/penaksiran.
15. Bahwa sesuai Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh PT Bank Central Asia, Tbk No. 358/KPR/W03/2020 tanggal 6 April 2020, menyatakan bahwa Kreditor menjamin serta membebaskan Tergugat I dari segala gugatan serta tuntutan hukum lainnya dan tuntutan ganti rugi yang timbul akibat pelaksanaan pelelangan tersebut;
16. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh PT Bank Central Asia, Tbk telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 bahwa *"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"*, maka Tergugat I menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-1437/WKN.10/ KNL.01/2020 tanggal 20 April 2020, hal Penetapan Jadwal Lelang;
17. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 54 ayat (1) huruf a PMK No. 27/PMK.06/2016 terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Selebaran tertanggal 20 Mei 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, dan melalui Surat Kabar Harian *"Memorandum"* yang terbit pada tanggal 4 Juni 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi Asas Publisitas;
18. Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Kreditor kepada pihak Debitur *in casu* Penggugat melalui surat No. 396/KPR/W03/2020 tanggal 6 Mei 2020;

Halaman 31 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



19. Bahwa penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan/jaminan kredit telah dilaksanakan oleh KPKNL Surabaya *in casu* Tergugat I pada hari Selasa, tanggal 23 Juni 2020 dan telah laku terjual, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020;
20. Berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta tersebut, menjadi terbukti secara sah menurut hukum bahwa tidak ada dasar atau alasan yang sah menurut hukum untuk membatalkan Risalah Lelang Nomor 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020, karena lelang yang dilaksanakan Tergugat I telah sesuai dan sah menurut hukum. Oleh karenanya, Risalah Lelang Nomor Nomor 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;
21. Bahwa hal tersebut sesuai ketentuan Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 yang berbunyi:
"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan";
Serta sesuai *vide* Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa:
"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan";
Tentang Dalil Penggugat Yang Memohon Pembatalan Risalah Lelang Nomor 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020;
22. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat dalam surat gugatannya yang pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat merasa dirugikan atas penjualan lelang agunan kreditnya melalui Tergugat I yang jauh dibawah harga pasar, sehingga Penggugat tidak mendapatkan ganti kerugian atas pelelangan tersebut;
23. Bahwa Penggugat dalam merumuskan dalilnya sama sekali tidak memperhatikan ketentuan/peraturan mengenai lelang maupun hak tanggungan;



24. Bahwa Tergugat I tegaskan, Nilai Limit sepenuhnya merupakan tanggung jawab Penjual sebagaimana telah diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016, yakni:

Pasal 1 angka 28

Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual

Pasal 43 ayat (2)

Nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual

Pasal 44 ayat (1)

Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. *Penilaian oleh Penilai; atau*
- b. *Penaksiran oleh Penaksir.*

Pasal 44 ayat (4)

Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II

Pasal 49

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi

25. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1) huruf a jo. Pasal 45 huruf b PMK No. 27/PMK.06/2016, penentuan nilai limit atas objek lelang eksekusi Hak Tanggungan yang wajib dilakukan oleh penilai independen adalah atas lelang eksekusi Hak Tanggungan yang nilai limitnya paling sedikit Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

26. Bahwa nilai limit lelang disampaikan oleh PT. Bank Central Asia, Tbk selaku Penjual kepada Tergugat I melalui surat No. 362/KPR/W03/2020 tanggal 6 April 2020 perihal Penetapan Harga Limit Lelang dan Setoran, sebesar Rp8.457.564.000,-. Nilai limit yang disampaikan tersebut berdasar pada Laporan Penilaian Pekerjaan Penilaian Aset Tetap dari KJPP Anas Karim Rivai & Rekan No. 02658/2.0030-01/PI/07/0169/1/XII/2019 tanggal 30 Desember 2019. Sehingga hal tersebut telah sesuai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan dalam Pasal 44 ayat (1) huruf a PMK No. 27/PMK.06/2016;

27. Bahwa atas besaran nilai limit dan uang jaminan lelang agunan kredit Penggugat dicantumkan pula dalam pengumuman lelang pertama dan kedua yang dibuat oleh Penjual;
28. Bahwa dengan demikian jelas bahwa nilai limit sepenuhnya ditentukan dan merupakan tanggung jawab dari PT Bank Central Asia, Tbk selaku Penjual, bukan tanggung jawab dari Tergugat I. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan penetapan harga limit tidak sesuai adalah hal yang keliru dan tidak berdasar hukum;
29. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas gugatan Penggugat angka 25 halaman 13 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I dapat diduga telah bersekongkol dengan PT Bank Central Asia, Tbk untuk menjual dibawah nilai limit sehingga menyatakan Risalah Lelang No. 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020, dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
30. Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas merupakan dalil yang sangat tendensius terhadap Tergugat I dan jelas tidak berdasarkan hukum, serta mencoba menggiring pemikiran Majelis Hakim perkara a quo kepada hal-hal yang belum dapat dipastikan kebenarannya, sehingga patut ditolak sepenuhnya, karena pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana telah Tergugat I uraikan di atas;
31. Berdasarkan uraian penjelasan dari Tergugat I tersebut dapat disimpulkan bahwa penetapan harga limit objek lelang oleh Penjual/PT Bank Central Asia, Tbk telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, dengan demikian dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan penetapan nilai limit tidak sesuai dengan Nilai pasar adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan sepatutnya ditolak;

Halaman 34 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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)



32. Pelaksanaan lelang beserta risalah lelangnya adalah sah karena sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pembatalan atau tidak sah Risalah Lelang Nomor 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020 adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan sepatutnya ditolak;
33. Berdasarkan uraian dan penjelasan Tergugat I tersebut, terbukti bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tidak berdasar hukum dan tidak ada satupun yang mendukung maupun menguatkan dalil-dalil yang diajukan dalam gugatan *a quo*, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, seluruh gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak;
34. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum sama sekali, dan hanya pengulangan dari dalil-dalil yang sebelumnya juga sudah terbantahkan oleh jawaban Tergugat I tersebut di atas;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenaan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 16 Februari 2023 pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 16 Februari 2023 yang isi selengkapnya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas-tegas dibenarkan dan diakui dalam Jawaban ini;
2. Gugatan Penggugat seharusnya diajukan ke Peradilan Umum, karena terkait kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa perkara ini;
 - a. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan dalam konteks perkara ini bahwa Gugatan Penggugat seharusnya ditujukan kepada peradilan umum karena terkait dengan sengketa kepemilikan atas obyek perkara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1198, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, dengan Surat Ukur Nomor: 296/Kejawan Putih Tambak/2001, Tanggal 25 September 2001, Luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT.Bank BCA Tbk, untuk menguji kepemilikan secara perdata atas obyek tanah sengketa sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1198, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, dengan Surat Ukur Nomor: 296/Kejawan Putih Tambak/2001, Tanggal 25 September 2001, Luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT.Bank BCA Tbk, maka sudah jelas dan pasti bukan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutus perkara ini melainkan Peradilan Umum yang dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Surabaya;
 - b. Dengan berpijak dan mengacu pada beberapa Yurisprudensi Republik Indonesia, didapati pengaturan demikian:
 - Yurisprudensi No.16 K/TUN/2000 Tanggal 28 Februari 2001 Kaidah Hukum: Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya;

Halaman 36 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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)



- Yurisprudensi Mahkamah Agung No.22 K/TUN/1998 Tanggal 27 Juli 2000 Kaidah Hukum : Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No.88 K/TUN/1993 Tanggal 7 September 1999 Kaidah Hukum : Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata;

Dengan demikian maka *Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini*, karena merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri sebab hal ini sangat erat berkaitan dengan adanya pelanggaran hak keperdataan seseorang/ lembaga/yayasan/badan hukum yang menimbulkan kerugian materiil bagi seseorang;

3. Gugatan Penggugat telah daluwarsa dan tidak memenuhi tenggang waktu dikarenakan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa Penggugat dalam perkara ini memberikan suatu pengakuan bahwa *Penggugat telah melakukan upaya administratif berupa surat permohonan Pembatalan dan atau Tidak sah terhadap Risalah Lelang No.519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 yang dimohonkan Penggugat dan diterima oleh Tergugat I pada 20 September 2022 dan Penggugat juga telah berkirim surat pada Tergugat II tertanggal 04 Desember 2022 yang pada intinya mengajukan keberatan atas balik nama yang dilakukan oleh Pemenang Lelang berdasarkan Risalah Lelang No.519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020* (Posita Gugatan bagian III. TENGANG WAKTU, Point 2 dan Point 3, Halaman 3, Surat Gugatan Penggugat);

Halaman 37 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian yang menjadi pertanyaan mendasar dari Tergugat kepada Penggugat adalah kenapa setelah lewat 90 hari semenjak objek tanah yang telah diterbitkan Sertipikat oleh Tergugat II tepatnya pada tanggal 01 Oktober 2001 dan setelah penerbitan sertipikat tersebut, Penggugat tidak secara terbuka dan tidak terang-terangan menceritakan pada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini secara khusus dalam posita gugatan pada Bagian III. Tenggang Waktu Pengajuan gugatan bahwa atas sertipikat obyek perkara a quo pernah terdapat perkara perkara perdata sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 643/Pdt.G/2021/PN.Sby Tanggal 25 Mei 2022 jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 403/PDT/2022/PT.SBY Tanggal 15 Agustus 2022;

Dari konteks ini Tergugat ingin meluruskan kembali bahwa Penggugat sesungguhnya telah mengetahui tentang *Risalah Lelang No.519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1198 Kelurahan Kejawan Putih Tambak, dengan Surat Ukur No.296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk*, karena sebelumnya telah dibuktikan pada acara sidang pemeriksaan bukti tanggal 02 Februari 2022, tanggal 09 Februari 2022, tanggal 16 Februari 2022, dan tanggal 23 Februari 2022 sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 643/Pdt.G/2021/PN.Sby Tanggal 25 Mei 2022.

Perlu diketahui oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini bahwa para pihak dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 643/Pdt.G/2021/PN.Sby Tanggal 25 Mei 2022 adalah sebagai berikut :

DANIEL, tempat tanggal lahir: Panipahan, 01 Februari 1985, Agama: Budha, Jenis Kelamin: Laki-laki, bertempat tinggal di Jl. Puri Asri P.5/36 Pakuwon City, RT.02, RW.03, Kel. Kalisari, Kec. Mulyorejo, Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ERNANDOSHIEPANT,S.H., Dkk., Para Advokat pada Kantor Hukum "ERSHIE,S.H. & PARTNERS"

Halaman 38 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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

yang beralamat di Jalan Telaga Indah II, Nomor 25, RT.02, RW.02, Kel. Ganting, Kec. Gedangan, Kabupaten Sidoarjo, bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa. Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 16 Juni 2021 (Surat Kuasa terlampir), untuk selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT

Lawan :

1. PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk (Kantor Wilayah III Surabaya), yang berkedudukan di Jl. Raya Darmo No.05, Surabaya 60265 sebagai TERGUGAT
2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURABAYA, yang berkedudukan di Jl. Indrapura No.5, Krembangan Selatan, Kota Surabaya, Jawa Timur 60175 sebagai TURUT TERGUGAT I
3. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL SURABAYA II, yang berkedudukan di Jalan Krembangan Barat No.57, Krembangan Selatan., Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur 60175 sebagai TURUT TERGUGAT II

Dalam acara pemeriksaan bukti dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 643/Pdt.G/2021/PN.Sby Tanggal 25 Mei 2022, disebutkan bahwa Risalah Lelang No.519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020 telah dibuktikan oleh pihak PT.Bank Central Asia, Tbk (Kantor Wilayah III Surabaya) selaku pihak Tergugat dengan tanda bukti T-9 B, sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1198, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, dengan Surat Ukur Nomor: 296/Kejawan Putih Tambak/2001, Tanggal 25 September 2001, Luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT.Bank BCA Tbk telah dibuktikan pula oleh pihak PT.Bank Central Asia, Tbk (Kantor Wilayah III Surabaya) selaku pihak Tergugat dengan tanda bukti T-2 sedangkan pihak Kepala BPN Surabaya II selaku pihak Turut Tergugat II telah membuktikan Buku Tanah HGB No.1198/Kelurahan Kejawan Putih Tambak Kecamatan Mulyorejo, Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 02572/2016 Provinsi

Halaman 39 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Timur Kota Surabaya dan Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 05910/2017 Provinsi Jawa Timur Kota Surabaya dengan tanda bukti TT II-1 (hal.35-hal.36, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 643/Pdt.G/2021/PN.Sby Tanggal 25 Mei 2022);

Dari konteks ini Tergugat II ingin menyampaikan bahwa kenapa Penggugat tidak mengajukan hak gugatnya di Pengadilan Tata Usaha Negara pada tahun 2021, setelah atau pada saat pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 643/Pdt.G/2021/PN.Sby Tanggal 25 Mei 2022 jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 403/PDT/2022/PT.SBY Tanggal 15 Agustus 2022 dan malah baru sekarang mengajukan gugatannya di tahun 2022? lebih lanjut dapat Tergugat II uraikan dalam jawaban ini bahwa Penggugat disaat acara pemeriksaan bukti sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 643/Pdt.G/2021/PN.Sby Tanggal 25 Mei 2022 pasti mengetahui perihal *Risalah Lelang No.519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1198 Kelurahan Kejawan Putih Tambak, dengan Surat Ukur No.296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk, yang diterbitkan oleh Tergugat II;*

Dengan demikian maka pengakuan Penggugat dalam Posita Gugatan bagian III.TENGGANG WAKTU, Point 2 dan Point 3, Halaman 3, Surat Gugatan Penggugat bertentangan dengan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 643/Pdt.G/2021/PN.Sby Tanggal 25 Mei 2022 jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 403/PDT/2022/PT.SBY Tanggal 15 Agustus 2022. Dari apa yang diuraikan Tergugat II diatas sangat terlihat bahwa Penggugat ingin mencari-cari kesalahan Tergugat II dalam penerbitan Sertipikat obyek perkara yang penerbitannya sudah sesuai aturan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Halaman 40 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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)



