



PUTUSAN

Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANJARMASIN

memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara tata usaha negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagai berikut dalam perkara:

1. MUHAMMAD FARIZ, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Mahligai Nomor 17, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Desa/Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, pekerjaan karyawan swasta;

Penggugat 1;

2. YERNI MARIYANI, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Mahligai Nomor 17, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Desa/Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, pekerjaan pedagang;

Penggugat 2;

dalam hal ini diwakili oleh Jesvandy Silaban, S.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para advokat/calon advokat dari Law Firm Pasaribu Silaban & Partners yang beralamat di Jalan Ahmad Yani Km.15.800, Jalan Karang Anyar, Perumahan Greend Duta Nomor 33A, RT.25, RW.09, Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kab. Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, domisili elektronik adv.jhonter.s.w.silaban.s.h@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 135/LF-PAS/SKK/VII/2023, tanggal 10 Juli 2023;

Para Penggugat;

Lawan

KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BANJARMASIN, tempat kedudukan di Jalan Pramuka Nomor 7, Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan,

Halaman 1 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini diwakili oleh Eldilla Arbiari Maghfiroh, S.E, jabatan Kepala Seksi Hukum dan Informasi, dan kawan-kawan, domisili elektronik kpknlbanjarmasin.djkn@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-01/MK.06/KNL.1203/2023, tanggal 17 Juli 2023;

Tergugat;

Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor 21/PEN-DIS/2023/PTUN.BJM, tanggal 11 Juli 2023, tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor 21/PEN-MH/2023/PTUN.BJM, tanggal 11 Juli 2023, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor 21/PEN-PPJS/2023/PTUN.BJM, tanggal 11 Juli 2023, tentang Penunjukkan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor 21/PEN-PP/2023/PTUN.BJM, tanggal 11 Juli 2023, tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor 21/PEN-HS/2023/PTUN.BJM, tanggal 9 Agustus 2023, tentang Penetapan Hari dan Tanggal Persidangan Pertama;
6. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

DUDUK PERKARA

Para Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 11 Juli 2023, didaftarkan secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin pada tanggal 11 Juli 2023, dengan register perkara Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM, telah diperbaiki tanggal 9 Agustus 2023, serta diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan

Halaman 2 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 16 Agustus 2023, Para Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

I. Objek Sengketa;

Adapun objek sengketa dalam perkara ini adalah Kutipan Risalah Lelang Nomor: 98/58/2023, tanggal 14 April 2023, atas nama pembeli Ida Mangedar, Dra, M.Pd, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin, selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

II. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin:

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 dan 10 Undang - Undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

Angka 9 berbunyi : "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";

Angka 10 berbunyi : "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";

2. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yaitu 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, sehingga Para Penggugat selaku pemilik

Halaman 3 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM

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)



yang sah atas bidang tanah tersebut merasa sangat dirugikan dengan terbitnya objek sengketa;

3. Objek Sengketa adalah suatu penetapan tertulis yang diterbitkan dalam hal ini dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin yang bersifat konkrit, individual dan final, sehingga menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat a quo :

- a. Bersifat Konkrit, objek sengketa yang diputuskan tersebut tidak bersifat abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan dengan kata lain wujud dari objek sengketa itu dapat dilihat secara kasat mata.
- b. Bersifat Individual, objek sengketa tersebut tidak ditujukan untuk umum tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju.
- c. Bersifat Final, objek sengketa yang dikeluarkan tersebut itu sudah definitif, tidak perlu lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain karenanya keputusan ini dapat menimbulkan akibat hukum terhadap Para Penggugat.

4. Bahwa perluasan kriteria Keputusan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang berbunyi :”Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai :

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara Negara lainnya;
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;

Halaman 4 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;

5. Bahwa berdasarkan pada peraturan hukum di atas, maka objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, sehingga dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 47 Undang-undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara";

6. Bahwa oleh karena Tergugat adalah Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan objek sengketa berupa Kutipan Risalah Lelang yang digugat oleh Para Penggugat, maka yang berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin;

III. Tenggang Waktu Gugatan Dan Upaya Administratif;

- 1. Bahwa objek sengketa diterbitkan Tergugat tanggal 14 April 2023;
- 2. Bahwa objek sengketa tersebut diterima / diketahui oleh Para Penggugat dari Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Kantor Cabang Banjarmasin Samudera pada tanggal 17 April 2023 yaitu melalui surat pemberitahuan laku lelang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mengatur sebagai berikut :

Pasal 75 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.

(2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

- a. keberatan; dan
- b. banding.

3. Bahwa berdasarkan ketentuan diatas Para Penggugat telah mengajukan upaya administratif yaitu keberatan pada tanggal 06 Juni 2023 dengan surat Nomor : 111/LF-PAS/KP/VI/ 2023 melalui kuasa hukum Para Penggugat kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin/ Tergugat, maka berdasarkan Pasal 77 ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6) dan ayat (7) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mengatur sebagai berikut :

Pasal 77

(2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan.

(3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan.

(4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.

(5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan.

Halaman 6 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM

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

(6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.

(7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

4. Bahwa atas surat keberatan yang telah diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat, Tergugat telah menjawab dengan surat Nomor : S-938/KNL.1203/2023 tanggal 14 Juni 2023 yang suratnya diterima oleh Kuasa Hukum Para Penggugat pada tanggal 24 Juni 2023, sehingga atas upaya Administrasi yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut tidak ada penyelesaian dari Tergugat;

5. Bahwa kemudian Para Penggugat tidak ada melakukan Upaya administratif banding;

6. Bahwa setelah Para Penggugat menempuh Upaya Administrasi dan tidak ada Penyelesaian atas Upaya Administrasi tersebut, maka telah terbuka bagi Para Penggugat untuk mengajukan gugatan yang kemudian Para Penggugat mendaftarkan Gugatan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin tanggal 11 Juli 2023;

7. Bahwa oleh karena itu gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan Pasal 55 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang berbunyi "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara" jo Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 5 ayat (1) yang berbunyi " 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

Halaman 7 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



administratif", dengan demikian jika dihitung tenggang waktu untuk pengajuan gugatan sebagai berikut :

7.1 Para Penggugat mengetahui objek sengketa pada tanggal 17 April 2023 dan kemudian setelah berjalan selama 50 (lima puluh) hari objek sengketa diketahui oleh Para Penggugat yaitu pada tanggal 06 Juni 2023 Para Penggugat mengajukan upaya administratif keberatan kepada Tergugat;

7.2 Bahwa atas surat keberatan yang telah diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat, Tergugat telah menjawab dengan surat Nomor : S-938/KNL.1203/2023 tanggal 14 Juni 2023 yang suratnya diterima oleh Kuasa Hukum Para Penggugat pada tanggal 24 Juni 2023, sehingga atas upaya administrasi yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut tidak ada penyelesaian dari Tergugat;

7.3 Bahwa kemudian Para Penggugat mengajukan dan mendaftarkan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin pada tanggal 11 Juli 2023;

Sehingga tenggang waktu untuk mengajukan gugatan masih tersisa waktu selama 19 (sembilan belas) hari, maka gugatan *a quo* masih dalam tenggang waktu yang telah ditentukan;

IV. Kepentingan Para Penggugat yang Dirugikan :

1. Bahwa Muhammad Fariz/Penggugat 1 dan Yerni Mariyani/Penggugat 2 adalah pasangan suami isteri yang telah melangsungkan pernikahan pada hari Senin 24 Oktober 2005 yang dilaksanakan menurut hukum dan sesuai dengan tuntunan ajaran agama Islam di hadapan Pejabat Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;

2. Bahwa selama melangsungkan pernikahan Para Penggugat mempunyai harta bersama berupa 1 (satu) bidang tanah yang telah berdiri 1 (satu) bangunan rumah bertingkat permanen dengan bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 01144/Desa Kertak Hanyar II, tanggal 21 September 2001, Surat Ukur No.174/KH.II/2001, tanggal 07 Agustus 2001, Luas 133 M²,



Atas Nama Muhammad Fariz, yang terletak di Jalan Mahligai, No.17, RT.01, RW.02, Desa Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan selatan, yang sampai sekarang masih dikuasai secara fisik oleh Para Penggugat;

3. Bahwa sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang menyebutkan : “Orang atau badan Hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi”;

4. Bahwa Para Penggugat dirugikan karena atas 1 (satu) bidang tanah yang telah berdiri 1 (satu) bangunan rumah bertingkat permanen milik Para Penggugat tiba-tiba diterbitkan objek sengketa oleh Tergugat;

5. Bahwa kemudian pada tanggal 17 April 2023, Para Penggugat baru mengetahui tanah dan bangunan milik Para Penggugat telah laku dilelang oleh Tergugat sebagaimana termuat dalam surat Nomor : B.0917/KC-RO-BJM/OPK/03/2022 tanggal 17 April 2023 ditujukan langsung kepada Muhammad Fariz dan Yerni Mariana, yang kemudian isi dalam surat pemberitahuan laku lelang dimaksud sebagian menerangkan pada pokoknya apabila ada selisih kekurangan dari hasil laku lelang sebesar Rp.657.000.000,- (enam ratus lima puluh tujuh juta rupiah) di kurangi dengan sisa kewajiban pinjaman hasilnya ada kekurangannya, maka Para Penggugat harus diwajibkan membayarnya, sehingga Para Penggugat sangat dirugikan oleh karena tanah dan bangunan milik Para Penggugat sudah laku lelang dengan harga yang tidak wajar dan pantas yang kemudian diterbitkannya objek sengketa dan Para Penggugat masih juga dibebani untuk membayar sisa dari kewajiban setelah di potong dari nilai jual lelang;