- b. Bahwa Ketentuan Pasal 55 Undang-Undang 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara mengatur bahwa : Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI antara lain dalam register perkara No.5K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993, Putusan Perkara No.41K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Perkara No.270K/TUN/2001, tanggal 4 Mei 2002 memuat kaidah hukum yang mengatur demikian: tenggang waktu pengajuan gugatan bagi penggugat (dalam hal ini pihak ketiga yang tidak dituju langsung suatu keputusan tata usaha negara) yaitu yang tidak menerima atau tidak mengetahui akan adanya keputusan badan/pejabat yang merugikan kepentingan adalah 90 hari terhitung sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan tersebut;
- c. Dari beberapa Surat Edaran Mahkamah Agung juga diberikan pengaturan yang sama sebagaimana telah disebutkan dalam uraian di atas, diantaranya adalah:
- Surat Edaran Mahkamah Agung No.2 Tahun 1991, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, pada angka V Butir 3, mengatur bahwa : bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut;
 - Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2015 pada rumusan kamar Tata Usaha Negara angka 1 tentang tenggang waktu pengajuan gugatan, mengatur bahwa: Tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju



langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ketentuan Pasal 55 UU No.5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, diubah menjadi : sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya;

- d. Bahwa dari Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.6 Tahun 2018 diberikan pengaturan demikian : 'Tenggang waktu mengajukan gugatan di Pengadilan dihitung 90 Hari sejak Keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintah yang menangani penyelesaian upaya administratif “;
4. Penggugat tidak mempunyai legal standing (*persona standi in iudicio*) dan tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan ini dikarenakan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa mengenai siapa yang mempunyai hak untuk menggugat dalam Pasal 53 Undang-Undang 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 telah ditentukan bahwa dasar untuk menggugat adalah mensyaratkan adanya unsur kepentingan yang dirugikan oleh keluarnya Keputusan Tata Usaha Negara, dengan demikian harus ada hubungan causal antara Keputusan Tata Usaha Negara dengan kepentingan yang dirugikan, sebagaimana adagium *bila ada kepentingan, maka baru boleh berproses (point'd interest, point'd action)*;
 - b. Menurut Indroharto, SH. dalam bukunya Usaha memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penerbit Pustaka Sinar Harapan Jakarta, Tahun 1993, Buku II, Edisi Revisi, Cetakan ke-4, hal 38-39 pada pokoknya menyebutkan demikian: "kepentingan dalam kaitannya dengan hak menggugat baru ada, apabila kepentingan itu jelas ada hubungannya dengan Penggugat sendiri, kepentingan itu



bersifat pribadi dan langsung serta kepentingan itu secara obyektif dapat ditentukan, baik mengenai luas maupun intensitasnya";

Dari pengertian oleh Indroharto tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa unsur kepentingan merupakan persyaratan yang essential yang menimbulkan hak bagi seseorang atau badan hukum yang mengajukan gugatan, sebagaimana didalam Teori Hukum Acara dikenal adanya adagium "*point d'interest point d'action, no interest no action; nemo judex sine actore*" bahwa hanya seseorang yang mempunyai kepentingan yang dapat bertindak sebagai Penggugat didalam suatu sengketa dengan demikian bentuk dan wujud kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat langsung dari Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat tersebut haruslah dapat dibuktikan dalam persidangan;

- c. Dalam perkara *a quo* penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai *legal standing* serta kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan, hal tersebut dikarenakan dalam gugatannya tidak terdapat suatu dasar hukum yang jelas yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara penggugat dengan bidang tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Obyek Perkara *a quo*, disamping itu Penggugat juga bukan merupakan pihak yang berkedudukan sebagai pemohon hak atas tanah yang diajukan pada Tergugat II dan secara serta merta juga sepihak mendalilkan sebagai pihak yang memiliki kepentingan atas tanah *a quo*. Hal ini kemudian dikuatkan dengan pengakuan Penggugat dalam Posita Gugatan Bagian V. Dasar dan Alasan Penggugat mengajukan Gugatan,angka 1 demikian: "*Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik sah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:1198, Kel. Kejawan Putih Tambak, dengan Surat Ukur No.296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk yang kemudian dijaminkan pada Bank BCA untuk kepentingan usahanya.*" Dalam konteks perkara ini perlu ditekankan kembali oleh Tergugat II bahwa hubungan hukum Penggugat dengan sertipikat tanah obyek perkara telah hapus ketika

Halaman 43 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



sertipikat hak atas tanah tersebut telah beralih karena proses lelang pada pemegang hak terakhir PT. Bank Central Asia Tbk, sehingga penyebutan bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sertipikat obyek perkara a quo adalah hal yang tidak benar. Berdasarkan hal yang diutarakan oleh Tergugat II di atas, terbukti bahwa penggugat tidak mempunyai kompetensi dan kapasitas untuk mengajukan gugatan, Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk kiranya menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka Tergugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memberikan putusan dengan menyatakan *gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvaklijk Ver Klaard)*;

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan Tergugat II mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan pada Jawaban DALAM EKSEPSI di atas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dari Jawaban DALAM POKOK PERKARA ini;
2. Bahwa penerbitan Surat Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat II yang berupa berupa: Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1198, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, dengan Surat Ukur Nomor: 296/Kejawan Putih Tambak/2001, Tanggal 25 September 2001, Luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT.Bank BCA Tbk, adalah tidak melanggar tujuan dan aturan hukum tentang pendaftaran tanah serta asas-asas umum pemerintahan yang baik, justru dengan adanya pendaftaran tanah di kantor pertanahan malah semakin menjamin kepastian hukum tentang hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang dan dapat dijadikan alat bukti di pengadilan apabila ada pihak-pihak yang merasa kepentingannya dirugikan/terganggu dengan penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah



tersebut. Semua yang dilakukan oleh Tergugat terikat dan tunduk pada peraturan perundang-undangan, dan tidak ada satupun yang melanggar peraturan perundang-undangan dan juga telah bersesuaian dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

3. Bahwa penerbitan peralihan hak dari semula atas nama Daniel kemudian beralih pada PT. Bank BCA Tbk atas dasar proses peralihan hak karena lelang, didukung dengan persyaratan administrasi sebagai berikut:

1. Model A Permohonan Hak;
2. Fotokopi berlegalisir Kartu Tanda Penduduk dan Surat Kuasa Pengurusan;
3. Surat Pengantar kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk proses lelang;
4. Kuintasi Nomor: KW-117/WKN.10/KNL.01/2020 Tanggal 25 Juni 2020;
5. Kutipan Risalah Lelang Nomor: 519/45/2020;
6. Fotokopi berlegalisir Kutipan Akta Perkawinan;
7. Fotokopi Kartu NPWP PT.Bank Central Asia Tbk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi berlegalisir Surat Keputusan Mentri Hukum dan HAM Nomor:
AHU-AH.01.03-0294521 Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk;
 9. Fotokopi berlegalisir Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Bank Central Asia Tbk Nomor : 22;
 10. Fotokopi berlegalisir Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Bank Central Asia Tbk Nomor: 119;
 11. Fotokopi berlegalisir Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Bank Central Asia Tbk Nomor: 4;
 12. Fotokopi berlegalisir Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Bank Central Asia Tbk Nomor: 162;
 13. Fotokopi berlegalisir Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Bank Central Asia Tbk Nomor: 216;
 14. Fotokopi berlegalisir Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Bank Central Asia Tbk Nomor: 105;
 15. Fotokopi berlegalisir Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Tahun 2022 NOP.35.78.051.003.007.0236.0;
 16. Fotokopi berlegalisir Bukti Pemindahbukuan No.PBK-01230/VII/WPJ.11/KP.1203/2022;
 17. Fotokopi berlegalisir CETAKAN KODE BILLING yang dikeluarkan oleh DIREKTORAT JENDRAL PAJAK KEMENTERIAN KEUANGAN R.I;
 18. Fotokopi berlegalisir SSPD-BPHTB yang dikeluarkan dan diketahui oleh Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah;
 19. Surat Pernyataan dari Wong Maria Monica Nafarie qq PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk Tanggal 22-08-2022;
 20. Surat Pernyataan dari Grace Listyarini Dewi;
- Perlu Tergugat II kemukakan pada Penggugat, bahwa apa yang diuraikan oleh Tergugat II diatas akan Tergugat II buktikan pada saat acara sidang Pembuktian sehingga akan terang benderang dan jelas

Halaman 46 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



dimana letak cacat administrasi yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatan;

4. Bahwa tindakan Tergugat II menerbitkan objek sengketa telah bersesuaian dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang meliputi:

a. Asas Kepastian Hukum;

Asas ini menurut Penjelasan umum atas ketentuan Pasal 10 huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Asas kepastian hukum karenanya sangat menekankan kepada landasan peraturan perundang-undangan dalam penyelenggaraan pemerintahan, sering kali juga disebut sebagai asas legalitas. Asas kepastian hukum mengandaikan bahwa "semua kebijakan dan keputusan/tindakan harus didasarkan pada landasan hukum yang jelas dan kuat dan tidak melanggar hukum";

Menurut Prof. Kuntjoro Purbopranoto dalam bukunya Beberapa Catatan Hukum Tata asas kepastian hukum menghendaki dihormatinya hak seseorang yang telah diperoleh berdasarkan suatu keputusan pemerintah (Ridwan HR., Hukum Administrasi Negara, Jakarta: Rajawali Pers, 2008, hlm.84). Jadi, setiap keputusan yang dibuat oleh Pemerintah tidak untuk dicabut kembali, kecuali ada hal-hal penting yang dijadikan dasar penarikan kembali dan hal ini harus dibuktikan melalui proses peradilan yang sah. Prof. Philipus M Hadjon mengemukakan bahwa asas kepastian Hukum memiliki 2 (dua) aspek, yaitu aspek materiil dan formil. Aspek hukum materiil berhubungan erat dengan asas kepercayaan. Dalam banyak keadaan, asas kepastian hukum menghalangi badan pemerintahan untuk menarik kembali suatu ketetapan atau mengubahnya untuk kerugian yang berkepentingan sedangkan secara formil, asas kepastian hukum dimaknai bahwa ketetapan yang muatan materinya memberatkan atau

Halaman 47 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



menguntungkan pihak tertentu, maka rumusan ketetapan harus disusun dengan kata-kata yang jelas atau tidak boleh multitafsir (Philipus M Hadjon dkk., Pengantar Hukum Administrasi Negara, Gajahmada University Press, Cet. Ke-11, 2011, hlm. 273-274).

b. Asas Kecermatan;

Asas kecermatan (*carefulness*) sesungguhnya mengandaikan suatu sikap bagi para pengambil keputusan untuk senantiasa selalu bertindak hati-hati, yaitu dengan cara mempertimbangkan secara komprehensif mengenai segenap aspek dari materi keputusan, agar tidak menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat disamping itu Asas kecermatan mensyaratkan agar badan pemerintahan sebelum mengambil suatu ketetapan, meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan ke dalam pertimbangannya (Philipus M Hadjon dkk., Pengantar Hukum Administrasi Negara, Gajahmada University Press, Cet. Ke-11, 2011, hlm. 273-274). Unsur-unsur yang terdapat di dalam asas kecermatan berdasarkan Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah sebagai berikut :

1. Keputusan dan/atau Tindakan;
2. Didasarkan pada dokumen yang lengkap;
3. Cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

Asas ini secara konkret dilakukan dengan sangat teliti, cermat, jujur dengan mempertimbangkan aspek yuridis formal dan administrasi, sehingga tidak mungkin terjadi kesalahan dalam penerbitan Sertipikat obyek perkara *a quo*, disamping itu tentu Tergugat II juga mempertimbangkan dokumen-dokumen administrasi yang dilampirkan, sehingga dengan demikian maka tidak ada satu pun tindakan dari Tergugat II yang dapat dikualifikasikan melanggar asas kecermatan;

c. Asas Larangan Menyalahgunakan Kewenangan (*dotournement de pouvoir*);

Halaman 48 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Asas tidak menyalahgunakan wewenang menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah suatu asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampuradukkan kewenangan. Asas ini menghendaki agar dalam pengambilan keputusan seorang pejabat/instansi didasarkan pada kewenangan yang diberikan Negara kepadanya, serta digunakan sesuai dengan maksud diberikannya kewenangan tersebut. Asas ini sering disebut asas larangan “*detournement de pouvoir*” atau asas larangan bertindak sewenang-wenang. Asas ini memberikan petunjuk agar pejabat pemerintah maupun badan aparatur pemerintahan tidak boleh bertindak atas sesuatu yang bukan wewengangnya atau menjadi wewenang pejabat lain/badan lain. Bachsan Mustafa menyebutnya dengan asas “*exces de pouvoir*” (Faried Ali, Hukum Tata Pemerintahan Heteronom dan Otonom, Refika Aditama, Bandung, 2012, hlm.132);

Bahwa penerbitan Sertipikat obyek perkara *a quo*, adalah tidak melanggar tujuan dan aturan hukum tentang pendaftaran tanah serta asas-asas umum pemerintahan yang baik justru dengan adanya pendaftaran tanah di kantor pertanahan malah semakin menjamin kepastian hukum tentang hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang dan dapat dijadikan alat bukti di pengadilan apabila ada pihak-pihak yang merasa kepentingannya dirugikan/terganggu dengan penerbitan pendaftaran Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut. dan lagipula Semua yang dilakukan oleh Tergugat II terikat dan tunduk pada kewenangan yang diberikan oleh undang-undang dan peraturan perundang-undangan, dan tidak ada satupun yang melanggar peraturan perundang-undangan;

d. Asas Pelayanan Yang Baik;



Asas Pelayanan Yang Baik menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah suatu asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun Unsur-unsur yang terdapat dalam penjelasan asas pelayanan yang baik tersebut adalah sebagai berikut:

1. Memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas;
2. Sesuai dengan standar pelayanan;
3. Ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam konteks perkara ini, Tergugat II telah memberikan pelayanan yang tepat waktu, sesuai prosedur dan juga telah menetapkan besarnya biaya sesuai ketentuan perundang-undangan sehingga dari konteks ini terlihat bahwa Tergugat amat tunduk dan terikat pada ketentuan perundang-undangan dan juga pada Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

e. Asas Larangan Bertindak Sewenang-wenang (*Willekeur*)

Asas ini menghendaki bahwa badan/pejabat tata usaha negara dalam mengambil tindakan harus didasarkan kepada alasan dan pemikiran yang masuk akal, sehingga asas ini berkaitan dengan asas rasionalitas dalam pengambilan tindakan.