Halaman 9 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



V. Posita/Alasan Gugatan;

Adapun kronologis, dasar dan alasan-alasan hukum gugatan Para Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 01144/Desa Kertak Hanyar II, tanggal 21 September 2001, Surat Ukur No.174/KH.II/2001, tanggal 07 Agustus 2001, Luas 133 M², Atas Nama Muhammad Fariz, yang terletak di Jalan Mahligai, No.17, RT.01, RW.02, Desa Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan selatan, yang sampai sekarang masih dikuasai secara fisik dengan cara mendirikan 1 (satu) bangunan rumah bertingkat permanen;

2. Bahwa atas tanah dan bangunan hak milik Para Penggugat sebagaimana dalam posita 1 (satu) diatas telah dijaminkan dan atau diagunkan oleh Para Penggugat di Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Kantor Cabang Banjarmasin Samudera yaitu Perjanjian Kredit Investasi Refinancing dan Kredit Modal Kerja pada tanggal 25 September 2017 yaitu usaha toko bangunan yang sekarang telah tutup, sebagaimana yang termuat dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 973 yang dibuat di hadapan Afred Kusuma, S.H.,M.Kn sebagai Notaris di Kota Banjarmasin, dengan fasilitas kredit / hutang yang diterima oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan rincian :

- a. Fasilitas Kredit Investasi Refinancing sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah);
- b. Fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah);

3. Bahwa atas kredit atau hutang Para Penggugat tersebut pada tahun 2017, berdasarkan Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 973 tanggal 25 September 2017 antara Para Penggugat dengan Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Kantor



Cabang Banjarmasin Samudera dengan rincian dengan angsuran pokok dan bunga sebagai berikut :

- a) Fasilitas Kredit Investasi Refinancing sebesar Rp.12.026.596,- (dua belas juta dua puluh enam ribu lima ratus sembilan puluh enam rupiah)
- b) Fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar Rp.12.026.596,- (dua belas juta dua puluh enam ribu lima ratus sembilan puluh enam rupiah)

Dengan jangka waktu pelunasan kedua Fasilitas tersebut adalah selama 60 (enam puluh) bulan;

4. Bahwa untuk Fasilitas Kredit Modal Kerja sejak bulan September tahun 2017 sampai dengan terakhir angsuran tanggal 25 Januari 2019 berjalan dengan lancar sekitar 16 (enam belas) kali angsuran (perbulan) perhitungan berdasarkan surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Banjarmasin Samudera;

5. Bahwa untuk Fasilitas Kredit Investasi Refinancing sejak bulan September tahun 2017 sampai dengan terakhir angsuran tanggal 25 April 2019 berjalan dengan lancar sekitar 19 (sembilan belas) kali angsuran (perbulan) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Banjarmasin Samudera;

6. Bahwa atas adanya Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 973 yang dibuat di hadapan Alfred Kusuma, S.H.,M.Kn sebagai Notaris di Kota Banjarmasin dan berjalannya angsuran, Para Penggugat ada mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada pihak Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Kantor Cabang Banjarmasin Samudera, yang isi gugatannya sebagaimana termuat dalam putusan Perkara Nomor : 60/Pdt.G/2020/PN Bjm, pada pokok dalil gugatan adalah adanya perbuatan melawan hukum dari Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Kantor Cabang Banjarmasin Samudera yaitu tidak memasukkan uang setoran yang diterima oleh pihak Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Kantor Cabang Banjarmasin Samudera atas nama Rizki dkk yang seharusnya disetorkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk pembayaran angsuran kredit Para Penggugat tertanggal 31 January 2019, namun atas gugatan dimaksud ditolak;

7. Bahwa berdasarkan fakta hukum dalam persidangan Perkara Nomor: 60/Pdt.G/2020/PN Bjm yaitu pada tahapan gugatan, jawaban, replik dan duplik Tergugat (dahulu sebagai Turut Tergugat) sudah mengetahui secara nyata harga nilai limit tanah dan bangunan yang sekarang diterbitkan objek sengketa pada tahun 2019 berdasarkan nilai limit lelang mengacu hasil penilaian pada tanggal 23 September 2019 oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sisco. 0084/2.0124-02-PI/07/PS.0065/1/X/2019 Tanggal 15 Oktober 2019 dengan hasil penilaian nilai pasar sebesar Rp.938.000.000,- (sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) dan atas perjanjian kredit Para Penggugat juga telah diikat dengan Hak Tanggungan Nomor : 00077/2018/(HT I) dengan nilai HT sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) pada tahun 2018;

8. Bahwa tanggal 05 Juni 2023 harga jual tanah di wilayah objek tanah sebagaimana dalam posita nomor 1 (satu) diatas adalah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per meter jika diperhitungkan dengan luasan tanah seluas 133 M² adalah sebesar Rp.665.000.000,- (enam ratus enam puluh lima juta rupiah) dan nilai bangunan rumah bertingkat permanen pada tahun 2017 berdasarkan rencana Anggaran Biaya pembangunan rumah (ruko) 2 (dua) lantai adalah sebesar Rp.1.099.000.000,- (satu milyar sembilan puluh sembilan juta rupiah), maka nilai dan atau limit jual tanah dan bangunan berdasarkan harga yang pantas dan wajar adalah Rp.1.764.000.000,- (satu milyar tujuh ratus enam puluh empat juta rupiah) pada tahun 2023;

9. Bahwa sejak tahun 2020 sampai dengan sekarang tidak pernah ada dari Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) dan atau dari Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Kantor Cabang Banjarmasin Samudera untuk menilai dan atau menaksir limit harga jual dari tanah dan bangunan milik Para Penggugat sebagaimana dimaksud dalam posita nomor 1 diatas dan tidak

Halaman 12 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM

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)



pernah ada memberitahukan akan dilakukannya lelang pada tahun 2023 atas tanah dan bangunan dimaksud kepada Para Penggugat;

10. Bahwa diatas tanah dan bangunan hak milik Para Penggugat sebagaimana dalam posita nomor 1 (satu) di atas tiba-tiba terbit objek sengketa;

11. Bahwa keputusan objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah melanggar dan bertentangan dengan :

11.1 Pasal 47 ayat (1) dan 48 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Beserta Lampirannya yang pada pokoknya mengatur harus ada nilai limit lelang yang ditentukan berdasarkan laporan hasil penilaian dari penilai :

- Bahwa di dalam Pasal 47 ayat (1) mengatur : “Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit”;
- Bahwa didalam Pasal 48 ayat (1) huruf a mengatur “Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan : a. laporan hasil penilaian oleh Penilai”;
- Bahwa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki, dengan demikian penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah merupakan pihak independent yaitu Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) yang ditunjuk penjual dalam hal ini Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Kantor Cabang Banjarmasin Samudera untuk melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan untuk mendapatkan nilai yang ekonomis wajar dan pantas;

Halaman 13 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian didalam lampirannya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada bagian B mengenai Dokumen Persyaratan Lelang angka 5) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri dari : huruf a angka 11 disebutkan : a. salinan / fotocopy laporan penilaian / penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian / penaksiran yang memuat tanggal penilaian / penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
- Bahwa kemudian pihak penilai dalam menentukan nilai limit lelang dengan tetap memperhatikan pedoman penilai tentang Sosialisasi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik dan Standart Penilai Publik (SPI) 2007;
- Bahwa sejak tahun 2020 sampai dengan sekarang tidak pernah ada tim penilai tinjau ke lapangan yaitu ke lokasi tanah dan bangunan yang sekarang telah diterbitkan objek sengketa, hal mana ini seharusnya dilakukan oleh tim penilai yang tujuannya untuk mendapatkan informasi untuk melakukan identifikasi, verifikasi, pengumpulan bahan dan data terkait tanah dan bangunan, sebelum dilakukannya lelang untuk menentukan nilai limit lelang yaitu Kantor Jasa Penilaian Publik (KJJP) untuk menilai tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang dilelang oleh Tergugat, sehingga hasilnya tidak mendapatkan nilai wajar dan pantas atas tanah dan bangunan yang dilelang oleh Tergugat, sebagaimana yang terdapat dalam objek sengketa nilai harga hanya sebesar Rp.657.000.000,- (enam ratus lima puluh tujuh juta rupiah) yang tidak dapat dipertanggungjawabkan, dan kemudian berdasarkan fakta hukum dalam persidangan Perkara Nomor : 60/Pdt.G/2020/PN Bjm yaitu pada

Halaman 14 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



tahapan gugatan, jawaban, replik dan duplik Tergugat (dahulu sebagai Turut Tergugat) sudah mengetahui secara nyata harga nilai limit tanah dan bangunan yang sekarang diterbitkan objek sengketa pada tahun 2019 berdasarkan nilai limit lelang mengacu hasil penilaian pada tanggal 23 September 2019 oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sisco. 0084/2.0124-02-PI/07/PS.0065/1/X/2019 Tanggal 15 Oktober 2019 dengan hasil penilaian nilai pasar sebesar Rp.938.000.000,- (sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) dan atas perjanjian kredit Para Penggugat juga telah diikat dengan Hak Tanggungan Nomor : 00077/2018/ (HT I) dengan nilai HT sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) pada tahun 2018;

- Bahwa kemudian berdasarkan perhitungan tanggal 05 Juni 2023 harga jual tanah di wilayah objek tanah sebagaimana dalam posita nomor 1 (satu) diatas berdasarkan keterangan dari Desa adalah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per meter jika diperhitungkan dengan luasan tanah seluas 133 M² adalah sebesar Rp.665.000.000,- (enam ratus enam puluh lima juta rupiah) dan nilai bangunan rumah bertingkat permanen pada tahun 2017 berdasarkan rencana Anggaran Biaya pembangunan rumah (ruko) 2 (dua) lantai adalah sebesar Rp.1.099.000.000,- (satu milyar sembilan puluh sembilan juta rupiah), dengan demikian total harga jual tanah dan bangunan tersebut pada tahun 2023 adalah sebesar Rp.1.764.000.000,- (satu milyar tujuh ratus enam puluh empat juta rupiah), maka penilaian limit yang terdapat dalam objek sengketa yakni sebesar Rp.657.000.000,- (enam ratus lima puluh tujuh juta rupiah) tidaklah rasional, tidak wajar dan pantas serta tentu pula tidak dapat

Halaman 15 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



dipertanggung jawabkan, maka dasar penerbitan objek sengketa yang melampirkan nilai penilaian yang tidak wajar dan pantas serta tidak dapat dipertanggung jawabkan adalah cacat hukum dan harus dicabut atau dibatalkan;

11.2 Pasal 47 ayat (1) dan 48 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Beserta Lampirannya yang pada pokoknya mengatur harus ada nilai limit lelang yang ditentukan berdasarkan laporan hasil penaksiran dari penaksir:

- Bahwa di dalam Pasal 47 ayat (1) mengatur : “Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit”;
- Bahwa didalam Pasal 48 ayat (1) huruf b mengatur “Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan : b. laporan hasil penaksiran oleh penaksir”;
- Bahwa Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung-jawabkan;
- Bahwa kemudian didalam lampirannya pada bagian B mengenai Dokumen Persyaratan Lelang angka 5) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri dari : huruf a angka 11 disebutkan : a. Salinan / fotocopy laporan penilaian / penaksir atau dokumen ringkasan hasil penilaian / penaksiran yang memuat tanggal penilaian / penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
- Bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak memenuhi syarat sebagaimana syarat yang

Halaman 16 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



terdapat dalam pasal 48 ayat (3) dan lampirannya pada bagian B mengenai Dokumen Persyaratan Lelang angka 5) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri dari : huruf a angka 11 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dimaksud, oleh karena penaksiran terhadap harga tanah dan bangunan yang dilelang tidak dapat di pertanggung jawabkan;

- Bahwa sejak tahun 2020 sampai dengan sekarang tidak pernah ada tim penaksir tinjau ke lapangan yaitu ke lokasi tanah dan bangunan yang sekarang telah diterbitkan objek sengketa, hal mana ini seharusnya dilakukan oleh tim penaksir yang tujuannya untuk mendapatkan informasi untuk melakukan identifikasi, verifikasi, pengumpulan bahan dan data terkait tanah dan bangunan, sebelum dilakukannya lelang untuk menentukan nilai limit lelang yaitu tim penaksir untuk menilai tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang dilelang oleh Tergugat, sehingga hasilnya tidak mendapatkan nilai wajar dan pantas atas tanah dan bangunan yang dilelang oleh Tergugat, sebagaimana yang terdapat dalam objek sengketa nilai harga hanya sebesar Rp.657.000.000,- (enam ratus lima puluh tujuh juta rupiah) yang tidak dapat dipertanggungjawabkan, dan kemudian berdasarkan fakta hukum dalam persidangan Perkara Nomor : 60/Pdt.G/2020/PN Bjm yaitu pada tahapan gugatan, jawaban, replik dan duplik Tergugat (dahulu sebagai Turut Tergugat) sudah mengetahui secara nyata harga nilai limit tanah dan bangunan yang sekarang diterbitkan objek sengketa pada tahun 2019 berdasarkan nilai limit lelang mengacu hasil penilaian pada tanggal 23 September 2019 oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sisco. 0084/2.0124-02-PI/07/PS.0065/1/X/2019 Tanggal 15 Oktober 2019 dengan hasil penilaian nilai pasar sebesar Rp.938.000.000,- (sembilan ratus tiga puluh

Halaman 17 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



delapan juta rupiah) dan atas perjanjian kredit Para Penggugat juga telah diikat dengan Hak Tanggungan Nomor : 00077/2018/ (HT I) dengan nilai HT sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) pada tahun 2018;

- Bahwa kemudian berdasarkan perhitungan tanggal 05 Juni 2023 harga jual tanah di wilayah objek tanah sebagaimana dalam posita nomor 1 (satu) diatas berdasarkan keterangan dari Desa adalah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per meter jika diperhitungkan dengan luasan tanah seluas 133 M² adalah sebesar Rp.665.000.000,- (enam ratus enam puluh lima juta rupiah) dan nilai bangunan rumah bertingkat permanen pada tahun 2017 berdasarkan rencana Anggaran Biaya pembangunan rumah (ruko) 2 (dua) lantai adalah sebesar Rp.1.099.000.000,- (satu milyar sembilan puluh sembilan juta rupiah), dengan demikian total harga jual tanah dan bangunan tersebut pada tahun 2023 adalah sebesar Rp.1.764.000.000,- (satu milyar tujuh ratus enam puluh empat juta rupiah), maka penilaian limit yang terdapat dalam objek sengketa yakni sebesar Rp.657.000.000,- (enam ratus lima puluh tujuh juta rupiah) tidaklah rasional, tidak wajar dan pantas serta tentu pula tidak dapat dipertanggung jawabkan, maka dasar penerbitan objek sengketa yang melampirkan nilai penilaian yang tidak wajar dan pantas serta tidak dapat dipertanggung jawabkan adalah cacat hukum dan harus dicabut atau dibatalkan;

11.3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lampiran Pada Bagian B Mengenai Dokumen Persyaratan Lelang Angka 5 yang pada pokoknya mengatur dokumen persyaratan lelang :

Halaman 18 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa didalam Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada bagian B mengenai Dokumen Persyaratan Lelang angka 5) huruf b) disebutkan "dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari" :

(1) Salinan / fotocopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada Debitur oleh Kreditur;

- Bahwa Para Penggugat tidak pernah mendapatkan dan menerima surat pemberitahuan sebelum dilakukannya lelang tanggal 03 Maret 2023 dari Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Kantor Cabang Banjarmasin Samudera, yang mana lelang dilaksanakan atas adanya surat permohonan lelang yaitu Nomor Surat Permohonan : B.3213/BO-X/OPK/11/2022 Tanggal 29 November 2022 (sesuai yang tertulis di objek sengketa), sehingga oleh karena Para Penggugat tidak pernah diberitahukan akan dilakukannya lelang pada tanggal 3 maret 2023, maka prosedur lelang tersebut telah cacat hukum dengan demikian penerbitan objek sengketa juga telah cacat hukum;

11.4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lampiran Pada Bagian B Mengenai Dokumen Persyaratan Lelang Angka 5 yang pada pokoknya mengatur dokumen persyaratan lelang :

- Bahwa didalam Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada bagian B mengenai Dokumen Persyaratan Lelang angka 5) huruf b) disebutkan "dokumen yang

Halaman 19 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM

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

bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari” ;

(1) Bukti pengumuman lelang;

- Bahwa sebelum proses lelang dan kemudian penerbitan objek sengketa tidak dilakukan pengumuman lelang melalui media cetak yang mana tujuannya agar diketahui masyarakat umum dan khususnya bagi pihak Para Penggugat;

Berdasarkan hal tersebut diatas, dalam hal penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara yaitu objek sengketa telah melanggar atau bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/Pmk.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan demikian Surat Keputusan Tata Usaha Negara yaitu objek sengketa batal dan atau tidak sah, maka harus dicabut;

11.5 Asas — Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) :

Objek sengketa melanggar dan bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), antara lain :

a. Azas Kepastian Hukum

- Bahwa yang dimaksud dengan Azas Kepastian Hukum adalah asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara, bahwa berdasarkan asas kepastian hukum tersebut dalam menerbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara selain mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan juga harus mengutamakan kepatutan dan keadilan;

Halaman 20 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



- Bahwa dalam penerbitan objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah melanggar asas kepastian hukum oleh karena atas limit lelang tidak memenuhi nilai limit yang wajar dan pantas serta tidak berkeadilan;
- Bahwa penilain limit yang dimuat dalam objek sengketa tidak memenuhi limit wajar dan pantas yang mana limitnya hanya sebesar Rp.657.000.000,- (enam ratus lima puluh tujuh juta rupiah), karena berdasarkan fakta hukum dalam persidangan Perkara Nomor : 60/Pdt.G/2020/PN Bjm yaitu pada tahapan gugatan, jawaban, replik dan duplik Tergugat (dahulu sebagai Turut Tergugat) sudah mengetahui secara nyata harga nilai limit tanah dan bangunan yang sekarang diterbitkan objek sengketa pada tahun 2019 berdasarkan nilai limit lelang mengacu hasil penilaian pada tanggal 23 September 2019 oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sisco. 0084/2.0124-02-PI/07/PS.0065/1/X/2019 Tanggal 15 Oktober 2019 dengan hasil penilaian nilai pasar sebesar Rp.938.000.000,- (sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) dan atas perjanjian kredit Para Penggugat juga telah diikat dengan Hak Tanggungan Nomor : 00077/2018/ (HT I) dengan nilai HT sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) pada tahun 2018;
- Bahwa kemudian berdasarkan perhitungan tanggal 05 Juni 2023 harga jual tanah di wilayah objek tanah sebagaimana dalam posita nomor 1 (satu) diatas berdasarkan keterangan dari Desa adalah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per meter jika diperhitungkan dengan luasan tanah seluas 133 M² adalah sebesar Rp.665.000.000,- (enam ratus enam puluh lima juta rupiah) dan nilai