f. Asas Kepentingan Umum;

Asas Kepentingan Umum menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang penyelenggaraan negara yang bersih dan bebas kolusi, korupsi dan nepotisme adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara aspiratif, akomodatif, dan selektif, sedangkan menurut Undang-Undang No.30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah suatu asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif. Unsur-Unsur pokok yang membentuk asas kepentingan umum menurut Undang-Undang antara lain adalah :



1. Mendahulukan kesejahteraan umum;
2. Dengan cara aspiratif, akomodatif, dan selektif;
3. Mengutamakan pemberian pelayanan kepada masyarakat;
4. Tidak mengutamakan kepentingan pribadi dan/atau golongan;

Prof. Kuntjoro Purbopranoto berpandangan *bahwa kelemahan asas kepastian legalitas yang kaku dan membutuhkan waktu yang lama untuk melakukan perubahan, sementara dinamika kehidupan orang banyak terus bergerak dan mengalami perubahan yang cepat sehingga seringkali Pemerintah bertindak atau mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan kebijaksanaan untuk menyelenggarakan kepentingan umum* (Ridwan HR., Hukum Administrasi Negara, Jakarta: Rajawali Pers, 2008, hlm.77), Jazim Hamidi memberikan indikator atau unsur-unsur yang termuat dalam didalam asas kepentingan umum yaitu untuk kepentingan nasional, bangsa dan negara, kepentingan pembangunan, kepentingan masyarakat, dan ada dasar perundang-undangnya (Jazim Hamidi, Makalah External Review atas Penjelasan AAUPB, Jakarta, November 2015, hal.5 lebih lengkapnya lihat: Jazim Hamidi, Penerapan AAUPPL di Lingkungan Peradilan Administrasi Negara, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999);

g. Asas Keterbukaan;

Asas Keterbukaan menurut Undang-Undang No.30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara. Unsur-Unsur yang membentuk asas keterbukaan menurut peraturan perundang-undangan antara lain adalah:

1. Membuka diri terhadap hak masyarakat;
2. Informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif;
3. Penyelenggaraan Negara/Penyelenggaraan Pemerintahan;
4. Perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara;

Halaman 51 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



5. Setiap penerima layanan;
6. Mudah mengakses dan memperoleh informasi mengenai pelayanan yang diinginkan;

Asas Keterbukaan sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menggunakan haknya guna memperoleh data/informasi (keterangan) yang benar, lengkap dan akurat (dapat dipercaya kebenarannya) tentang kegiatan dan hasil-hasil yang dicapai oleh pemerintah. Prinsip ini menuntut kejujuran aparatur dalam memberikan keterangan dan tanpa pilih kasih, namun demikian tetap harus diperhatikan secara bijak berkenaan dengan hak asasi pribadi, golongan dan juga rahasia negara. Prinsip keterbukaan ditekankan pada pemberian kesempatan memperoleh informasi kepada pihak-pihak terkait mengenai proses dan hasil-hasil kegiatannya (Idup Suhady, Kepemerintahan yang baik, Modul Diklat Prajabatan Gol.I dan II, Lembaga Administrasi Negara Republik Indonesia, 2009, hlm.23-24);

5. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka penerbitan Surat Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat II yang berupa: Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1198 Kelurahan Kejawan Putih Tambak, dengan Surat Ukur No.296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk, telah diproses sesuai asas-asas umum pemerintahan yang baik dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku sehingga dalil-dalil gugatan Penggugat sama sekali tidak berdasar dan harus ditolak seluruhnya dan Tergugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

A. DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat II seluruhnya;



B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan SAH secara hukum terhadap Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa:
 - a. Risalah Lelang No.519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat I
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1198 Kelurahan Kejawan Putih Tambak, dengan Surat Ukur No.296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk., yang diterbitkan oleh Tergugat II;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak wajib untuk mencabut dan membatalkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa:
 - a. Risalah Lelang No.519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat I
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1198 Kelurahan Kejawan Putih Tambak, dengan Surat Ukur No.296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk., yang diterbitkan oleh Tergugat II;
4. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat.

Tergugat II Intervensi mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 16 Februari 2023 pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 16 Februari 2023 pada pokoknya:

EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT;

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SURABAYA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO;

1. Bahwa sesuai Pasal 1 angka 8, angka 9, angka 10, dan angka 12 UU No. 51 Tahun 1999 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU TUN"), ditentukan sebagai berikut:

Halaman 53 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Pasal 1 angka 8:

Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 1 angka 9:

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Pasal 1 angka 10:

Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 1 angka 12:

Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata;

2. Berdasarkan uraian di atas maka diketahui bahwa suatu sengketa dapat diklasifikasikan sebagai Sengketa Tata Usaha Negara apabila dalam sengketa dimaksud terdapat unsur antara lain ada badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat atau di daerah, adanya obyek keputusan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersifat konkret, individual dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dimana keseluruhan sifat tersebut merupakan kualifikasi yang secara definitif harus terpenuhi semuanya. Tidak terpenuhinya salah satu syarat maka keputusan tersebut bukan



merupakan keputusan tata usaha negara dan oleh karena juga tidak dapat ditarik sebagai obyek sengketa tata usaha negara;

Adapun yang dimaksud dengan Sengketa Perbuatan Melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) menurut Pasal 1 angka 4 PERMA No. 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Adapun yang dimaksud tindakan Pejabat Pemerintahan sesuai Pasal 1 angka 9 UU TUN masuk dalam kategori Keputusan Tata Usaha Negara;

3. Bahwa dalam Posita Gugatannya, PENGUGAT menyatakan bahwa objek gugatan perkara a quo adalah Lelang Nomor 514/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (*in casu* TERGUGAT I);
4. Bahwa adapun TERGUGAT I (KPKNL Surabaya) dalam tindakannya melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap SHGB No. 1193/Kejawen Putih Tambak merupakan tindakan sebagai Pejabat Lelang dan kemudian terbit Risalah Lelang No. 1212/31/2021 tertanggal 22 Desember 2021;

Sesuai Pasal 1 angka 14 dan angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/PMK.06/2016") yang dimaksud:

- Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan Lelang [*vide* angka 14];
- Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan

Halaman 55 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



mempunyai kekuatan pembuktian sempurna [*vide* angka 35];

5. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka Pejabat Lelang bukanlah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 UU TUN dan Risalah Lelang bukanlah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 UU TUN;

- Risalah Lelang merupakan Berita Acara Pelaksanaan Lelang yang menggambarkan proses pelaksanaan lelang dari mulai permohonan lelang sampai dengan pelaksanaan lelang yang bentuknya tertulis. Dimulai dengan adanya permohonan lelang dari pihak kreditur/pemilik barang yang akan menjual barangnya secara lelang. Ada peserta lelang yang menyetorkan uang jaminan dan sudah mengajukan penawaran diatas harga limit serta dinyatakan sebagai pemenang lelang. Hal ini tidak bersifat individual melainkan umum karena hanya menggambarkan dan menjelaskan proses pelaksanaan lelang, dimana dalam pelaksanaan lelang terkadang lebih dari satu orang yang mengajukan penawaran;
- Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, Pejabat Lelang sendiri bukan merupakan pejabat publik. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan Lelang;
- Risalah Lelang tidak bersifat final namun ada proses lain yang harus dilalui yaitu melakukan proses balik nama, barang tetap berupa tanah dan bangunan dengan mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan;
- Risalah Lelang bukan merupakan keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara karena didalamnya tidak ada unsur "*beslissing*" atau "pernyataan Kehendak" dan "*wilsvorming*" dari Pejabat yang mengeluarkan keputusan (dalam hal ini Pelelang) dan apa yang telah dilakukannya dapat dipersamakan dengan keputusan Badan Peradilan karena itu Risalah Lelang termasuk dalam pengertian Pasal 2 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 56 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



6. Dari penjelasan tersebut jelas bahwa risalah lelang bukan merupakan objek TUN, Risalah Lelang beserta turunannya (salinan dan kutipan) yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat Pejabat Lelang bukanlah suatu keputusan TUN. Risalah Lelang bukan objek TUN karena didalam Risalah Lelang tidak mengandung unsur *beslissing* atau pernyataan kehendak dan *wilsvorming* dari Pejabat Lelang. Risalah Lelang bukan merupakan objek TUN hal ini diperkuat dengan yurisprudensi sebagai berikut:

1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 47/G.TUN/1994/PTUN.Sby tanggal 12 September 1994;
2. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor : 90/B/1994/PT.TUN.Sby tanggal 31 Oktober 1996;
3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 47.K/TUN/1997 tanggal 26 Januari 1998;

7. Bahwa mengingat objek gugatan PENGUGAT dalam perkara a quo bukanlah sengketa Tata Usaha Negara sehingga BUKAN MERUPAKAN KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SURABAYA UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA AQUO.

Sehubungan dengan hal tersebut kami mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan sela dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI tentang Kewenangan Absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*.
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara.

Atau dalam hal Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat berwenang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, maka berikut TERGUGAT II INTERVENSI sampaikan dalil-dalil pembelaan untuk selebihnya dengan terlebih dahulu menyampaikan PENDAHULUAN sebagai berikut:

Halaman 57 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



PENDAHULUAN;

Bahwa sebelum TERGUGAT II INTERVENSI menanggapi gugatan PENGUGAT, terlebih dahulu TERGUGAT II INTERVENSI akan menguraikan hal-hal yang menjadi latar belakang hubungan hukum TERGUGAT II INTERVENSI dalam perkara aquo, yaitu:

1. Bahwa Sdr. Daniel (*in casu* PENGUGAT) merupakan Debitur yang telah memperoleh dan menikmati fasilitas kredit dari PT Bank Central Asia Tbk.

(*in casu* TERGUGAT II INTERVENSI) selaku kreditor berupa:

- a. Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan jumlah pokok sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) untuk membiayai pembelian tanah kosong atau tanah dan bangunan rumah; dan;
- b. Fasilitas KTU Refinancing dengan jumlah pokok sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) untuk membiayai pembelian ruko atau rukan dengan tujuan produktif;

sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No. 95 tanggal 21 Maret 2016 yang telah diubah/diperpanjang/diperbaharui terakhir diubah/diperpanjang/diperbaharui dengan Akta Perubahan Atas Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 08 November 2017 yang dibuat di hadapan Swartana Tedja, S.H., Notaris di Surabaya (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit");

2. Bahwa guna menjamin pelunasan atas seluruh fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmati oleh PENGUGAT, TERGUGAT II INTERVENSI telah menerima jaminan sebagaimana Pasal 6 Perjanjian Kredit berupa:

Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 1198/Kejawen Putih Tambak, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Kejawen Putih Tambak, seluas 647 m² (enam ratus empat puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama DANIEL sebagaimana ternyata dari sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya pada tanggal 01 Oktober 2001, setempat dikenal sebagai Perumahan Pakuwon City Jalan Laguna Kejawen Putih Mutiara Blok LL-1 No. 27 dalam PBB Jalan Raya Laguna Kalidami LL 1-27, Surabaya;



(selanjutnya disebut “Agunan”);

3. Bahwa terhadap Agunan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT II INTERVENSI yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (*in casu* TERGUGAT II), berdasarkan:

- a) Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02572/2016 tanggal 17 Mei 2016 yang berkepal “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” *Jis.* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 141/2016 tanggal 20 April 2016 yang dibuat di hadapan Swartana Tedja S.H, PPAT di Kota Surabaya II *Jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 073/2016 tanggal 21 Maret 2016 yang dibuat di hadapan Swartana Tedja S.H, Notaris di Kota Surabaya, untuk Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 12.500.000.000,- (dua belas miliar lima ratus juta rupiah);
- b) Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 05910/2017 tanggal 11 Desember 2017 yang berkepal “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” *Jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 650/2017 tanggal 08 November 2017 yang dibuat di hadapan Swartana Tedja S.H, PPAT di Kota Surabaya II, untuk Peringkat II (Kedua) sebesar 1.995.000.000,- (satu miliar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah);

Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT II INTERVENSI oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II maka pembebanan hak tanggungan terhadap Agunan atas nama TERGUGAT II INTERVENSI adalah sah menurut hukum;

4. Bahwa sejak bulan Juni 2019 PENGUGAT telah menunggak dalam pembayaran angsuran kreditnya, sehingga TERGUGAT II INTERVENSI telah berulang kali mengingatkan PENGUGAT untuk melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran baik secara lisan maupun tertulis, melalui:

- a) Surat No. 08200/KKKS/2019 tanggal 03 September 2019 perihal Somasi I, yang telah TERGUGAT I kirimkan ke PENGUGAT pada tanggal 12 September 2019 melalui jasa pengiriman KANTOR POS;

Halaman 59 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



b) Surat No. 09541/KKKS/2019 tanggal 02 Oktober 2019 perihal Somasi Kedua, yang telah TERGUGAT I kirimkan ke PENGGUGAT pada tanggal 09 Oktober 2019 melalui jasa pengiriman KANTOR POS;

c) Surat No. 193/W03/2019 tanggal 17 Oktober 2019 perihal Somasi Ketiga (Terakhir), yang telah TERGUGAT I kirimkan ke PENGGUGAT pada tanggal 21 Oktober 2019 melalui jasa pengiriman JNE.

Meskipun TERGUGAT II INTERVENSI telah berusaha mengingatkan PENGGUGAT untuk melakukan pembayaran atas utangnya, faktanya PENGGUGAT tetap tidak melakukan pembayaran tunggakan Utangnya kepada TERGUGAT II INTERVENSI, sehingga terbukti PENGGUGAT adalah debitur yang tidak beritikad baik;

Adapun dalam masing-masing Surat Peringatan tersebut TERGUGAT II INTERVENSI telah mencantumkan perincian yang jelas dan lengkap mengenai masing-masing jumlah kewajiban utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT II INTERVENSI baik pokok, bunga dan denda;

Dalam Surat Nomor 193/W03/2019 tanggal 17 Oktober 2019 perihal: *Somasi Ketiga (Terakhir)*, TERGUGAT II INTERVENSI telah menyampaikan kepada PENGGUGAT bahwa sampai dengan tanggal 17 Oktober 2019 kewajiban Debitur (*in casu* PENGGUGAT) adalah total sebesar Rp. 11,597,527,576.39 dimana jumlah tersebut di atas belum termasuk denda dan biaya lain yang timbul dan akan diperhitungkan pada saat pembayaran pelunasan kewajiban kredit;

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka terbukti PENGGUGAT telah lalai untuk membayar utangnya pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit, dan oleh karenanya PENGGUGAT telah melakukan WANPRESTASI sebagaimana ketentuan pada Pasal 10 Perjanjian Kredit, dan dengan demikian utang menjadi jatuh waktu dan wajib dibayar sekaligus lunas oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II INTERVENSI;

Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 10.3 Perjanjian Kredit yang menyatakan:



Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.2 Perjanjian Kredit, maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku Kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap Debitor dan/atau harta kekayaannya, termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak BCA terhadap Agunan berdasarkan Dokumen Agunan;

maka TERGUGAT II INTERVENSI berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku Kreditor untuk memperoleh pelunasan utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap PENGGUGAT (Debitor) dan/atau harta kekayaannya termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak TERGUGAT II INTERVENSI terhadap Agunan berdasarkan dokumen Agunan, yaitu dengan melakukan eksekusi lelang terhadap Agunan;

6. Bahwa mengingat tidak ada pembayaran yang dilakukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II INTERVENSI, maka TERGUGAT II INTERVENSI telah melaksanakan proses lelang atas Agunan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (*in casu* TERGUGAT I) dengan hasil sebagai berikut:

- Lelang Pertama tanggal 19 Maret 2020 dengan nilai limit lelang sebesar Rp. 14.095.940.000,- (empat belas milyar sembilan puluh lima juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah) dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran (tidak laku terjual) sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor 402/45/2020 tanggal 19 Maret 2020;
- Lelang Kedua tanggal 23 Juni 2020 dengan nilai limit lelang sebesar Rp. 8.457.564.000,- (delapan milyar empat ratus lima puluh tujuh juta lima ratus enam puluh empat ribu rupiah) dengan hasil laku terjual kepada selaku Kuasa TERGUGAT II INTERVENSI, dimana pembelian tersebut untuk dan atas nama pihak yang akan ditunjuk kemudian sesuai Akta Pernyataan Pembelian Untuk Orang Lain No. 10 tanggal 11 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Anwar, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Gresik sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor 514/45/2020 tanggal 23 Juni 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun pembelian agunan oleh bank melalui lelang eksekusi hak tanggungan diperbolehkan secara hukum berdasarkan ketentuan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan ("UU Perbankan") jo. Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 27/PMK.06/2016"), yang menyebutkan:

Pasal 12A ayat (1) UU Perbankan:

"Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya";

Pasal 78 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016:

"Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan."

7. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang tersebut TERGUGAT II INTERVENSI atas dasar itikad baik telah mengirimkan pemberitahuan tentang pelaksanaan lelang tersebut kepada PENGGUGAT melalui Surat sebagai berikut:

- Untuk lelang Pertama tanggal 19 Maret 2020 melalui Surat No. 222/KPR/W03/2020 tanggal 24 Februari yang dikirimkan kepada Bapak Daniel ke alamat:
 - Puri Asri P.5/36 Pakuwon City 002/003 Kel. Kalisari Kec. Mulyorejo, Surabaya;
 - Jl. Raya Laguna Kejawan Putih Tambak Blok LL 1 No. 27, Kel. Kejawan Putih Tambak, Kec. Mulyorejo, Surabaya;

Halaman 62 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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

- Untuk lelang Kedua tanggal 23 Juni 2020 melalui Surat No. 396/KPR/W03/2020 tanggal 06 Mei 2020 yang dikirimkan kepada Bapak Daniel ke alamat:
 - Puri Asri P.5/36 Pakuwon City RT 002/ RW 003 Kel. Kalisari Kec. Mulyorejo, Surabaya;
 - Jl. Raya Laguna Kejawan Putih Tambak Blok LL 1 No. 27, Kel. Kejawan Putih Tambak, Kec. Mulyorejo, Surabaya;
 - San Antonio N6 No. 38 (Pakuwon City), Kel. Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kabupaten Sidoarjo;
- 8. Bahwa selain itu untuk memenuhi ketentuan pada Pasal 53 ayat (1) dan Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, TERGUGAT II INTERVENSI telah mengumumkan mengenai pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa sebagai berikut:
 - Untuk lelang Pertama tanggal 19 Maret 2020 melalui:
 - Selebaran tanggal 19 Februari 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama; dan;
 - Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 05 Maret 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;
 - Untuk lelang Kedua tanggal 23 Juni 2020 melalui:
 - Selebaran tanggal 20 Mei 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama; dan;
 - Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 04 Juni 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;
- 9. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI atas dasar itikad baik juga telah mengirimkan surat pemberitahuan hasil pelaksanaan lelang hak tanggungan atas Agunan pada tanggal 23 Juni 2020 melalui Surat Nomor 840/W03/KPR/2020 tanggal 08 September 2020 kepada PENGUGAT yang dikirimkan ke alamat:
 - Puri Asri P.5/36 Pakuwon City RT 002/ RW 003 Kel. Kalisari Kec. Mulyorejo, Surabaya;

Halaman 63 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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

- Jl. Raya Laguna Kejawan Putih Tambak Blok LL 1 No. 27, Kel. Kejawan Putih Tambak, Kec. Mulyorejo, Surabaya;
- San Antonio N6 No. 38 (Pakuwon City), Kel. Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kabupaten Sidoarjo;

Bahwa dalam surat tersebut dijelaskan bahwa total kewajiban pembayaran hutang PENGUGAT per tanggal 06 April 2020 total sebesar Rp. 12.527.491.478,09 (dua belas milyar lima ratus dua puluh tujuh juta empat ratus sembilan puluh satu ribu empat ratus tujuh puluh delapan rupiah sembilan sen);

Dan adapun hasil bersih lelang adalah sebesar Rp. 8.076.973.620,- (delapan milyar tujuh puluh enam juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu enam ratus dua puluh rupiah);

Dengan demikian masih terdapat kekurangan untuk melunasi hutang PENGUGAT sebesar Rp. 4.450.517.858,09 (empat milyar empat ratus lima puluh juta lima ratus tujuh belas ribu delapan ratus lima puluh delapan rupiah sembilan sen);

10. Bahwa dalam menentukan nilai limit lelang Agunan dalam pelaksanaan lelang pertama dan lelang kedua TERGUGAT II INTERVENSI telah mendasarkan pada hasil penilaian dari penilai independent Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Anas Karim Rivai & Rekan sebagaimana Laporan Hasil Penilaian terhadap Objek Sengketa berdasar Laporan Penilaian Pekerjaan Penilaian Aset Tetap (Fixed Asset Valuation) No. Ref : 02658/2.0030-01/PI/07/0169/1/XII/2019 tanggal 30 Desember 2019 dan nilai limit lelang Objek Sengketa pada lelang pertama dan lelang kedua telah ditentukan dalam rentang nilai pasar sampai dengan nilai likuidasi. Berdasarkan hal tersebut maka penentuan nilai limit lelang Objek Jaminan sah secara hukum (oleh karenanya bukan merupakan perbuatan melawan hukum) karena telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 43, Pasal 44 dan Pasal 49 PMK No. 27/PMK.06/2016;
11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka terbukti proses lelang eksekusi hak tanggungan Agunan sudah dilaksanakan memenuhi

Halaman 64 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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

ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan sesuai dengan kaidah hukum:

Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016:

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan;

Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan edisi 2007 halaman 100:

Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;

12. Bahwa dalam waktu 1 (satu) tahun setelah pelelangan Agunan di tanggal 23 Juni 2020, TERGUGAT II INTERVENSI sebagai Pembeli Lelang Sementara tidak dapat menjual kembali atau menunjuk Pembeli Sebenarnya mengingat Agunan masih dihuni oleh PENGUGAT, sehingga berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 519/45/2020 tanggal 20 Desember 2021, TERGUGAT II INTERVENSI ditetapkan sebagai Pembeli Lelang yang Sah dan dengan demikian *Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1198/Kejawen Putih Tambak telah dilakukan balik nama ke atas nama PT Bank Central Asia Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat (in casu TERGUGAT II INTERVENSI)* selanjutnya disebut "TANAH MILIK BCA";

Hal ini adalah tindakan yang sah secara hukum berdasarkan Pasal 78 ayat (2) *jis.* Pasal 94 ayat (1) dan ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 *jis.* Pasal 41 ayat (1) dan ayat (5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *jis.* Pasal 2 ayat (1) dan ayat (3) Keputusan Menteri Negara Agrarian/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 1997 sebagai berikut:

Pasal 78 ayat (2) PMK 27/PMK.06/2016;

"Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli";

Pasal 94 PMK 27/PMK.06/2016;

- (1) Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/Grosse yang autentik dari Minuta Risalah Lelang

Halaman 65 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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)



dengan dibebani Bea Materai;

(2) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
- b.dst;

Pasal 41 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997;

“(1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang;

(5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :

- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
- b. 1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau;
- 2) dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diserahkannya sertifikat tersebut; atau;
- 3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b Pasal ini;
- c. bukti identitas pembeli lelang;
- d. bukti pelunasan harga pembelian.”

Pasal 2 ayat (1) dan (3) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 16 tahun 1997:

”(1) Permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai:



- a. *Sertipikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar;*
- b. *Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum;*
- c. *Surat Persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan;*
- d. *Bukti identitas pemohon;*

(3) *Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya dimenangkan oleh badan hukum melalui pelelangan umum, maka permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik tersebut diajukan oleh badan hukum yang bersangkutan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya dan kedua permohonan tersebut diselesaikan sekaligus dengan mendaftar perubahan hak tersebut terlebih dahulu dan kemudian mendaftar peralihan haknya, dengan ketentuan bahwa untuk Hak Milik yang belum terdaftar ketentuan Pasal (2) juga dilaksanakan”;*

Bahwa berdasarkan uraian di atas terbukti proses peralihan hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1198/Kejawen Putih Tambak menjadi atas nama TERGUGAT INTERVENSI telah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga TERGUGAT II INTERVENSI selaku pembeli beritikad baik haruslah dilindungi secara hukum sebagaimana:

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (“SEMA 4 2016”) pada bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata – Perdata Umum angka 4 yang menyatakan:

Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Halaman 67 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:*
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;*
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
- dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);*
- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;*
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;*

13. Bahwa sampai saat ini PENGGUGAT tidak bersedia untuk mengosongkan secara sukarela TANAH MILIK BCA (eks Agunan) dimana faktanya TANAH MILIK BCA secara sah merupakan milik TERGUGAT II INTERVENSI, dengan demikian jelas bahwa PENGGUGAT telah menduduki TANAH MILIK BCA secara melawan hukum karena dilakukan tanpa ijin/persetujuan TERGUGAT II INTERVENSI sebagai pemilik sah;

14. Bahwa berdasarkan uraian TERGUGAT II INTERVENSI di atas didapatkan fakta hukum sebagai berikut:

- BCA (*in casu* TERGUGAT II INTERVENSI) adalah kreditur pemegang hak tanggungan yang beritikad baik;
- PENGGUGAT selaku Debitur telah melakukan Wanprestasi dengan tidak melakukan kewajiban pembayaran utang sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kredit;



- TERGUGAT II INTERVENSI telah melakukan eksekusi lelang atas Agunan berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian Kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- TERGUGAT II INTERVENSI merupakan pemilik sah atas TANAH MILIK BCA, namun PENGGUGAT masih menempati objek tersebut secara melawan hukum;

Demikian PENDAHULUAN ini TERGUGAT II INTERVENSI sampaikan dan selanjutnya TERGUGAT II INTERVENSI akan menanggapi dalil-dalil gugatan PENGGUGAT sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

15. EKSEPSI GUGATAN TELAH LEWAT WAKTU (DALUARSA);

Bahwa dalam uraian gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT mengenai tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari yang ditentukan undang-undang untuk mengajukan gugatan sengketa TUN, PENGGUGAT menguraikan bahwa tenggang waktu tersebut adalah terhitung sejak PENGGUGAT mengirimkan surat keberatan kepada TERGUGAT I, sehingga menurut PENGGUGAT gugatan TUN yang diajukannya masih dalam tenggang waktu dan sepatutnya dinyatakan diterima;

Bahwa terhadap uraian PENGGUGAT mengenai tenggang waktu tersebut merupakan uraian yang salah dan keliru, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa Pasal 55 UU PTUN menyatakan : "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";
- b. Bahwa Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Upaya Menempuh Upaya Administratif menentukan : "Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya



administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;

c. Bahwa selanjutnya Pasal 77 ayat (1) dan (4) UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan;

Ayat (1) : “Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan”;

Ayat (4) : “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja”;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, TERGUGAT II INTERVENSI menolak uraian PENGGUGAT tentang sejak kapan kah PENGGUGAT mengetahui adanya Risalah Lelang terhadap Agunan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I. Bahwa faktanya PENGGUGAT telah mengajukan 2 (dua) gugatan perdata kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT II INTERVENSI melalui Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana Perkara Nomor 643/PDT.G/2021/PN.SBY dan Perkara Nomor 1200/PDT.G/2022/PN.SBY yang mana dalam 2 (dua) gugatan tersebut PENGGUGAT juga mempermasalahkan mengenai Risalah Lelang dan Peralihan Agunan;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka terbukti PENGGUGAT telah mengetahui adanya Objek Sengketa berupa Risalah Lelang Nomor 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020 yang diterbitkan oleh TERGUGAT I dan peralihan Agunan menjadi atas nama TERGUGAT II INTERVENSI, sebagai berikut:

a. Pada tanggal 21 Juni 2021 PENGGUGAT mengajukan Gugatan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT II INTERVENSI melalui PN Surabaya dengan Nomor Perkara 643/PDT.G/2021/PN.SBY dengan petitum yang terang telah mengetahui adanya Risalah Lelang Nomor 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020 yang diterbitkan oleh TERGUGAT I;

Petitum angka 4:

Halaman 70 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



"Menyatakan Risalah Lelang Nomor 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020, dinyatakan mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat";

- b. Pada tanggal 03 November 2022 PENGUGAT mengajukan Gugatan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT II INTERVENSI melalui PN Surabaya dengan Nomor Perkara 1200/PDT.G/2022/PN.SBY dengan petitum yang terang telah mengetahui adanya Risalah Lelang Nomor 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020 yang diterbitkan oleh TERGUGAT I;