Halaman 21 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



bangunan rumah bertingkat permanen pada tahun 2017 berdasarkan rencana Anggaran Biaya pembangunan rumah (ruko) 2 (dua) lantai adalah sebesar Rp.1.099.000.000,- (satu milyar sembilan puluh sembilan juta rupiah), dengan demikian total harga jual tanah dan bangunan tersebut pada tahun 2023 adalah sebesar Rp.1.764.000.000,- (satu milyar tujuh ratus enam puluh empat juta rupiah), maka penilaian limit yang terdapat dalam objek sengketa yakni sebesar Rp.657.000.000,- (enam ratus lima puluh tujuh juta rupiah) tidaklah rasional, tidak wajar dan pantas serta tentu pula tidak dapat dipertanggung jawabkan, hal ini menunjukkan nilai limit lelang tidak wajar dan pantas dan menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat dan sangat berpotensi besar menimbulkan kerugian Negara yang signifikan karena dengan telah laku lelang atas tanah dan bangunan dimaksud bukan menyelesaikan hutang dan atatu kredit akan tetapi malah menimbulkan masalah yang baru, yang mana Para Penggugat harus membayar sisa kekurangan dari nilai kredit Para Penggugat setelah dipotong dari hasil laku lelang, sehingga justru menimbulkan ketidak pastian hukum serta sangat merugikan Para Penggugat dan tidak adil, karena faktanya atas tanah dan bangunan sebelum dilakukan lelang tidak pernah dilakukan pengecekan dilapangan atas tanah dan bangunan dimaksud untuk mendapat nilai limit dan harga sesuai fakta dilapangan, sehingga publik atau masyarakat luas menjadi ragu serta resah dan terkesan aneh timbulnya surat objek sengketa;

b. Azas Kecermatan :

- Bahwa yang dimaksud dengan asas kecermatan adalah keputusan dan atau tindakan Pejabat Tata Usaha Negara harus didasarkan pada

Halaman 22 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



informasi atau dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas suatu ketetapan / dan atau tindakan dan atau pelaksanaan suatu keputusan, sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum ditetapkan dan atau dilakukan;

- Bahwa Tergugat tidak cermat dalam meneliti segala berkas yang akan diajukan dalam melakukan pelelangan termasuk dalam hal meneliti nilai limit atau harga nilai bangunan yang akan dilelang;

- Bahwa berdasarkan fakta hukum dalam persidangan Perkara Nomor : 60/Pdt.G/2020/PN Bjm yaitu pada tahapan gugatan, jawaban, replik dan duplik Tergugat (dahulu sebagai Turut Tergugat) sudah mengetahui secara nyata harga nilai limit tanah dan bangunan yang sekarang diterbitkan objek sengketa pada tahun 2019 berdasarkan nilai limit lelang mengacu hasil penilaian pada tanggal 23 September 2019 oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sisco. 0084/2.0124-02-PI/07/PS.0065/1/X/2019 Tanggal 15 Oktober 2019 dengan hasil penilaian nilai pasar sebesar Rp.938.000.000,- (sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) dan atas perjanjian kredit Para Penggugat juga telah diikat dengan Hak Tanggungan Nomor : 00077/2018/ (HT I) dengan nilai HT sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) pada tahun 2018, namun Tergugat justru melakukan lelang dengan harga atau limit yang dicantumkan dalam pelelangan (objek sengketa) pada tahun 2023 justru jauh dibawah harga dari tahun 2019 yaitu hanya sebesar sebesar Rp. Rp.657.000.000,- (enam ratus lima puluh tujuh juta rupiah) sangat jauh dari harga penilaian yang

Halaman 23 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sisco dimaksud;

- Bahwa kemudian berdasarkan perhitungan tanggal 05 Juni 2023 harga jual tanah di wilayah objek tanah sebagaimana dalam posita nomor 1 (satu) diatas berdasarkan keterangan dari Desa adalah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per meter jika diperhitungkan dengan luasaan tanah seluas 133 M² adalah sebesar Rp.665.000.000,- (enam ratus enam puluh lima juta rupiah) dan nilai bangunan rumah bertingkat permanen pada tahun 2017 berdasarkan rencana anggaran biaya pembangunan rumah (ruko) 2 (dua) lantai adalah sebesar Rp.1.099.000.000,- (satu milyar sembilan puluh sembilan juta rupiah), dengan demikian total harga jual tanah dan bangunan tersebut pada tahun 2023 adalah sebesar Rp.1.764.000.000,- (satu milyar tujuh ratus enam puluh empat juta rupiah), maka penilaian limit yang terdapat dalam objek sengketa yakni sebesar Rp.657.000.000,- (enam ratus lima puluh tujuh juta rupiah) tidaklah rasional, tidak wajar dan pantas serta tentu pula tidak dapat dipertanggung jawabkan, sangat jauh dari harga atau limit yang terdapat dalam objek sengketa, karena faktanya atas tanah dan bangunan sebelum dilakukan lelang tidak pernah dilakukan pengecekan dilapangan atas tanah dan bangunan dimaksud untuk mendapat nilai dan harga sesuai fakta dilapangan, sehingga sangat merugikan bagi Para Penggugat;

c. Azas Profesionalitas

Bahwa seharusnya dalam hal menentukan nilai limit lelang haruslah pihak yang independen dalam

Halaman 24 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



menentukan limit lelang pada tahun 2023 dan mempertimbangan hasil penilaian pada tanggal 23 September 2019 oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sisco. 0084/2.0124-02-PI/07/PS.0065/1/X/2019 Tanggal 15 Oktober 2019 dengan hasil penilaian nilai pasar sebesar Rp.938.000.000,- (Sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) dan atas perjanjian kredit Para Penggugat juga telah diikat dengan Hak Tanggungan Nomor : 00077/2018/ (HT I) dengan nilai HT sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) pada tahun 2018, yang mana harus mengutamakan keahlian yang berdasarkan pada kode etik keahlian dalam penilaian dan atau penaksiran dimaksud, tetapi ternyata dalam hal penilaian dan atau penaksiran limit lelang dilakukan tidak cermat karena tidak mengutamakan keahlian yang berdasarkan kode etik jabatan tidak dilakukan dengan iktikad baik karena penilai dan atau penaksir tidak melakukan tinjau ke lapangan yaitu ke lokasi tanah dan bangunan yang sekarang telah diterbitkan objek sengketa, hal mana ini seharusnya dilakukan oleh tim penilai dan atau penaksir yang tujuannya untuk mendapatkan informasi untuk melakukan identifikasi, verifikasi, pengumpulan bahan dan data terkait tanah dan bangunan, sebelum dilakukannya lelang untuk menentukan nilai limit lelang, sehingga Tergugat tidak menggunakan sesuai keahliannya / kompetensinya;

d. Azas Ketertiban Penyelenggaraan Negara

Bahwa yang menjadi landasan keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam mengendalikan penyelenggaraan negara, namun tindakan Tergugat dalam mengeluarkan Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa tidak melaksanakan asas-asas sebagaimana disebutkan dalam point a, b dan c tersebut di atas sebagai kesewenang-wenangan penyelenggara negara. Dalam kenyataannya Tergugat

Halaman 25 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



tidak melaksanakan ketentuan ketentuan
sebagaimana tersebut di atas, yaitu azas kepastian
hukum, azas kecermatan, azas profesionalitas;

Berdasarkan hal tersebut diatas, tindakan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPNL) Banjarmasin / Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yaitu objek sengketa telah melanggar atau bertentangan dengan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang mana dari segi aspek formal prosedural, aspek selektif administratif dan substansi materiil dari tindakan Badan / Pejabat Tata Usaha Negara (KPNL Banjarmasin / Tergugat) tergambar secara jelas ketidak hati-hatian dan cenderung tidak cermat dalam menerima berkas persyaratan permohonan lelang dan memvalidasi, sehingga hal tersebut membawa ketidak pastian hukum dan dapat dikategorikan perbuatan yang melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) khususnya azas kecermatan, azas kehati-hatian, azas kepastian hukum, azas profesionalitas dan azas ketertiban penyelenggara Negara, dengan demikian Surat Keputusan Tata Usaha Negara yaitu objek sengketa, batal dan atau tidak sah, maka harus dicabut;

12. Dengan demikian Tindakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin / Tergugat menerbitkan objek sengketa telah melanggar dan bertentangan dengan :

12.1 Pasal 47 ayat (1) dan 48 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Beserta Lampirannya;

12.2 Pasal 47 ayat (1) dan 48 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Beserta Lampirannya;

Halaman 26 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



12.3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lampiran Pada Bagian B Mengenai Dokumen Persyaratan Lelang Angka 5;

12.4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lampiran Pada Bagian B Mengenai Dokumen Persyaratan Lelang Angka 5;

12.5 Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yaitu melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) khususnya azas kepastian hukum, azas kecermatan, azas profesionalitas dan azas ketertiban penyelenggara Negara;

Berdasarkan alasan dan uraian di atas Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin atau Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

VI. Petitum / Tuntutan :

- 1.** Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- 2.** Menyatakan batal atau tidak sah Kutipan Risalah Lelang Nomor: 98/58/2023, tanggal 14 April 2023, atas nama pembeli Ida Mangedar, Dra, M.Pd, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin;
- 3.** Mewajibkan Tergugat mencabut Kutipan Risalah Lelang Nomor: 98/58/2023, tanggal 14 April 2023, atas nama pembeli Ida Mangedar, Dra, M.Pd, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin;
- 4.** Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;



Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 23 Agustus 2023, yang diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 23 Agustus 2023, pada pokoknya:

I. Dalam Eksepsi;

Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat.