Petitum angka 4:

"Menyatakan Risalah Lelang Nomor 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020, dinyatakan mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat";

Bahwa berdasarkan uraian di atas, merujuk pada tenggang waktu diajukannya gugatan TUN di pengadilan, maka tenggang waktu bagi PENGUGAT untuk mengajukan keberatan administratif dan Gugatan telah melewati tenggang waktu yang ditentukan sejak diketahuinya Objek Sengketa yaitu sejak diajukannya Gugatan Perdata Nomor 643/PDT.G/2021/PN.SBY pada tanggal 21 Juni 2021;

Bahwa oleh karena tenggang waktu bagi PENGUGAT untuk mengajukan gugatan TUN atas Objek Sengketa telah terlampaui (daluarsa), maka TERGUGAT II INTERVENSI mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;

16. GUGATAN TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBEL);

Gugatan PENGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBEL) Karena Mendasarkan Pada Peraturan Menteri Keuangan Yang Tidak Relevan;

Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI sangat menolak apabila PENGUGAT mendalilkan bahwa Risalah Lelang No. 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020 tidak sesuai dengan ketentuan hukum yaitu PMK No. 106/PMK.06/2013 dan PMK No. 213/PMK.06/2020 yang keduanya tentang petunjuk pelaksanaan lelang;

Halaman 71 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam hal ini PENGGUGAT secara jelas salah menerapkan dasar hukum karena pelaksanaan lelang dilaksanakan pada tanggal 19 Maret 2020 dan tanggal 23 Juni 2020, sehingga pelaksanaan lelang tersebut mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bukan pada Peraturan Menteri Keuangan yang dijadikan dasar oleh PENGGUGAT, karena Peraturan Menteri Keuangan yang dijadikan PENGGUGAT sebagai dasar tersebut:

- PMK No. 106/PMK.06/2013 = sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Ps. 99 PMK No. 27/PMK.06/2016;
- PMK No. 213/PMK.06/2020 = tidak tepat digunakan sebagai dasar hukum gugatan karena jelas tertulis dalam Pasal 113 PMK tersebut bahwa PMK tersebut mulai berlaku setelah 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal diundangkan pada tanggal 23 Desember 2020 sehingga PMK No. 213/PMK.06/2020 baru berlaku efektif pada tanggal 23 Maret 2021;

Berdasarkan hal tersebut, terbukti bahwa PENGGUGAT hanya dapat mendalilkan saja namun tidak disertai fakta dan dasar hukum yang benar mengenai perbuatan dan ketentuan hukum yang dilanggar dan mengakibatkan gugatannya menjadi kabur/tidak jelas. Oleh karena itu sangat patut dan beralasan apabila Majelis Hakim yang terhormat menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*), sesuai Yurisprudensi sebagai berikut:

- Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menyebutkan:
"Gugatan kabur (kabur) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang pada intinya menyatakan:
"Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima";

Halaman 72 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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)



DALAM POKOK PERKARA:

16. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian PENDAHULUAN dan bagian DALAM EKSEPSI di atas adalah merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERGUGAT II INTERVENSI pada bagian DALAM POKOK PERKARA dan secara *mutatis mutandis* dipergunakan kembali pada bagian DALAM POKOK PERKARA ini;
17. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PENGUGAT, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT II INTERVENSI antara lain sebagaimana telah diuraikan dalam bagian PENDAHULUAN di atas;
18. Bahwa terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh PENGUGAT tersebut maka TERGUGAT INTERVENSI hanya akan menanggapi dalil-dalil yang ada relevansinya dengan kedudukan hukum TERGUGAT INTERVENSI selaku pemenang lelang dan pemilik atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1198/Kejawen Putih Tambak;
19. Bahwa dalil-dalil Posita angka 1 s/d angka 4 bagian V Dasar dan Alasan Penggugat Mengajukan Gugatan yang disampaikan oleh PENGUGAT dalam gugatannya tersebut pada prinsipnya merupakan pengakuan PENGUGAT atas hal-hal yang telah TERGUGAT II INTERVENSI sampaikan dalam dalil PENDAHULUAN di atas, tentang adanya fakta-fakta hukum sebagai berikut:
 - a. PENGUGAT adalah Debitur yang telah menerima dan menikmati fasilitas kredit dari TERGUGAT II INTERVENSI selaku Kreditur berdasarkan kesepakatan yang tertuang dalam Perjanjian Kredit;
 - b. PENGUGAT telah menyerahkan Agunan berupa sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1198/Kejawen Putih Tambak, tercatat atas nama DANIEL kepada TERGUGAT II INTERVENSI untuk menjamin pelunasan utang PENGUGAT kepada TERGUGAT II INTERVENSI dan telah dibebani hak tanggungan atas nama TERGUGAT II INTERVENSI; dan;



c. PENGGUGAT telah lalai melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kredit kepada TERGUGAT II INTERVENSI sesuai dengan cara dan pada waktu yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit sehingga TERGUGAT II INTERVENSI telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas Agunan untuk mendapat pengembalian atas Utang PENGGUGAT;

Bahwa berdasarkan Pasal 174 HIR dan Pasal 1925 KUH Perdata maka pengakuan PENGGUGAT tersebut adalah alat bukti yang sempurna yang tidak dapat ditarik kembali, sehingga hal-hal sebagaimana tersebut di atas telah terbukti kebenarannya secara kuat dan meyakinkan;

Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak dalil-dalil PENGGUGAT Posita angka 1 s/d angka 4 bagian V Dasar dan Alasan Penggugat Mengajukan Gugatan untuk selain dan selebihnya yang tidak sesuai dan/atau bertentangan dengan dalil-dalil TERGUGAT II INTERVENSI pada bagian PENDAHULUAN di atas;

20. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI selaku kreditur pemegang hak tanggungan atas Agunan merasa sangat keberatan dan menolak secara tegas Petitum gugatan PENGGUGAT yang meminta pembatalan dan menyatakan tidak sah atas penyelenggaraan lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT I terhadap Agunan, mengingat Petitum tersebut diajukan tanpa dasar hukum dan apabila Petitum gugatan aquo dikabulkan oleh Majelis Hakim maka akan sangat menciderai hak dan kepentingan hukum TERGUGAT II INTERVENSI selaku kreditur/pihak ketiga yang beritikad baik;

Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI yang juga sebagai pemilik yang sah atas Agunan merasa sangat keberatan dan menolak secara tegas Petitum gugatan PENGGUGAT yang meminta pembatalan peralihan hak Agunan menjadi atas nama TERGUGAT II INTERVENSI, mengingat proses peralihan hak Agunan menjadi atas nama TERGUGAT II INTERVENSI telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga Petitum tersebut terbukti diajukan tanpa dasar hukum dan apabila Petitum gugatan aquo dikabulkan oleh Majelis Hakim maka



akan sangat menciderai hak dan kepentingan hukum TERGUGAT INTERVENSI selaku pembeli beritikad baik;

21. Bahwa selain itu tuntutan PENGGUGAT yang meminta pembatalan dan menyatakan tidak sah atas penyelenggaraan lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT I terhadap Agunan TIDAK BERDASAR HUKUM SEHINGGA SUDAH SEHARUSNYA DITOLAK, karena Pejabat Lelang bukanlah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 UU TUN dan Risalah Lelang bukanlah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 UU TUN;

- Risalah Lelang merupakan Berita Acara Pelaksanaan Lelang yang menggambarkan proses pelaksanaan lelang dari mulai permohonan lelang sampai dengan pelaksanaan lelang bentuknya tertulis. Dimulai dengan adanya permohonan lelang dari pihak kreditur/pemilik barang yang akan menjual barangnya secara lelang. Ada peserta lelang yang menyetorkan uang jaminan dan sudah mengajukan penawaran diatas harga limit serta dinyatakan sebagai pemenang lelang. Hal ini tidak bersifat individual melainkan umum karena hanya menggambarkan dan menjelaskan proses pelaksanaan lelang, dimana dalam pelaksanaan lelang terkadang lebih dari satu orang yang mengajukan penawaran;
- Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, Pejabat Lelang sediri bukan merupakan pejabat publik. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan lelang;
- Risalah Lelang tidak bersifat final namun ada proses lain yang harus dilalui yaitu melakukan proses balik nama, barang tetap berupa tanah dan bangunan dengan mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan;
- Risalah Lelang bukan merupakan keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara karena didalamnya tidak ada unsur “*beslissing*” atau

Halaman 75 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



“pernyataan Kehendak” dan “*wilsvorming*” dari Pejabat yang mengeluarkan keputusan (dalam hal ini Pelelang) dan apa yang telah dilakukannya dapat dipersamakan dengan keputusan Badan Peradilan karena itu Risalah Lelang termasuk dalam pengertian Pasal 2 UUU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

22. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah tanah dan bangunan SHGB No. 1193/Kejawen Putih Tambak (Agunan);

Karena faktanya sebagaimana telah diterangkan pada bagian PENDAHULUAN angka 6 & 12 bahwa SHGB No. 1193/Kejawen Putih Tambak telah laku terjual dalam lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan oleh TERGUGAT I sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan telah dibalik nama ke atas nama TERGUGAT II INTERVENSI;

Bahwa mengingat SHGB No. 1193/Kejawen Putih Tambak (Agunan) telah laku terjual dalam lelang eksekusi hak tanggungan dan telah dibalik nama ke atas nama TERGUGAT II INTERVENSI, maka secara hukum PENGGUGAT SUDAH BUKAN PEMILIK ATAS AGUNAN karena saat ini kepemilikan atas AGUNAN telah beralih kepada TERGUGAT II INTERVENSI selaku Pemenang Lelang/Pemilik;

23. Bahwa terkait dengan seluruh dalil PENGGUGAT dalam Gugatan yang pada intinya mempersalahkan mengenai NILAI LIMIT LELANG, dapat TERGUGAT II INTERVENSI tanggapi sebagai berikut:

23.1. Bahwa perlu TERGUGAT II INTERVENSI tegaskan bahwa dasar hukum yang mengatur terkait lelang eksekusi hak tanggungan atas Agunan adalah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/PMK.06/2016) bukan PMK No. 106/PMK.06/2013 dan PMK No. 213/PMK.06/2020 yang keduanya tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana dijadikan dasar oleh PENGGUGAT. Padahal dilihat dari waktu pelaksanaan lelang dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo*, maka ketentuan pelaksanaan lelang mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Penggunaan dasar hukum yang salah sebagai landasan PENGGUGAT mengajukan gugatan ini telah menunjukkan kegagalanpahaman PENGGUGAT atas dasar hukum pelaksanaan lelang sehingga sudah selayaknya Gugatan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

23.2. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak seluruh dalil PENGGUGAT mengenai nilai limit lelang Agunan sebagaimana yang dipermasalahkan dalam perkara *a quo* yang pada intinya menyatakan nilai limit lelang merugikan PENGGUGAT, karena faktanya sebagaimana telah TERGUGAT II INTERVENSI sampaikan pada bagian PENDAHULUAN di atas bahwa penetapan nilai limit lelang atas Agunan didasarkan pada Laporan Penilaian Pekerjaan Penilaian Aset Tetap (*Fixed Asset Valuation*) No Ref. 02658/2.0030-01/PI/07/0169/1/XII2019 tanggal 30 Desember 2019 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Anas Karim Rivai & Rekan, di mana nilai limit sebesar Rp. 8.457.564.000,- adalah sesuai dengan Nilai Likuidasi atas Agunan tersebut, yang merupakan hasil penilaian dari KJPP Anas Karim Rivai & Rekan. Bahwa berdasarkan uraian di atas tersebut, terbukti bahwa nilai limit lelang masih dalam rentang nilai pasar dan nilai likuidasi hasil penilaian dari KJPP Anas Karim Rivai & Rekan, sehingga penetapan nilai limit lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 43 ayat (1), Pasal 44 ayat (1) dan (2), Pasal 45, Pasal 49 dan Pasal 50 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 43 ayat (1);

"Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit";

Pasal 44 ayat (1) dan ayat (2);

(1)Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

Halaman 77 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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)



- a. penilaian oleh Penilai; atau;
- b. penaksiran oleh Penaksir.

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

Pasal 45

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000. 000. 000,00 (satu miliar rupiah);
 - b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000. 000. 000,00 (satu miliar rupiah);
- Atau;
- c. bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia;

Pasal 49;

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi;

Pasal 50 ayat (1);

Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual (Keterangan: penebalan huruf dan garis bawah dalam kutipan



Pasal 43 ayat (1), Pasal 44 ayat (1) dan (2), Pasal 45, Pasal 49 dan Pasal 50 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 adalah penegasan dari TERGUGAT II INTERVENSI);

Mengingat ketentuan tersebut di atas, maka:

- Nilai limit yang ditetapkan oleh TERGUGAT II INTERVENSI sudah berdasarkan hasil penilaian dari Penilai;
- Penilai melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya, dalam hal ini pihak penilai adalah KJPP Anas Karim Rivai & Rekan;
- Masa berlaku Laporan Penilaian yang digunakan sebagai dasar penetapan nilai limit masih sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan, di mana belum melebihi 12 bulan sejak tanggal penilaian;
- Nilai limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi, dan TERGUGAT telah menetapkan nilai limit sebesar Nilai Likuidasi sebagaimana yang tercantum dalam Laporan Penilaian KJPP Anas Karim Rivai & Rekan.

23.3. Bahwa terhadap dalil PENGUGAT yang menyatakan bahwa Lelang tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku karena terdapat perubahan nilai limit lelang dalam jangka waktu 4 bulan, jelas menunjukkan kesalahan PENGUGAT dalam memahami ketentuan PMK No. 27/PMK.06/2016;

Bahwa Pasal 50 PMK No. 27/PMK.06/2016 berbunyi:

Pasal 50;

- (1) Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual;



- (2) Dalam hal terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat kurang dari 12 (dua belas) bulan;
- (3) Penjual melampirkan laporan penilaian atau penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian atau penaksiran yang dilengkapi dengan tanggal penilaian atau penaksiran dalam kelengkapan permohonan lelang untuk jenis lelang sebagaimana dimaksud ayat (1);
- (4) KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II melakukan pengecekan masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran untuk jenis lelang sebagaimana dimaksud ayat (1).
- (5) KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran;

Bahwa perlu TERGUGAT II INTERVENSI sampaikan bahwa ketentuan Pasal 50 PMK No. 27/PMK.06/2016 tersebut diatas mengatur mengenai masa berlaku dari laporan penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik atas Agunan untuk keperluan lelang eksekusi hak tanggungan, bukan mengatur mengenai jarak pelaksanaan antar lelang, sehingga terbukti dalil PENGGUGAT tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar hukum;

Bahwa selain itu sebagaimana telah TERGUGAT II INTERVENSI sampaikan di atas bahwa lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Agunan telah dilaksanakan sebanyak 2 (dua) kali dengan nilai limit lelang pertama dan nilai limit lelang kedua masih dalam rentang *Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi* sebagaimana ditentukan dalam Pasal 49 PMK No. 27/PMK.06/2016 sehingga penentuan nilai limit dalam lelang Agunan dimaksud SAH sesuai hukum sehingga bukan merupakan hal yang bertentangan dengan hukum;

Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI selaku penjual berhak untuk



merubah nilai limit lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 47 PMK No. 27/PMK.06/2016 sebagai berikut:

Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan:

- d. *menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh Penilai; atau;*
- e. *menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir;*

(Keterangan: penebalan huruf dan garis bawah dalam kutipan Pasal 47 PMK No. 27/PMK.06/2016 adalah penegasan dari TERGUGAT II INTERVENSI)

Bahwa berdasarkan apa yang telah TERGUGAT II INTERVENSI sampaikan dalam angka 23.1, angka 23.2 dan angka 23.3 di atas, maka terbukti penetapan nilai limit lelang atas Agunan telah sesuai dengan ketentuan dan TERGUGAT II INTERVENSI selaku penjual dapat merubah nilai limit lelang, sehingga terbukti seluruh dalil PENGGUGAT yang mempermasalahkan mengenai nilai limit lelang merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

24. Bahwa terhadap dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa pengajuan lelang eksekusi hak tanggungan atas Agunan tanpa adanya persetujuan dari PENGGUGAT, dapat TERGUGAT II INTERVENSI tanggap bahwa dalil tersebut merupakan dalil kosong tanpa dasar hukum karena tidak ada satupun ketentuan hukum yang mengharuskan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan memerlukan persetujuan dari pihak Debitor maupun Pemilik Agunan (*in casu* PENGGUGAT).

Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT II INTERVENSI sampaikan diatas, yang menjadi dasar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Agunan adalah Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak



Tanggungans Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”) jo. Pasal 10.3. jo. 10.4. Perjanjian Kredit jo. Pasal Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut:

- Pasal 6 UU Hak Tanggungan:
“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”.
- Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan :
“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
a. ... dst”;
- Pasal 10.3. dan Pasal 10.4. Perjanjian Kredit;
“Jika terjadi kelalaian sebagaimana diatur dalam pasal 10.1 Perjanjian Kredit, para pihak menyatakan tidak berlaku pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya yang mengatur keharusan untuk mengajukan permohonan pembatalan perjanjian melalui Pengadilan Negeri, dan BCA berhak menyatakan Utang menjadi jatuh waktu dengan seketika dan wajib dibayar sekaligus lunas oleh Debitor kepada BCA tanpa memperhatikan ketentuan Pembayaran Utang sebagaimana ditentukan dalam pasal 7 Perjanjian Kredit, dengan ketentuan kewajiban-kewajiban Debitor yang timbul dari Perjanjian Kredit tetap wajib dipenuhi”;
“Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 10.2 Perjanjian Kredit, maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap Debitor dan/atau harta kekayaannya, termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak BCA terhadap Agunan berdasarkan Dokumen Agunan”;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan;

Halaman 82 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, 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 suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian;*
- b.dst”*

25. Bahwa terkait dengan apa yang PENGUGAT sampaikan mengenai nilai pasar Agunan versi PENGUGAT, yang menurutnya diperoleh dari hasil appraisal yang dilakukan PENGUGAT melalui Kantor Jasa Penilai Publik tertanggal 15 Juni 2021, dapat TERGUGAT II INTERVENSI sampaikan bahwa dalil tersebut tidak jelas dan tidak berdasar karena PENGUGAT membandingkan hasil appraisal yang TERGUGAT II INTERVENSI pakai dalam mengajukan lelang Agunan sebagaimana yang dipersiapkan dalam perkara *a quo* di mana hasil appraisal atas Agunan yang diajukan TERGUGAT II INTERVENSI tersebut melalui penilaian KJPP tertanggal 30 Desember 2019 dan masih berlaku pada saat pelaksanaan lelang, sedangkan PENGUGAT dalam posita gugatannya mendalilkan telah melakukan appraisal melalui Kantor Jasa Penilai Publik tertanggal 15 Juni 2021, di mana tanggal yang diuraikan PENGUGAT tersebut jauh dari waktu pelaksanaan lelang yang sudah selesai dilaksanakan. Lagi pula dalam dalilnya PENGUGAT menyebutkan hasil appraisal dari Kantor Jasa Penilai Publik adalah Nilai Pasar bukan Nilai Limit Lelang. Dalil PENGUGAT tersebut jelas tidak sesuai dengan prosedur pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016;

Oleh karena itu sudah layak dan sepatutnya dalil-dalil PENGUGAT tersebut dikesampingkan atau ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;



26. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak secara tegas Posita & Petitum Gugatan yang meminta Majelis Hakim:

- untuk menyatakan batal atau tidak sah Risalah Lelang No. 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020; serta;
- memerintahkan agar TERGUGAT I mencabut Risalah Lelang No. 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020;

karena faktanya lelang yang diajukan oleh TERGUGAT II INTERVENSI terhadap Agunan telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku yaitu Pasal 10 Perjanjian Kredit *jis.* Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan *jis.* Pasal 6 *jis.* Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan dan secara teknis telah dilakukan sesuai dengan PMK No. 27/PMK.06/2016 sehingga sah secara hukum;

Bahwa mengingat lelang telah dilakukan sah secara hukum karena dilakukan sesuai proses dan ketentuan hukum yang berlaku maka TIDAK DAPAT DIBATALKAN, sebagaimana kaidah hukum yang terkandung dalam ketentuan berikut:

Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016:

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."

Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan edisi 2007 halaman 100:

"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan";

Oleh karena itu permintaan-permintaan PENGGUGAT di atas sudah sepatutnya ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

27. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak secara tegas Posita & Petitum Gugatan yang meminta Majelis Hakim:

- untuk menyatakan batal atau tidak sah *Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1198/Kejawen Putih Tambak, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Kejawen Putih Tambak, seluas 647 m² (enam ratus empat puluh tujuh meter persegi), tercatat*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama PT BANK CENTRAL ASIA TBK sebagaimana ternyata dari sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya pada tanggal 01 Oktober 2001, setempat dikenal sebagai Perumahan Pakuwon City Jalan Laguna Kejawan Putih Mutiara Blok LL-1 No. 27 dalam PBB Jalan Raya Laguna Kalidami LL 1-27, Surabaya; serta;

- memerintahkan agar TERGUGAT II mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1198/Kejawan Putih Tambak, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, seluas 647 m² (enam ratus empat puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama PT BANK CENTRAL ASIA TBK sebagaimana ternyata dari sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya pada tanggal 01 Oktober 2001, setempat dikenal sebagai Perumahan Pakuwon City Jalan Laguna Kejawan Putih Mutiara Blok LL-1 No. 27 dalam PBB Jalan Raya Laguna Kalidami LL 1-27, Surabaya;

karena lelang yang diajukan oleh TERGUGAT II INTERVENSI terhadap Agunan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana uraian-uraian TERGUGAT II INTERVENSI di atas dan berdasarkan Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I, BCA (*in casu* TERGUGAT II INTERVENSI) telah dinyatakan selaku pemenang lelang/pembeli untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam waktu 1 (satu) tahun atas Agunan tersebut;

Bahwa dalam waktu 1 (satu) tahun setelah lelang eksekusi tanggal 23 Juni 2020, BCA ditetapkan sebagai Pembeli Lelang yang Sah dan dengan demikian Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1198/Kejawan Putih Tambak telah dilakukan balik nama ke atas nama PT Bank Central Asia Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat (BCA) (selanjutnya disebut "TANAH MILIK BCA") melalui TERGUGAT II yang mana tindakan tersebut telah sesuai dengan Pasal 78 ayat (2) jis. Pasal 94 ayat (1) dan ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 jis. Pasal 41 ayat (1) dan ayat (5)

Halaman 85 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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)



Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997
Tentang Pendaftaran Tanah jls. Pasal 2 ayat (1) dan ayat (3) Keputusan
Menteri Negara Agrarian/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 1997;

Bahwa mengingat Agunan secara sah telah dibeli dan oleh karenanya
menjadi milik BCA (TANAH MILIK BCA), maka secara hukum BCA selaku
pemenang/pembeli lelang/pemilik TANAH MILIK BCA yang beritikad baik
patut mendapat perlindungan hukum sesuai ketentuan di bawah ini :

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26
Desember 1958:
*"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi
dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";*
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/SIP/1975 tanggal 23
September 1975:
"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29
Maret 1982:
*"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan
hukum";*
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30
Januari 1996:
"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";

Selanjutnya berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan di atas, maka
TERGUGAT II INTERVENSI, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim
Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa dan mengadili
perkara *a quo* berkenan untuk memutus perkara dengan isi putusan sebagai
berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI;
2. Menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;



2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam Perkara;

Penggugat mengajukan replik tertanggal 23 Februari 2023 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat I telah menyampaikan dokumen elektronik duplik tertanggal 2 Maret 2023, Tergugat II telah menyampaikan dokumen elektronik duplik tertanggal 1 Maret 2023 dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan dokumen elektronik duplik tertanggal 2 Maret 2023;

Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-14 berupa fotokopi bermeterai cukup yang telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, yang terdiri dari :

1. Bukti P - 1 : Surat dari Ernando Shiepant, S.H., Kuasa Hukum Daniel (Penggugat), tanggal 20 September 2022, Perihal: Mohon dibatalkan dan atau tidak sah, Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020, ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti P - 2 : Surat dari Ernando Shiepant, S.H., Kuasa Hukum Daniel (Penggugat), tanggal 20 November 2022, Perihal: Mohon dibatalkan dan atau tidak sah, Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020, ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti P - 3 : Surat dari Ernando Shiepant, S.H., Kuasa Hukum Daniel (Penggugat), tanggal 04 Desember 2022, Perihal: Keberatan atas balik nama yang dilakukan oleh Pemenang Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti P - 4 : Surat dari Ernando Shiepant, S.H., Kuasa Hukum Daniel (Penggugat), tanggal 26 Desember 2022, Perihal:

Halaman 87 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keberatan atas balik nama yang dilakukan oleh Pemenang Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020, ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur, (fotokopi sesuai aslinya);

5. Bukti P - 5 : Surat dari An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II Kepala Sub Bagian Tata Usaha, Nomor: 1470/300-35.80/VIII/2021, tanggal 09 Agustus 2021, Perihal: Permohonan blokir terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan: 1198 atas nama DANIEL, ditujukan kepada Ernando Shiepan, S.H., dkk. selaku kuasa hukum DANIEL (Penggugat), (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti P - 6 : Surat dari PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Wilayah III Surabaya, Nomor: 222/KPR/W03/2020, tanggal 24 Februari 2020, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan, ditujukan kepada DANIEL (Penggugat), (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. Bukti P - 7 : Surat dari PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Wilayah III Surabaya, Nomor: 396/KPR/W03/2020, tanggal 06 Mei 2020, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan, ditujukan kepada DANIEL (Penggugat), (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
8. Bukti P - 8 : Surat dari PT. Balai Lelang Tunjungan, Nomor: 018.002-20.20612759/Inv.Blt.Sby/VII/2020, tanggal 02 Juli 2020, Perihal : Succes Fee Laku Lelang, ditujukan kepada PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Wilayah III Surabaya, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. Bukti P - 9 : Faktur Pajak, Kode dan Nomor Seri Faktur Pajak: 010.002-20.20612759, tertanggal 02 Juli 2020, Pengusaha Kena Pajak nama PT. Balai Lelang Tunjungan, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 88 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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

10. Bukti P - 10: Surat dari PT. Bank Central Asia, Tbk Kantor Wilayah III Surabaya No. 840/W03/KPR/2020, tanggal 08 September 2020, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan, ditujukan kepada Daniel, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. Bukti P - 11 : Surat dari Kantor Hukum Sidabukke Clan & Associates No. 232/SC/X/P/2022 No. 840/W03/KPR/20, tanggal 04 November 2020, Hal: Somasi, ditujukan kepada Daniel, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
12. Bukti P - 12: Surat Kuasa No. 931/WO3/2022, tanggal 26 September 2022, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
13. Bukti P - 13: Salinan Risalah Lelang No. 519/45/2020, tanggal 23 Juni 2020, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
14. Bukti P - 14: Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1198/Kelurahan Kejawan Putih Tambak, Surat Ukur tanggal 25-09-2001 No. 296/Kejawan Putih Tambak/2001, Luas 647 M2, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menghadirkan saksi namun Penggugat tidak menggunakan haknya tersebut;

Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-20 berupa fotokopi bermeterai cukup yang telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya, yang terdiri dari:

1. Bukti T.I - 1 : Surat dari PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Wilayah III Surabaya, Nomor: 356/KPR/W03/2020, tanggal 06 April 2020, Perihal: Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang E-Auction Open Bidding dan Rekomendasi SKPT, ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T.I - 2 : Surat dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, Nomor: S-

Halaman 89 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



1437/WKN.10/KNL.01//2020, tanggal 20 April 2020,
Hal: Penetapan Jadwal Lelang, ditujukan kepada PT.
Bank Central Asia, Tbk. Kantor Wilayah III Surabaya,
(fotokopi sesuai dengan aslinya);