A. Eksepsi Kompetensi Absolut

1. Bahwa objek gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah Kutipan Risalah Lelang Nomor 98/58/2023 tanggal 14 April 2023 atas nama pembeli Ida Mangedar, Dra, M. Pd. Yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin;

Bahwa Kutipan Risalah Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang, sedangkan Risalah Lelang merupakan Berita Acara yang menerangkan adanya Jual Beli yang dilakukan melalui penjualan di muka umum (lelang) dengan dasar Permohonan dari Penjual dan sebagai tulisan yang dibuat dengan maksud untuk digunakan sebagai bukti dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah, jadi hanya dijadikan bukti untuk suatu perbuatan hukum perdata.

Bahwa hal tersebut dipertegas dalam Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa "Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna." Dari pengertian tersebut sudah sangatlah jelas bahwa Risalah Lelang merupakan "Berita Acara" dari pelaksanaan lelang.

Bahwa Risalah Lelang diperlakukan sama seperti halnya Akta yang diterbitkan Notaris/PPAT dan hal tersebut ditegaskan

Halaman 28 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



dalam Pasal 93 ayat (2) huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi: "Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli atau *Grosse Risalah Lelang* sesuai kebutuhan;". Dalam bunyi pasal tersebut, dengan jelas disebutkan bahwa Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli sehingga dengan begitu Kutipan Risalah Lelang ini merupakan produk hukum perdata dimana layaknya Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT yang dapat digunakan untuk kepentingan balik nama.

2. Bahwa perlu kami sampaikan bahwa apa yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat merupakan ranah Hukum Perdata dan bukan ranah Hukum Tata Usaha Negara, hal tersebut dapat dilihat berdasarkan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yang menyatakan bahwa "tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang ini yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata";

3. Bahwa apa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya merupakan akibat dari hubungan hukum perdata antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera dengan Para Penggugat yang lahir karena adanya Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Nomor 973 tanggal 25 September 2017 dimana hak dan kewajiban Para Pihak telah diatur dengan sangat jelas;

4. Bahwa berdasarkan angka 3 tersebut di atas, sangatlah jelas bahwa apa yang dituntut oleh Para Penggugat dan apa yang menjadi Objek Sengketa merupakan ranah Hukum Perdata, oleh karena itu sangatlah tidak tepat Para Penggugat mempermasalahkan Kutipan Risalah Lelang terhadap aset Para Penggugat yang telah diikat Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. berdasarkan



Sertipikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 00077/2018 tanggal 01 Februari 2018, yang mana telah dijamin oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dan telah jelas diatur dalam Perjanjian Kredit antara Para Penggugat dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera.

5. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat tersebut di atas, sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak atau menyatakan tidak dapat diterima gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dengan alasan perakara ini menyangkut kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri.

B. Eksepsi Gugatan Penggugat Error in Objecto;

1. Bahwa objek gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah Kutipan Risalah Lelang Nomor 98/58/2023 tanggal 14 April 2023 atas nama pembeli Ida Mangedar, Dra, M. Pd. Yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin, namun apa yang didalilkan oleh Para Penggugat menjadi kabur karena berkaitan dengan peristiwa hukum yang terjadi antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera dengan Para Penggugat.

2. Bahwa Kutipan Risalah Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang, sedangkan materi dalam gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah berkaitan dengan adanya Jual Beli yang dilakukan melalui penjualan di muka umum (lelang). Hal tersebut menunjukkan Para Penggugat tidak memahami objek gugatan yang akan digugatnya.

3. Bahwa perlu Tergugat jelaskan, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,



Kutipan Risalah Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang, sedangkan Berita Acara yang menerangkan adanya Jual Beli yang dilakukan melalui penjualan di muka umum (lelang) dengan dasar permohonan dari Penjual adalah pengertian dari Risalah Lelang.

4. Bahwa apabila keberatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah berkaitan dengan Kutipan Risalah Lelang, maka materi keberatan yang dapat diajukan adalah berkaitan dengan sesuai atau tidaknya Kutipan Risalah Lelang dengan substansi Risalah Lelang, bukan berkaitan dengan peristiwa hukum yang digambarkan dalam Risalah Lelang.

C. Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing Dalam Mengajukan Gugatan;

1. Bahwa telah diatur pada Pasal 42 alinea pertama *Vendu Reglement Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3, Dokumen Kutipan dikenal sebagai sebuah dokumen yang diautentikan berkaitan dengan penjualan terhadap terhadap objek lelang dan diterbitkan hanya kepada pihak yang berkepentingan oleh Juru Lelang. Penerbitan dokumen tersebut juga bukan merupakan suatu kewajiban bagi Juru Lelang, melainkan didasarkan pada permintaan pihak-pihak tertentu.

2. Bahwa lebih lanjut berdasarkan Pasal 93 ayat (2) huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dinyatakan bahwa: "Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan".

3. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, Para Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan *a quo*, karena Kutipan Risalah Lelang Nomor 98/58/2023 tanggal 14 April 2023 merupakan produk hukum yang terbut atas



permintaan Sdri. Ida Mangedar, Dra, M. Pd. dan tidak ada kaitan sama sekali dengan peristiwa hukum permohonan Kutipan Risalah Lelang untuk keperluan tertentu.

D. Eksepsi Persona Stundi Non Yudisio

1. Bahwa penyebutan identitas Tergugat oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *person* Tergugat di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru, karena tidak menyebutkan hierarki secara benar dengan tidak mengaitkan Kementerian Keuangan Republik Indonesia sebagai Instansi Tertinggi atasan dari Tergugat yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia dengan Pemerintah Republik Indonesia yang merupakan induk dari Tergugat. Oleh karena itu Tergugat tidak berkualitas untuk dituntut di muka Pengadilan juga tidak tidak dikaitkan dengan Induk atau Instansi atasannya.

2. Bahwa Tergugat bukanlah merupakan suatu instansi yang berdiri sendiri, melainkan instansi yang merupakan bagian dari institusi yang disebut Negara dan dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus bertanggung jawab kepada instansi atasannya dimana penyebutan tata urutan dan hierarki Tergugat berdasarkan struktur organisasi yang benar adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kalimantan Selatan dan Tengah cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin, maka jika terjadi tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan Jo. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2007 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan dan Peraturan



Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 141/PMK.01/2022 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan.

3. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat di atas, maka penyebutan identitas Tergugat dalam gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat tanpa dikaitkan dengan induk instansi atasannya tersebut adalah keliru dan kurang tepat yang mengakibatkan gugatan Para Penggugat mengandung kesalahan formil sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) demi menjaga tertib hukum beracara sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat.
3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Tergugat akan menyampaikan uraian dan penjelasan dalam pokok perkara ini.
4. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah berkaitan dengan penerbitan Kutipan Risalah Lelang Nomor 98/58/2023 tanggal 14 April 2023 atas nama pembeli Ida Mangedar, Dra, M. Pd. yang



diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin.

5. Bahwa berdasarkan Pasal 42 alinea pertama *Vendu Reglement Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 dan Pasal 93 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dokumen kutipan dikenal dengan sebuah dokumen yang autentik dari Minuta Risalah Lelang yang berkaitan dengan penjualan terhadap objek lelang dan dikeluarkan hanya kepada pihak yang berkepentingan oleh Kepala KPKNL.

6. Bahwa Kutipan Risalah Lelang Nomor 98/58/2023 tanggal 14 April 2023 diterbitkan sebagai permintaan dari Sdri. Ida Mangedar, Dra, M. Pd. selaku pihak yang membeli objek berupa sebidang tanah seluas 133 m² beserta bangunan di atasnya dengan SHM No.01144 atas nama Muhammad Fariz, yang terletak di Jalan Mahligai No.17 RT.01 RW.02 Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 98/58/2023.

7. Kutipan Risalah Lelang tersebut merupakan kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang Nomor 98/58/2023 tanggal 02 Maret 2023 yang menjelaskan hal-hal sebagai berikut:

a. Pemimpin pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa *a quo* kepada Tergugat melalui Surat Permohonan Lelang Nomor B.3213/BO-X/OPK/11/2022 tanggal 29 November 2022 Perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

b. Permohonan lelang tersebut didasarkan atas Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan



dengan tanah dan sesuai dengan Persetujuan Membuka Kredit Nomor 973 tanggal 25 September 2017.

c. Bahwa objek yang dilelang merupakan barang jaminan hutang berupa sebidang tanah seluas 133 m² beserta bangunan di atasnya dengan SHM No.01144 atas nama Muhammad Fariz, yang terletak di Jalan Mahligai No.17 RT.01 RW.02 Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 00077/2018 tanggal 01 Februari 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 061/2017 tanggal 11 Desember 2017.

d. Bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera juga telah mengeluarkan:

- Surat Peringatan Pertama Nomor B.3754/KC-X/ADK/08/2018 tanggal 13 Agustus 2018 perihal Penyelesaian Tunggakan Kredit,
- Surat Peringatan Kedua Nomor B.4046/KC-X/ADK/08/2018 tanggal 31 Agustus 2018 perihal Penyelesaian Tunggakan Kredit, dan
- Surat Peringatan Ketiga Nomor B.2558/KC-X/ADK/08/2019 tanggal 19 Agustus 2019 perihal Surat Peringatan Ketiga.

e. Bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 9683/2023 tanggal 24 Februari 2023 terdapat catatan dalam Buku Tanah pada kantor pertanahan setempat sebagai berikut:

- Dibebani Hak Tanggungan 00077/2018 Peringkat I di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. berkedudukan di Jakarta Pusat;
- Bidang tanah ini tidak terdapat blokir;
- Sertipikat ini tidak terdapat sita;
- Bidang tanah ini tidak terdapat riwayat kasus.