3. Bukti T.I - 3 : Akta "Perjanjian Kredit" tanggal 21 Maret 2016,
Nomor: 95, Notaris Swartana Tedja S.H., (fotokopi
sesuai dengan fotokopi);
4. Bukti T.I - 4 : Akta "Perubahan Atas Perjanjian Kredit" tanggal 8
Nopember 2017, Nomor: 26, Notaris Swartana Tedja
S.H. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. Bukti T.I - 5 : Laporan Penilaian Pekerjaan Penilaian Aset Tetap
(Fixed Asset Valuation, Ref. 02658/2.0030-
01/PI/07/0169/1/XII/2019, tanggal 30 Desember 2019
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. Bukti T.I - 6 : Surat Pernyataan Kepala Pendukung Operasi Wilayah
III Surabaya dan Kepala Hukum Wilayah III Surabaya
PT Bank Central Asia, Tbk No. 357/KPR/W03/2020,
tanggal 06 April 2020 (fotokopi sesuai dengan
aslinya);
7. Bukti T.I - 7 : Surat dari PT. Bank Central Asia Tbk Kantor Wilayah
III Surabaya No. 362/KPR/W03/2020, tanggal 06 April
2020, Perihal: Penetapan Harga Limit Lelang dan
Setoran, ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan
Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya,
(fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti T.I - 8 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1198/Kelurahan
Kejawen Putih Tambak, Surat Ukur tanggal 25-09-
2001 No. 296/Kejawen Putih Tambak/2001, Luas 647
M2, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. Bukti T.I - 9 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 141/2016,
tanggal 20 April 2016, dibuat Pejabat Pembuat Akta

Halaman 90 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah (PPAT) Swartana Tedja, S.H. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

10. Bukti T.I - 10 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 02572/2016, tanggal 17 Mei 2016 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Central Asia, Tbk. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. Bukti T.I - 11 : Surat dari PT. Bank Central Asia, Tbk. Nomor: 08200/KKKS/2019. Tanggal 3 September 2019, Perihal: Somasi 1, ditujukan kepada Daniel (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
12. Bukti T.I - 12 : Surat dari PT. Bank Central Asia, Tbk. Nomor: 09541/KKKS/2019. Tanggal 2 Oktober 2019, Perihal: Somasi Kedua, ditujukan kepada Daniel (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
13. Bukti T.I - 13 : Surat Pernyataan PT. Bank Central Asia, Tbk. Nomor: 193/WO3/2019. Tanggal 17 Oktober 2019, Perihal: Somasi Ketiga (terakhir), ditujukan kepada Daniel, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
14. Bukti T.I - 14 : Surat Pernyataan No. 358/KPR/WO3/2020, tanggal 06 April 2020, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. Bukti T.I - 15 : Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan, (fotokopi sesuai dengan print);
16. Bukti T.I - 16 : Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian Memorandum Jawa Timur tanggal 4 Juni 2020, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. Bukti T.I - 17 : Surat dari PT. Bank Central Asia, Tbk. Nomor: 396/WO3/2020. Tanggal 06 Mei 2020, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan, ditujukan kepada Daniel, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
18. Bukti T.I -18 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 494/2020, tanggal 05 Juni 2020, dari atas nama

Halaman 91 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah Dan Pembinaan PPAT, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

19. Bukti T.I - 19 : Surat dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surabaya, Nomor: S-3383/WKN.10/KNL.01/2021, tanggal 16 Juli 2021, Hal: Tanggapan Permohonan Pembatalan Risalah Lelang Nomor 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020, ditujukan kepada Ernandoshiepan, S.H. (Kuasa Hukum Daniel), (fotokopi sesuai dengan aslinya);
20. Bukti T.I- 20 : Risalah Lelang Nomor 519/45/2020 tanggal 23 Juni 2020, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat I untuk menghadirkan saksi namun Tergugat I tidak menggunakan haknya tersebut;

Tergugat II mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-13 berupa fotokopi bermeterai cukup yang telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya, yang terdiri dari :

1. Bukti T.II - 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1198/Kelurahan Kejawan Putih Tambak Kecamatan Mulyorejo Kota Surabaya, Surat Ukur tanggal 25-09-2001 No. 296/Kejawan Putih Tambak/2001, Luas 647 M2, atas nama Pemegang hak PT. Bank Central Asia, Tbk., (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T.II - 2 : Buku Tanah Digital Hak Guna Bangunan No. 1198/Kelurahan Kejawan Putih Tambak Kecamatan Mulyorejo Kota Surabaya, bersumber dari website <http://kbp2.atrbpn.go.id> (fotokopi sesuai dengan Print Out);
3. Bukti T.II - 3 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 268/2020, tanggal 04 Maret 2020, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T.II - 4 : Kwitansi Nomor: KW-117/WKN.10/KNL.01/2020, tanggal 25 Juni 2020, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 92 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti T.II - 5 : Kutipan Risalah Lelang Nomor: 519/45/2020, tanggal 20 Des 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T.II - 6 : Bukti Pemindahbukuan Nomor: PBK-01230/VII/WPJ.11/KP/1203/2022, tanggal 06 Juli 2022, (fotokopi sesuai dengan salinan);
7. Bukti T.II - 7 : Cetakan Kode Billing yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan RI dan Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak yang dikeluarkan oleh Bank Mandiri, (fotokopi sesuai dengan salinan);
8. Bukti T.II - 8 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) serta kwitansi Transaksi Virtual Account yang dikeluarkan oleh Bank Jatim, (fotokopi sesuai dengan salinan);
9. Bukti T.II - 9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Tahun 2022 atas nama Wajib Pajak Daniel, (fotokopi sesuai dengan salinan);
10. Bukti T.II - 10 : Surat Pernyataan Wong Maria Monica Nafarin qq. PT. Bank Central Asia, Tbk., tanggal 22 Agustus 2022, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti T.II - 11 : Surat Pernyataan Grace Listiyani Dewi, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti T.II - 12 : Putusan Nomor: 643/Pdt.G/2021/PN.Sby dari direktori 25 Mei 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
13. Bukti T.II - 13 : Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Surabaya Perkara No. 643/Pdt.G/2021/PN.Sby. Jo. Perkara No. 403/PDT/2022/PT.SBY., (fotokopi sesuai dengan print out);

Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat II untuk menghadirkan saksi namun Tergugat II tidak menggunakan haknya tersebut;

Halaman 93 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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

Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II.Int.-1 sampai dengan T.II.Int.-10 berupa fotokopi bermeterai cukup yang telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya, yang terdiri dari :

1. Bukti T.II.Int.-1.A : Akta Perjanjian Kredit No. 95 tanggal 21 Maret 2016, dibuat dihadapan Swartana Tedja, S.H. Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Surabaya, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T.II.Int.-1.B : Akta Perubahan Atas Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 8 Nopember 2017, dibuat dihadapan Swartana Tedja, S.H. Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Surabaya, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T.II.Int.-2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1198/Kel. Kejawan Putih Tambak, Surat Ukur tanggal 25-09-2001, No. 296/Kejawan Putih Tambak/2001, Luas 647 M2, tercatat atas nama PT. Bank Central Asia Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T.II.Int.-3.A : Sertipikat Hak Tanggungan No. 02572/2016 atas nama Pemegang Hak Tangungan PT. Bank Central Asia, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat, terbit tanggal 17 Mei 2016, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. Bukti T.II.Int.-3.B : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 073/2016 PPAT SWARTANA TEDJA S.H., 21 Maret 2016, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T.II.Int.-3.C : Sertipikat Hak Tanggungan No. 05910/2017 atas nama Pemegang Hak Tangungan PT. Bank Central Asia, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat, terbit tanggal 11 Desember 2017, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 94 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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

7. Bukti T.I.II.Int.-4.A : Surat dari PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Kredit Konsumer Surabaya, Nomor : 08200/KKKS/2019, tanggal 3 September 2019, Perihal : Somasi I, ditujukan kepada Bapak/Ibu Daniel Perum Pakuwon City Jalan Laguna Kejawan Putih Mutiara Blok LLI No. 27 Surabaya, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
8. Bukti T.I.II.Int.-4.B : Surat dari PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Kredit Konsumer Surabaya, Nomor : 09541/KKKS/2019, tanggal 2 Oktober 2019, Perihal : Somasi Kedua, ditujukan kepada Bapak/Ibu Daniel Perum Pakuwon City Jalan Laguna Kejawan Putih Mutiara Blok LLI No. 27 Surabaya, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. Bukti T.I.II.Int.-4.C : Surat dari PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Kredit Konsumer Surabaya, Nomor: 193/KKKS/2019, tanggal 17 Oktober 2019, Perihal: Somasi Ketiga (Terakhir), ditujukan kepada Bapak Daniel Perum Pakuwon City Jalan Laguna Kejawan Putih Mutiara Blok LLI No. 27 Surabaya (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. Bukti T.I.II.Int.-5.A : Surat dari PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Kredit Konsumer Surabaya, Nomor: 146/KPR/W03/2020, tanggal 4 Februari 2020, Perihal: Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT kepada Kepala Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. Bukti T.I.II.Int.-5.B : Surat dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surabaya, Nomor : S-570/WKN.10/KNL.01/2020, tanggal 14 Februari 2020, Perihal: Penetapan Jadwal Lelang,

Halaman 95 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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)



ditujukan kepada KPOW & Ka. Hukum PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Wilayah III Surabaya, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

12. Bukti T.I.II.Int.-5.C : Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 19 Februari 2020, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

13. Bukti T.I.II.Int.-5.D : Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "Memorandum Jawa Timur" tanggal 05 Maret 2020, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

14. Bukti T.I.II.Int.-5.E : Brosur mengenai pelaksanaan lelang atas Agunan tanggal 19 Maret 2020, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

15. Bukti T.I.II.Int.-5.F : Surat dari PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Wilayah III Surabaya, Nomor : 222/KPR/W03/2020. tanggal 24 Februari 2020, Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan, ditujukan kepada Bapak Daniel beralamat di Puri Asri P.5/36 Pakuwon City 002/003 Kelurahan Kalisari Kecamatan Mulyorejo Surabaya, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

16. Bukti T.I.II.Int.-5.G : Salinan Risalah Lelang Nomor : 402/45/2020, tanggal 19 Maret 2020, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

17. Bukti T.I.II.Int.-6.A : Surat dari PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Wilayah III Surabaya, Nomor : 356/KPR/W03/2020. tanggal 06 April 2020, Perihal : Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang E-Auction Open Bidding dan Rekomendasi SKPT, ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 96 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bukti T.I.II.Int.-6.B : Surat dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya, Nomor : S-1437/WKN.10/KNL.01/2020. tanggal 20 April 2020, Perihal : Penetapan Jadwal Lelang, ditujukan kepada PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Wilayah III Surabaya, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. Bukti T.I.II.Int.-6.C : Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran tanggal 20 Mei 2020, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
20. Bukti T.I.II.Int.-6.D : Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan di Surat Kabar Harian "Memorandum Jawa Timur" tanggal 04 Juni 2020, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
21. Bukti T.I.II.Int.-6.E : Brosur mengenai pelaksanaan lelang atas Agunan tanggal 23 Juni 2020, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
22. Bukti T.I.II.Int.-6.F : Surat dari PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Wilayah II Surabaya, Nomor : 396/KPR/W03/2020, tanggal 06 Mei 2020, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan, ditujukan kepada Bapak Daniel Puri Asri P.5/36, Pakuwon City RT.002/RW.003 Surabaya, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
23. Bukti T.I.II.Int.-6.G : Salinan Risalah Lelang Nomor : 519/45/2020, (fotokopi sesuai dengan salinan);
24. Bukti T.I.II.Int.-6.H : Pernyataan Pembelian Untuk Orang Lain, Nomor : 10, tanggal 11 Juni 2020 dibuat dihadapan Anwar, S.H., M.Kn. Notaris di Gresik, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. Bukti T.I.II.Int.-7 : Laporan Penilaian Pekerjaan Penilaian Aset Tetap (Fixed Asset Valuation) No. Ref. 02658/2.0030-

Halaman 97 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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

01/PI/07/0169/I/XII/2019 tanggal 30 Desember 2019 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Anas Karim Rivai & Karim, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

26. Bukti T.I.II.Int.-8 : Kutipan Risalah Lelang Nomor : 519/45/2020, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
27. Bukti T.I.II.Int.-9 : Surat dari Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan ke Ketua Pengadilan Negeri Surabaya oleh Ernandoshiepant, S.H., dkk. kuasa hukum dari Daniel, tanggal 16 Juni 2021 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
28. Bukti T.I.II.Int.-10 : Surat dari Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan ke Ketua Pengadilan Negeri Surabaya oleh Ernandoshiepant, S.H., dkk. kuasa hukum dari Daniel, tanggal 1 November 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat II Intervensi untuk menghadirkan saksi namun Tergugat II Intervensi tidak menggunakan haknya tersebut;

Penggugat telah menyampaikan kesimpulannya tertanggal 27 Maret 2023 secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 27 Maret 2023, Tergugat I telah menyampaikan kesimpulannya tertanggal 28 Maret 2023 secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 29 Maret 2023, Tergugat II telah menyampaikan kesimpulannya tertanggal 24 Maret 2023 secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 24 Maret 2023 sedangkan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim;

Halaman 98 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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)



Segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon Putusan, oleh karena itu Majelis Hakim telah mengambil Putusan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagai berikut:

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai dalam duduk sengketa diatas;

Menimbang, bahwa objek dalam sengketa ini adalah:

1. Keputusan Tergugat I berupa Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020;
2. Keputusan Tergugat II berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198, Kel. Kejawan Putih Tambak, dengan surat ukur no: 296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertanggal 16 Pebruari 2023, dimana pada masing-masing Jawaban tersebut juga termuat mengenai Eksepsi;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi, Penggugat telah membantah dalil-dalil tersebut dalam Repliknya tertanggal 23 Pebruari 2023;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat II telah menyampaikan Dupliknya secara elektronik tertanggal 1 Maret 2023 sedangkan Tergugat I dan Tergugat II Intervensi, telah menyampaikan Dupliknya secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan masing-masing pada persidangan elektronik tanggal 2 Maret 2023;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Pihak Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli maupun fotokopinya dengan diberi tanda P-1 sampai dengan P-14 dan Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menghadirkan saksi namun Penggugat tidak menggunakan haknya tersebut