- f. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang dimaksud juga telah diberitahukan kepada debitur bank yang bersangkutan *in casu* CV Rehan (Muhammad Fariz dan Yerni Mariana) *in casu* Para Penggugat melalui Surat Nomor B.0252/KC-RO-BJM/OPK/01/2023 tanggal 27 Januari 2023.
- g. Pelaksanaan lelang ini juga telah diumumkan oleh Penjual (dhi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera) melalui Selebaran tanggal 01 Februari 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Banjarmasin Post tanggal 16 Februari 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, sehingga asas publisitas sudah terpenuhi.
- h. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera telah mengirim surat pemberitahuan kepada Para Penggugat sesuai Surat Nomor B.0252/KC-RO-BJM/OPK/01/2023 tanggal 27 Januari 2023 perihal Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Obyek Jaminan.
8. Bahwa dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa penerbitan Kutipan Risalah Lelang telah sesuai dengan substansi Risalah Lelang Nomor 98/58/2023 tanggal 02 Maret 2023 dan telah diterbitkan atas dasar permohonan dari Sdri. Ida Mangedar, Dra, M. Pd. selaku pembeli lelang.
9. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Para Penggugat menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Berdasarkan fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Tergugat karena faktanya Tergugat hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pelelangan.
10. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tidak ada satupun tindakan Tergugat yang bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik menurut Pasal 53 ayat 2 (b) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 sehingga



gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang tidak berdasar (*Niet Gegrond*).

11. Bahwa dari uraian tersebut di atas Nampak sangat transparan, sedangkan dalil-dalil Para Penggugat sangat tidak berdasarkan hukum. Proses pelelangan maupun syarat-syarat pelelangan telah terpenuhi dan Kutipan Risalah Lelang Nomor 98/58/2023 tanggal 14 April 2023 telah sesuai dengan peraturan lelang serta peraturan perundang-undangan yang berlaku oleh karenanya perbutan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya.

12. Bahwa selain itu perlu Tergugat tegaskan sekali lagi bahwa Risalah Lelang bukan merupakan surat keputusan Tata Usaha Negara, tetapi melainkan Berita Acara hasil penjualan barang tereksekusi, dengan alasan:

a. Risalah lelang bukan merupakan penetapan (*beslissing*) maupun pernyataan kehendak (*wilsorming*) dari Pejabat Lelang.

b. Risalah lelang adalah akta yang tidak mencatatkan peralihan yang bersifat publik, tetapi peralihan hak yang bersifat perdata. Fungsi Risalah Lelang adalah untuk pendaftaran/peralihan hak atau untuk mempertahankan hak atau sebagai bukti telah terjadinya peralihan hak, dan tidak memenuhi elemen-elemen komulatif yang ditentukan dalam pasal angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986.

13. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1941:3* jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* yang merupakan Peraturan Lelang Peraturan Penjualan Di Muka Umum Di Indonesia.

14. Bahwa dapat Tergugat sampaikan juga bahwa sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi



legalitas formal subjek dan objek lelang maka Tergugat tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

15. Bahwa dapat kami sampaikan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 0114 seluas 133 m² atas nama Muhammad Fariz yang terletak di Jalan Mahligai No.17 RT.01 RW.02 Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan.

16. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Gugatan merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati oleh Debitur (dhi Para Penggugat) dan Kreditur (dhi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera) apabila Debitur wanprestasi yang mana telah diatur dengan tegas dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, menyatakan, "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."

17. Bahwa dapat Tergugat sampaikan bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Jaminan mempunyai hak untuk menjual Objek Jaminan melalui pelelangan umum jika Debitur tidak membayar kewajiban utangnya sebagaimana diatur dengan tegas dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Selain itu, dapat Tergugat sampaikan juga bahwa Penjual (dhi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera) mempunyai wewenang untuk menjual Objek Jaminan secara



lelang yang mana harus diajukan permohonan kepada Tergugat dengan disertai dokumen persyaratan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

18. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan oleh karena Para Penggugat selaku Debitur tidak memenuhi kewajiban utangnya sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan oleh Penjual maka PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera selaku Kreditur bermaksud melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut.

19. Bahwa lelang tersebut dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan lelang sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, oleh karenanya Tergugat tegaskan kembali bahwa Tergugat telah melaksanakan tugas pokok dan fungsinya sebagai perantara lelang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak terdapat satu pun perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat.

20. Bahwa sesuai Pasal 25 dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Oleh karena itu pelaksanaan lelang *a quo* dengan hasil Sdri. Ida Mangedar, Dra, M. Pd. sebagai pembeli lelang sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 98/58/2023 tanggal 02 Maret 2022, tidak dapat dibatalkan karena telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tentang pelaksanaan lelang.

21. Hal tersebut diatas juga sejalan dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan:

“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.



22. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat yang pada intinya mendalilkan bahwa harga limit lelang atas jaminan kredit terlalu murah dan merasa tidak adil.

23. Bahwa perlu Tergugat sampaikan, nilai limit sepenuhnya merupakan kewenangan dan tanggungjawab Penjual *in casu* Tergugat sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yakni:

Pasal 1 angka 25;

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

Pasal 47 ayat (1);

Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit

Pasal 47 ayat (2);

Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual

24. Bahwa hal ini dibuktikan dengan adanya Surat Penetapan Nilai Limit dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera tanggal 29 November 2022, yang memuat rincian nilai limit atas objek dimaksud yang mana telah dilaksanakan penilaian/penaksiran pada tanggal 28 November 2022.

25. Bahwa dengan demikian terbukti penentuan nilai limit sepenuhnya ditentukan dan merupakan tanggung jawab dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera selaku Penjual, bukan tanggung jawab dari Tergugat.

26. Bahwa dalil Para Penggugat dalam Permohonan Pembatalan haruslah ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* karena dalil Para Penggugat sangatlah tidak jelas dan mengada-ada.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin tidak berwenang memeriksa perkara *a quo*;
3. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menyatakan bahwa Kutipan Risalah Lelang Nomor 98/58/2023 tanggal 14 April 2023 atas nama pembeli Ida Mangedar, Dra, M. Pd. Yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Subsidaair

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang terkait dengan objek sengketa dan sebagai konkretisasi dari asas *dominus litis*, serta sejalan dengan maksud dari ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil pihak ketiga yaitu atas nama Ida Mangedar, Dra. M.Pd. untuk dimintai keterangannya dan Pihak ketiga atas nama Ida Mangedar, Dra. M.Pd. tersebut telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 29 Juli 2023 yang pada pokoknya menyatakan tidak bersedia menjadi Pihak Intervensi dalam perkara Nomor: 21/G/2023/PTUN.BJM;

Para Penggugat mengajukan replik tertulis atas jawaban Tergugat diajukan pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 30 Agustus 2023, dan terhadap replik Para Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik tertulis yang diajukan pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada

Halaman 41 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 6 September 2023, yang mana replik Para Penggugat dan duplik Tergugat tersebut selengkapnya tersimpan dalam dokumen persidangan secara elektronik serta terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Para Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-12, sebagai berikut;

1. Bukti P-1 : Surat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera Nomor: B. 0917/KC-RO-BJM/OPK/03/2022, tanggal 24 Maret 2023/ Perihal : Surat Pemberitahuan Laku Lelang yang ditujukan kepada Muhammad Faris dan Yeni Mariana (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti P-2 : Surat Law Firm Pasaribu Silaban Partners, Nomor: 111/ LF-PAS/KP/VI/2023, tanggal 6 Juni 2023, perihal Keberatan dan Permohonan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Banjarmasin (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti P-3 : Surat Law Firm Pasaribu Silaban Partners, Nomor: 111/ LF-PAS/KP/VI/2023, tanggal 6 Juni 2023, perihal Keberatan dan Permohonan, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Banjarmasin, dan diterima oleh M. Ramadhan, diberi Cap Stempel dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin, tanggal 6 Juni 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti P-4 : Surat Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal kekayaan Negara Kantor Wilayah Direktorat

Halaman 42 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jenderal Kekayaan Negara Kalimantan Selatan Dan tengah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Banjarmasin, Nomor: S-938/KNL.1203/2023, tang-gal 14 Juni 2023, hal Penyampaian Tindak lanjut atas Keberatan dan Permohonan, yang ditujukan kepada Law Firm Pasaribu Silaban & Patners (fotokopi sesuai dengan asli dokumen elektronik);

5. Bukti P-5 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 01144/Desa Kertak Hanyar II, tanggal 21 September 2001, Surat Ukur Nomor 174/KH.II/ 2001, tanggal 07 Agustus 2001, luas 133 m², atas nama Muhammad Fariz (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

6. Bukti P-6 : Rencana Anggaran Biaya, Pekerjaan Pembangunan Ruko 2 Lantai, Lokasi Jalan Mahligai, Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

7. Bukti P-7 : Buku Nikah dengan kutipan Akta Nikah Kantor Urusan Agama Banjarmasin Timur, Nomor 032/965/XI/2005, tanggal 21 November 2005, atas nama Muhammad Fariz dan Yenni Mariyani (fotokopi sesuai dengan asli);

8. Bukti P-8 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 60/Pdt.G/2020/PN.Bjm, tanggal 9 Agustus 2023 (fotokopi sesuai dengan salinan resmi);

9. Bukti P-9 : Surat Keterangan Pembakal Kertak Hanyar II No 002/ SKet/DKH-II/VI/2023, tanggal 05 Juni 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);

10. Bukti P-10 : Surat Pengantar Ketua Rukun Tetangga (RT) 001, Desa Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, No 45/

Halaman 43 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM

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)



S.Peng/RT.001/DKH-II/1707/2023, tanggal 17 Juli 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);

11. Bukti P-11 : Surat Keterangan Pembakal Kertak Hanyar II, No. 12/ SKet/DKH-II/VII/2023, tanggal 10 Juli 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

12. Bukti P-12 : Kuitansi, tanpa nomor dan tanggal dari Bapak Togu Parundungan, Ibu Jum'ah, untuk pembayaran uang muka pembelian tanah dan rumah di Jl. Mahligai RT 05, No 36, total dari 1 (satu) milyar (fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-11, sebagai berikut;

1. Bukti T-1 : Risalah Lelang Nomor: 98/58/2023, tanggal 2 Maret 2023. (fotokopi sesuai dengan asli);

2. Bukti T-2 : Kutipan Risalah Lelang Nomor: 98/58/2023, tanggal 14 April 2023 atas nama pembeli Ida Mangedar, Dra. M. Pd. yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin (fotokopi sesuai dengan asli, lampiran asli dan fotokopi);

3. Bukti T-3 : Surat Tugas yang diterbitkan Plh. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Banjarmasin, Nomor ST-73/KNL.1203/2023, tanggal 26 Januari 2023. (fotokopi sesuai dengan asli);

4. Bukti T-4 : Surat Plh. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin Nomor: S-139/KNL.1203/2023, tanggal 25 Januari 2023, perihal Penetapan Jadwal Lelang, yang ditujukan Kepada Pimpinan PT Bank



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin (fotokopi sesuai dengan asli);

5. Bukti T-5 : Surat Pemimpin Kantor Cabang Banjarmasin Samudera PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Nomor B.3212/BO-X/OPK/11/2022, tanggal 29 November 2022, perihal Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (fotokopi sesuai dengan asli);

6. Bukti T-6 : Surat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera oleh Pemimpin Cabang, tanggal 29 November 2021, tentang Surat Penetapan Nilai Limit, yang ditujukan kepada Dhinar Adi Nugroho (fotokopi sesuai dengan asli);

7. Bukti T-7 : Salinan Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 973, tanggal 25 September 2017, yang dibuat dihadapan Afred Kusuma, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Kota Banjarmasin. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

8. Bukti T-8a : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00077/2018 Peringkat I, tanggal 1 Februari 2018, atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, dengan obyek hak tanggungan Hak Milik Nomor 01144/ Desa Kertak Anyar II (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

9. Bukti T-8b : Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 061/ 2017, tanggal 11 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Rolan Agusta, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, PPAT Kabupaten Banjar (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 45 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM

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 T-9 : Sertipikat Hak Milik Nomor 01144/Desa Kertak Hanyar II, tanggal 21 September 2001, Surat Ukur Nomor 174/KH.II/ 2001, tanggal 07 Agustus 2001, luas 133 m², atas nama Muhammad Fariz (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. Bukti T-10 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas: 9683/2023, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabu-paten Banjar pada tanggal 24 Februari 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T-11 : Surat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera, Nomor B.3754/KC-X/ADK/08/2018, tanggal 13 Agustus 2018, perihal Penyelesaian Tunggalan Kredit, yang ditujukan kepada CV. Rehan (fotokopi sesuai dengan fotokopi, lampiran fotokopi);
13. Bukti T-12 : Surat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera Nomor B. 0252/KC-RO-BJM/OPK/01/2023, tanggal 27 Januari 2023, perihal Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Obyek Jaminan, yang ditujukan kepada CV. Rehan, Muhammad Faris dan Yerni Mariana (fotokopi sesuai dengan asli, lampiran fotokopi);
14. Bukti T-13 : Surat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Banjarmasin Samudera oleh Pimpinan Cabang, tanggal 29 November 2022, tentang Surat Pernyataan, yang ditujukan kepada Dhinar Adi Nugroho. (fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti T-14 : Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggung-an PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera, tanggal 01 Februari 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi, lampiran asli);

Halaman 46 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti T-15 : Surat Pernyataan Pekerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera, tanggal 28 November 2022, beserta lampiran; (fotokopi sesuai dengan asli);

Para Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya:

1. Saksi Jum'ah;

- Bahwa Saksi sudah lama kenal dengan Para Penggugat, Sejak kecil tahun 1990 an karena berteman dengan dengan istrinya;

- Bahwa Saksi tahu dihadirkan disini untuk masalah harga tanah Ibu Yerni yang dijual sangat murah dan Saksi juga baru saja jual tanah didekat tanah milik ibu Yerni;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait pelelangan tanah milik ibu Yerni oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin;

- Bahwa Para Penggugat adalah pasangan suami istri dan tinggal di Jalan Mahligai, Nomor 36, sekarang RT 11;

- Bahwa Para Penggugat memiliki rumah di Mahligai, dan sepengetahuan Saksi bentuk rumahnya mewah karena yang membangun rumah itu kira-kira 5 (lima) tahun yang lalu arsiteknya Almarhum Haji Raji, saudara Saksi dengan anggaran biaya kurang lebih 1 (satu) milyar;

- Bahwa sepengetahuan Saksi harga tanah permeternya milik penggugat sekitar Rp.5.000.000,- (lima juta)/m² karena Saksi juga baru saja menjual tanahnya yang terletak sekitar 100 meter dari tanah milik Pak Fariz;

- Bahwa ukuran tanah milik Saksi yaitu 8 meter kali 22 meter, sekitar 200 m², hanya tanahnya saja tanpa bangunan dibeli dengan harga Rp1.000.000.000,- (satu miliar) sekitar 1 tahun yang lalu;

Halaman 47 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



- Bahwa Saksi tidak memiliki kompetensi untuk menilai harga tanah dan/atau bangunan;

- Bahwa disekitaran tanah milik Saksi ada yang menjual tanah dan rumah sekitar 100 Meter dibelakang rumah Pak Faris dengan harga Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), dengan luasan yang kurang lebih sama dengan tanah Pak Fariz namun bentuk bangunan lebih mewah rumah Pak Fariz karena rumah Pak Fariz bertingkat;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui CV Rehan;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui bukti legalitas atau bukti surat tanah milik Pak Fariz;

2. Saksi Halim Faedi;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat 1 karena tetangga Saksi dan warga Saksi;

- Bahwa Saksi tidak tahu dihadirkan di persidangan untuk menerangkan apa dan tidak mengetahui lelang tanah Muhammad Fariz;

- Bahwa jabatan Saksi saat ini sebagai ketua Rukun Tetangga Rukun Tetangga 001 di Rukun Warga 002;

- Bahwa Muhammad Fariz memiliki tanah di wilayah Saksi, di Rukun Tetangga 001 Kelurahan Kertak Hanyar dan Saksi pernah melihat tanah tersebut. Tanah tersebut berada di pinggir jalan;

- Bahwa Saksi mengetahui nilai harga jual tanah di sekitar rumah Fariz yaitu sekitar Rp5.000.000,- (lima juta) rupiah permeter;

- Bahwa legalitas surat sporadik atau SKT dengan sertifikat berbeda harga jualnya, untuk sertifikat Rp5.000.000,- (lima juta) permeter, sedangkan sporadik atau SKT Rp4.000.000,- (empat juta) permeter, harga itu masih berlaku sampai saat ini. Hanya yang dipinggir jalan yang dihargai Rp. 5.000.000,- (lima juta) permeter;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui di sekitar rumah Bapak Fariz ada beberapa orang yang menjual tanahnya. Ibu Jum'ah menjual tanah sekitar Rp1.000.000.000,- (satu milyar) luas tanahnya kurang lebih sama dengan milik Bapak Fariz namun Saksi tidak tahu pasti. Selain itu ada Bapak Hilmi yang menjual tanah dan bangunannya sekitar 2 bulan lalu seharga Rp1.500.000.000,- (satu setengah milyar), bangunannya kurang lebih sama dengan milik Bapak Fariz, hanya milik Pak Fariz bangunannya tingkat;
- Bahwa di atas tanah milik Pak Fariz terdapat bangunan;
- Bahwa pihak Bank BRI pernah mengunjungi kediaman Saksi sekitar 3 bulan lalu untuk meminta tolong mengantarkan surat yang ditujukan kepada Muhammad Fariz, tetapi Saksi tidak membaca surat tersebut;
- Bahwa Bank BRI mengatakan bahwa rumah milik pak Fariz sudah terjual;
- Bahwa surat tersebut sudah diserahkan kepada Pak Fariz;
- Bahwa KJPP tidak pernah mendatangi rumah saudara saksi untuk menanyakan berapa nilai jual tanah di sekitar tanah milik Pak Fariz;
- Bahwa Saksi pernah melihat dan membaca Bukti P-10 karena merupakan surat pengantar dari ketua RT dan Saksilah yang bertanda tangan pada surat ini;
- Bahwa Saksi pernah melihat Bukti P-12 karena ini merupakan uang muka pembelian tanah;

Tergugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya:

1. Saksi Muhammad Farid Tommy Wijaya, S.E.;

- Bahwa Saksi hadir dipersidangan ini terkait lelang dengan objek dari Bank BRI berupa tanah dan bangunan atas nama Muhammad Fariz pada tanggal sekitar 2 Maret 2023;
- Bahwa untuk prosesnya ada permohonan lelang dari Bank BRI melalui permohonan daring lalu data disampaikan secara fisik, kemudian karena persyaratan permohonan sudah lengkap

Halaman 49 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM

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)



maka Saksi tetapkan jadwal lelangnya yaitu tanggal 2 Maret 2023 dengan didahului 2 kali pengumuman yaitu pengumuman pertama melalui selebaran dan pengumuman kedua melalui surat kabar harian;