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Pihak Tergugat I di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli maupun fotokopinya dengan diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-20 dan tidak mengajukan saksi dalam perkara ini walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Pihak Tergugat II di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli maupun fotokopinya dengan diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-13 dan tidak mengajukan saksi dalam perkara ini walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup, serta telah disesuaikan dengan asli maupun fotokopinya yang diberi tanda bukti T.II.Int.-1 sampai dengan T.II.Int.-10 dan tidak mengajukan saksi dalam perkara ini walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Jawaban Tergugat II Intervensi, masing-masing termuat dalil Eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkaranya, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut, sebagai berikut:



I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, pihak Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat II Intervensi menyampaikan Eksepsi dalam Jawabannya yang pada intinya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I menyampaikan eksepsi yang pada intinya sebagai berikut:

1. Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Hukum (*Legal Standing*) Mengajukan Gugatan Dalam Perkara *a quo*;
2. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*);
3. Eksepsi Daluarsa;
4. Eksepsi Kompetensi Absolut;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat II menyampaikan eksepsi yang pada intinya sebagai berikut:

1. Penggugat tidak mempunyai legal standing (*persona standi in iudicio*) dan tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan ini;
2. Gugatan Penggugat telah daluwarsa dan tidak memenuhi tenggang waktu;
3. Gugatan Penggugat seharusnya diajukan ke Peradilan Umum, karena terkait kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat II Intervensi menyampaikan eksepsi yang pada intinya sebagai berikut:

1. Gugatan Tidak Jelas/ Kabur (*Obscur Libel*);
2. Gugatan Telah Lewat Waktu (*Daluarsa*);
3. Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mengkaji keseluruhan Eksepsi, baik yang diajukan Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat II Intervensi, maka Eksepsi yang berkaitan dengan Kompetensi Absolut sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (1) dan eksepsi-eksepsi selebihnya termasuk Eksepsi Lain-lain sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan



Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut di atas, Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat pertama) adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47, Pasal 50 Jo. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara dengan objek sengketa berupa Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 dengan perluasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan pengecualian secara langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 49 dengan pengecualian secara tidak langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, setidaknya ada 3 (tiga) unsur sengketa Tata Usaha Negara, yaitu:

1. Permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam ranah Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara);
2. Subjek hukum para pihak adalah orang atau badan hukum perdata sebagai Penggugat dan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan sebagai Tergugat;
3. Objek yang disengketakan haruslah berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, maka diketahui bahwa terdapat 2 objek sengketa yang dimohon oleh Penggugat untuk dinyatakan batal/tidak sah oleh Pengadilan yaitu Keputusan Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 dan Keputusan Tergugat II berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1198, Kel. Kejawan Putih Tambak, dengan surat ukur No. : 296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk. dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mencabut objek sengketa *a quo* tersebut, dengan alasan yang pada pokoknya bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan objek sengketa tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terdapat 2 objek sengketa maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan objek sengketa 1 yaitu Keputusan Tergugat I berupa Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 sebagai berikut;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang harus dijawab terlebih dahulu adalah: apakah permasalahan hukum dalam gugatan *a quo* apakah Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili memeriksa dan memutus (kompetensi absolut) dengan menilai apakah Objek sengketa termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara?

Menimbang, bahwa telah menjadi fakta hukum bahwa objek sengketa dalam perkara in litis adalah Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 (vide Bukti T.I-20, Bukti P-13, Bukti T.II.Int-6 G) yang diterbitkan berdasarkan adanya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan Sdr. Lindawati Susanto, selaku KPOW dan Wong Maria Monica selaku Ka. Hukum PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Wilayah II Surabaya, dengan Surat Permohonan Nomor : 356/KPR/WO3/2020 tanggal 6 April 2020 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang E-Auction Opeb Biding dan Rekomendasi SKPT (vide Bukti T.II Intv-6A), Surat yang didasari atas adanya Perjanjian Kredit Nomor: 95 Tanggal 21 Maret 2016 (Bukti T.II.Intv-1A) dan Perubahan Atas Perjanjian kredit Nomor : 26 Tanggal 8 Nopember 2016 (Bukti T.II.Intv-1B), dan Seripikat Hak Tanggungan Nomor: 02572/2016 Peringkat Pertama atas nama Pemegang Hak Tanggungan Perseroan Terbatas PT. BANK Central Asia.Tbk yang diterbitkan oleh Kantor

Halaman 103 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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)



Pertanahan Kota Surabaya II tertanggal 17 Mei 2016 vide (Bukti TI-10=T.II.Intv-3A) dan Seripikat Hak Tanggungan Nomor: 05910/2017 Peringkat kedua atas nama Pemegang Hak Tanggungan Perseroan Terbatas PT. BANK Central Asia.Tbk yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tertanggal 11 Desember 2017 vide (Bukti T.II.Intv-3C) , yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I Win Handoyo, S.H., M.H., berdasarkan Surat Tugas dari Kepala KPKNL Surabaya Nomor : ST-943/WKN.09/KNL.01/2020, tanggal 22 Juni 2020;

Menimbang bahwa oleh karena persoalan pokok di atas terkait dengan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, maka Majelis Hakim memandang perlu untuk terlebih dahulu menguraikan pendapatnya terkait hal tersebut menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai kerangka konseptual dalam memahami persoalan hukum tersebut di atas sebagai berikut:

1. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dalam Berita Acara Lelang tersebut berisikan uraian mengenai segala sesuatu yang terkait dengan pelaksanaan pelelangan atau penjualan umum yang dilakukan oleh Pejabat Lelang (Pasal 1 angka 32 PMK Nomor 93/PMK.06/2010);
2. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 UU RI Nomor 4 Tahun 1996) ;
3. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya (Pasal 1 angka 5 UU RI Nomor 4 Tahun 1996);



4. Apabila debitor 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 (Pasal 6 UU RI Nomor 4 Tahun 1996) ;
5. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, dalam hal ini termasuk dalam Lelang Eksekusi, namun tidak terbatas pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;
6. Bahwa Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, disamping dapat melakukan perbuatan hukum public atas dasar jabatannya juga dapat melakukan perbuatan hukum perdata;

Menimbang, bahwa apabila dicermati definisi yang diuraikan dalam peraturan-peraturan tersebut di atas dikaitkan dengan fakta hukum yang mendasari penerbitan objek sengketa berupa Risalah Lelang No. 519/45/2020 tertanggal 23 Juni 2020 (vide Bukti TI-20, Bukti P-13, Bukti T.II.Intv-6G); yang diterbitkan berdasarkan adanya Lelang Eksekusi (Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan) yang didasari atas adanya Perjanjian Kredit Nomor : 95 Tanggal 21 Maret 2016 (Bukti T.II.Intv-1A) dan Perubahan Atas Perjanjian kredit Nomor : 26 Tanggal 8 Nopember 2016 (Bukti T.II.Intv-1B), dan Seripikat Hak Tanggungan Nomor : 02572/2016 Peringkat Pertama atas nama Pemegang Hak Tanggungan Perseroan Terbatas PT. BANK Central Asia.Tbk yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tertanggal 17 Mei 2016 vide (Bukti TI-10=T.II.Intv-3A) dan Seripikat Hak Tanggungan Nomor : 05910/2017 Peringkat kedua atas nama Pemegang Hak Tanggungan Perseroan Terbatas PT. BANK Central Asia.Tbk yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tertanggal 11 Desember 2017 vide (Bukti T.II.Intv-3C) akibat adanya cedera janji debitor yang

Halaman 105 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I Win Handoyo.,S.H.,M.H., maka berdasarkan uraian tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Risalah Lelang objek sengketa terbit atas dasar Perjanjian dan merupakan pelaksanaan dari Perbuatan Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa sebagai bukti pelaksanaan lelang, Pejabat lelang wajib membuat berita acara lelang yang dinamakan dengan risalah lelang. Kewajiban membuat risalah lelang tersebut ditentukan dalam Pasal 77 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa "Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut risalah lelang";

Menimbang, bahwa dalam Pasal 35 Vendu Reglement menyatakan "dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri"

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian mengenai unsur-unsur suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan Pasal 1 angka 9 Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan sesuai ketentuan peraturan tersebut di atas, setelah mencermati objek sengketa (vide Bukti TI-20, Bukti P-13, Bukti T.II.Int-6G), maka Majelis Hakim berpendapat objek sengketa/risalah lelang adalah berita acara lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang (vide pasal 35 Vendu Reglement Stb.1908 No. 189 jo pasal 77 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan disimpan pada KPKNL (vide pasal 84 ayat (2) PMK No. 93/PMK.06/2010 jo PMK No. 27/PMK.06/2016) ;

Menimbang, bahwa Pejabat Lelang merupakan pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Keuangan, yang disertai tugas untuk membuat akta otentik berupa risalah lelang, memiliki kewenangan independen dan tanggung jawab dalam perantaraannya untuk melaksanakan penjualan lelang serta mengesahkan Pembeli, akan tetapi tidak dapat mengatur pemenang lelang dan besarnya harga penawaran. Pemenang lelang

Halaman 106 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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

dikembalikan kepada kuasa hukum perdata bahwa pembeli lelang adalah penawar tertinggi diantara penawar yang ada;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 47K/TUN/1997 tanggal 26 Januari 1998 disebutkan pula bahwa: "Risalah Lelang bukan merupakan Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, tetapi merupakan Berita Acara hasil penjualan barang tereksekusi, sebab tidak ada unsur "beslissing" maupun pernyataan kehendak dari Kantor Lelang". Sejalan dengan putusan ini adalah putusan Mahkamah Agung Nomor 351 K/TUN/2000 tanggal 13 April 2005 yang menyatakan bahwa: "Risalah Lelang merupakan suatu akte jual beli yang memiliki fungsi dan nilai yang sama dengan akte jual beli yang dibuat PPAT yang melahirkan hubungan hukum perdata, dan karenanya risalah lelang hanya mengandung pernyataan kehendak dari para pihak yang mengikatkan diri tanpa mengandung unsur beslissing sebagai syarat untuk dapat disebut Keputusan Tata Usaha Negara sehingga risalah lelang tidak dapat dijadikan obyek sengketa tata usaha Negara";

Menimbang, bahwa oleh karena Risalah Lelang tidak mengandung unsur-unsur "beslissing"/penetapan maupun "willsvorming"/pernyataan kehendak, yaitu unsur yang harus ada dalam suatu Keputusan Tata Usaha Negara, maka Risalah Lelang tidak memenuhi unsur kumulatif yang ditentukan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara. Oleh karena Risalah Lelang bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka tidak terdapat sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka berdasarkan ketentuan Pasal 47 Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa 1 vide Bukti TI-20, Bukti P-13=Bukti T.II.Intv-6G serta menilai unsur-unsur yang terdapat didalamnya dan dikaitkan dengan pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim menilai bahwa unsur-unsur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara tidak terpenuhi oleh objek sengketa, sehingga

Halaman 107 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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

Majelis Hakim berkesimpulan terhadap Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat II Intervensi tentang Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili sengketa a quo karena Objek Gugatan I merupakan ranah Hukum Perdata (Kompetensi Absolut) dan oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolute tidak berwenang memeriksa sengketa in litis;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, maka terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi menurut Majelis Hakim adalah dalil eksepsi yang beralasan hukum, dan sudah sepatutnya dapat diterima oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa dengan telah dapat diterimanya Eksepsi tentang Kompetensi Absolut Pengadilan tersebut di atas, maka terhadap dalil Eksepsi lainnya dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi, menurut hemat Majelis Hakim sudah tidak perlu dipertimbangkan, dan selanjutnya telah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap objek sengketa ke 2 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II (Tergugat II) yaitu berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:1198, Kel. Kejawan Putih Tambak, dengan surat ukur no: 296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Kantor Pertanahan Surabaya II (Tergugat II) merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, disamping dapat melakukan perbuatan hukum publik atas dasar jabatannya juga dapat melakukan perbuatan hukum perdata;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1198, Kel. Kejawan Putih Tambak, dengan surat ukur No : 296/Kejawan Putih Tambak/2001, tanggal 25 September 2001, luas 647 M² yang diterbitkan tanggal 01 Oktober 2001 atas nama PT. Bank BCA Tbk berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 519/45/2020 tanggal 23 Juni

Halaman 108 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY

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)



2020 sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa peralihan atau penerbitan objek sengketa kedua merupakan rangkaian Tindakan perbuatan hukum perdata yang didasarkan adanya lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya;

Menimbang, bahwa dengan demikian dikaitkan dengan pertimbangan hukum diatas yang menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara secara kompetensi absolut tidak berwenang memeriksa sengketa in litis karena Risalah lelang merupakan ranah Hukum Perdata bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-undang Peratun maka Majelis Hakim berpendapat secara mutatis mutandis terhadap objek sengketa kedua tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai pokok perkaranya dipertimbangkan sebagai berikut :

II. DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa dengan telah diterimanya Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi, maka terhadap pokok perkaranya sudah tidak perlu dipertimbangkan, dan selanjutnya telah beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis Hakim mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis Hakim hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Halaman 109 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;

Mengingat, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 51 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 542.000,00 (*Lima Ratus Empat Puluh Dua Ribu Rupiah*)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Kamis, tanggal 30 Maret 2023, oleh kami, CECKLY JEMBLIY KEREH S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, LISTYORANI IMAWATI S.H., M.H., dan DINI PRATIWI PUJILESTARI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut dibacakan pada persidangan yang terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Rabu, tanggal 05 April 2023, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh TRI ASIH RUMHARSASI, S.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya



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

dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I,
Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;
HAKIM-HAKIM ANGGOTA, HAKIM KETUA MAJELIS,

Ttd

LISTYORANI IMAWATI, S.H., M.H.

Ttd

CECKLY JEMBLY KEREH, S.H.

Ttd

DINI PRATIWI PUJILESTARI, S.H., M.H.,

PANITERA PENGGANTI,

Ttd

TRI ASIH RUMHARSASI, S.H

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,00
2. ATK Pemberkasan	Rp. 350.000,00
3. Panggilan-panggilan	Rp. 142.000,00
4. Redaksi	Rp. 10.000,00
5. Meterai	Rp. 10.000,00
6. Leges	Rp. -
7. Pemeriksaan Setempat	Rp. -
Jumlah	Rp. 542.000,00

(Lima ratus empat puluh dua ribu rupiah)

Halaman 111 dari 111 Putusan Nomor: 233/G/2022/PTUN.SBY