- Bahwa Pengumumannya ada disurat penetapan. Kalau tanggalnya saya lupa tapi jika lelangnya dilaksanakan bulan Maret 2023 maka pengumumannya bulan Februari 2023;
- Bahwa setelah pengumuman dilaksanakan lelangnya dan pesertanya kalau sesuai aplikasi hanya ada 1 saja atas nama Ibu Ida dengan nilai limit seingat Saksi adalah Rp600.000.000 (enam ratus juta rupiah), untuk harga penawaran yang diajukan Ibu Ida lupa tetapi untuk penawaran lelang itu bisa sama dengan nilai limit atau lebih dari nilai limit tetapi tidak boleh kurang;
- Bahwa karena Ibu Ida merupakan penawar tertinggi meskipun hanya satu orang maka Saksi tetapkan beliau pemenangnya dan hari itu juga ditetapkan pemenang lelangnya;
- Bahwa penetapannya dalam bentuk rincian pelaksanaan lelang, jadi sebelum peserta mengikuti lelang, peserta wajib menyetorkan sejumlah uang jaminan jadi setelah tanggal 2 itu dinyatakan sebagai pemenang lelang, Ibu Ida selaku pemenang lelang diberikan waktu selama 5 hari kerja untuk melakukan pelunasan;
- Bahwa lupa kapan Ibu Ida melakukan pelunasan;
- Bahwa berita acaranya ada dalam risalah lelang setelah Ibu Ida melunasi sisa uang nya lalu nanti akan disusun yang namanya risalah lelang;
- Bahwa tugas Saksi mulai dari memverifikasi permohonan data sampai dengan pelaksanaan lelang diakhiri dengan pembuatan risalah lelang;
- Bahwa setelah pembuatan lelang itu dibuatkan turunan dari minuta risalah lelang yakni salinan dan kutipan risalah lelang,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk kutipan risalah itu diberikan kepada pemenang lelang setelah dilunasi Ibu Ida;

- Bahwa ada surat tugas dari kepala Kantor KPKNL Banjarmasin khusus untuk pelelangan SHM Nomor 01144 atas nama Muhammad Fariz yang berlaku pada tanggal lelang itu juga;
- Bahwa nilai limit ditentukan oleh pemohon lelang dalam hal ini adalah PT Bank BRI;
- Bahwa Saksi pernah menerima surat pelaksanaan lelang dan tanda bukti pengirimannya;
- Bahwa Saksi pernah melihat Bukti T-12, dan tidak membaca hanya saja surat tersebut dikirim via kantor pos karena terdapat resi pengiriman pos;
- Bahwa Saksi pernah melihat dan membaca Bukti T-15 karena ini merupakan nilai obyek agunan milik CV. Rehan, beserta harga perencanaan lelang;
- Bahwa saat permohonan masuk itu Saksi diberi berkasnya untuk melakukan verifikasi itu dilaksanakan sebagai tupoksi Saksi sebagai pejabat lelang. Kalau dari kepala Kantor KPKNL Banjarmasin memberi surat tugas pada saat tanggal lelang saja;
- Bahwa Saksi sudah berkali-kali melaksanakan proses lelang, berdasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tahun 2020, dan didalam lampirannya menyatakan bahwa sebelum proses lelang harus menyampaikan pemberitahuan dan pada sengketa *a quo* telah disampaikan oleh Bank BRI;
- Bahwa Kepala KPKNL Banjarmasin tidak melakukan survey ke lapangan;
- Bahwa semua pengumuman lelang itu bisa diakses semua orang di website www.lelang.co.id terserah bagi siapa saja yang mau mengakses dan siapa yang mau mengikuti lelang dipersilahkan untuk menyeter uang jaminan dan melakukan penawaran;

Halaman 51 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM

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

- Bahwa surat permohonan yang dikirimkan oleh pihak Bank BRI itu untuk debeturnya atas nama CV. REHAN sesuai dengan perjanjian sedangkan jaminannya atas nama Muhammad fariz;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah pinjaman yang diberikan pihak Bank BRI kepada pihak debitur dan ada berapa hak tanggungannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Tergugat pernah digugat oleh Penggugat di PN Banjarmasin;
- Bahwa di surat penetapan dijadwalkan pada jam 08.00 WIB (waktu server) jadi Ibu Ida harus melakukan penawaran sebelum waktu yang ditetapkan. Setelah lewat dari waktu yang ditetapkan tidak bisa melakukan penawaran lagi, setelah itu ditetapkan pemenang lelang pada batas waktu yang ditetapkan atau dapat ditahan hingga akhir waktu jam kerja;
- Bahwa uang jaminan itu disetorkan sebelum pelaksanaan lelang;
- Bahwa Saksi pernah melihat Bukti T-3, Bukti T-4, Bukti T-5, dan Bukti T-6, untuk Bukti T-6 seharusnya tertanggal 29 November 2022, hanya saja tertulis tahun 2021, sesuai dengan Surat Pimpinan Kantor Cabang Banjaramsin Samudera PT. Bank Rakyat Indonesia perihal surat permohonan lelang eksekusi hak tanggungan;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Bukti T-8;

Tergugat maupun Para Penggugat tidak mengajukan ahli dalam perkara ini meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang patut dalam persidangan;

Para Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 16 Oktober 2023;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan telah termuat serta merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Halaman 52 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM

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)



Pada akhirnya para pihak mohon Putusan Pengadilan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini ialah Kutipan Risalah Lelang Nomor: 98/58/2023, tanggal 14 April 2023, atas nama pembeli Ida Mangedar, Dra, M.Pd, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin (*vide* Bukti T-2);

Menimbang, bahwa oleh karena adanya eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, maka sistematika pertimbangan hukum dalam putusan ini adalah terdiri dari:

- I. DALAM EKSEPSI;
- II. DALAM POKOK PERKARA;

Dengan ketentuan manakala dalam pertimbangan hukum mengenai eksepsi diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok Perkaranya, akan tetapi jika dalam pertimbangan hukum mengenai eksepsi dinyatakan tidak diterima, maka Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sesuai dengan urutan sebagaimana tersebut dalam sistematika pertimbangan hukum di atas sebagai berikut:

I.-----

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan 4 (empat) eksepsi tentang kompetensi absolut, gugatan Penggugat *error in objecto*, Penggugat tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan, dan *persona stundi non iudisio*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan yang pada pokoknya risalah lelang diperlakukan sama seperti akta yang diterbitkan Notaris/PPAT, sehingga yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat merupakan ranah Hukum Perdata dan bukan ranah Hukum Tata Usaha Negara, hal tersebut

Halaman 53 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



dapat dilihat berdasarkan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui repliknya telah menyanggah dalil eksepsi Tergugat di atas dengan mendalilkan yang pada pokoknya objek sengketa merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan Tergugat bersifat konkret, individual, dan final, oleh karena objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara maka Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin secara absolut memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa kewenangan mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 47 *jo.* Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menentukan pada pokoknya bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama;

Menimbang, bahwa batasan formal yuridis mengenai Sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 1 angka 10 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:

"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";

Menimbang, bahwa dengan mengacu ketentuan-ketentuan yang telah disebutkan di atas, diketahui kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara ialah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara apabila sekurang-kurangnya memenuhi 3 (tiga) unsur:

1. objek yang disengketakan haruslah berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);



2. Penggugat ialah subjek hukum orang atau badan hukum perdata dan Tergugat ialah badan atau pejabat tata usaha negara yang menerbitkan KTUN yang digugat;
3. Pokok sengketanya haruslah timbul dalam bidang Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara);

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menentukan apakah objek sengketa *a quo* termasuk Keputusan Tata Usaha Negara atau tidak mengacu pada 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 yang menyebutkan:

“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”;

Menimbang, bahwa Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menentukan yang pada pokoknya Keputusan Tata Usaha Negara harus dimaknai sebagai:

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. bersifat final dalam arti luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau;
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;

Menimbang, bahwa istilah “penetapan tertulis” pada 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 *jo.* Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan,



sesungguhnya menunjukkan kepada isi dan bukan kepada bentuk dari Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa keputusan sebagai tindakan hukum publik yang bersifat sepihak merupakan pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) yang inisiatif sepenuhnya ada pada Badan atau Pejabat TUN yang bersangkutan, atau dengan kata lain pembuatan dan penerbitan keputusan hanya berasal dari pihak Badan atau Pejabat TUN, tidak tergantung kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa *a quo*, diketahui merupakan kutipan kata demi kata dari beberapa bagian Risalah Lelang Nomor 98/58/2023, tanggal 2 Maret 2023 (*vide* Bukti T-1);

Menimbang, bahwa setelah mencermati Bukti T-1 diketahui fakta hukum:

- lelang dilakukan berdasarkan permintaan pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera pada tanggal 29 November 2022 (*vide* Bukti T-) yang mendasarkan pada Persetujuan Membuka Kredit Nomor 973, tanggal 2017 (*vide* Bukti T-7), Sertifikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa" Nomor 00077/2018, tanggal 01 Februari 2018 (*vide* Bukti T-8a), dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 061/2017, tanggal 11 Desember 2017 (*vide* Bukti T-8b);
- PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin Samudera melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantara KPKNL Banjarmasin, uraian barang yang terjual sebidang tanah seluas 133 m² beserta bangunan di atasnya dengan SHM No. 01144 atas nama Muhammad Fariz (*vide* Bukti T-9), harga lelang sebesar Rp657.000.000,00 (enam ratus lima puluh tujuh juta rupiah), dan pembeli Ida Mangedar, Dra, M.Pd.;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum di atas diketahui objek sengketa merupakan kutipan dari risalah lelang yang merupakan berita acara pelaksanaan penjualan barang secara lelang dari mulai permohonan lelang hingga pelaksanaan lelang secara tertulis yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana tindakan hukum sebagaimana Bukti T-1 tidak tergantung pada unsur kehendak sepihak dari Pejabat Lelang maupun Tergugat *in casu* untuk bertindak demikian;

Menimbang, bahwa sejalan dengan pertimbangan di atas, terkait risalah lelang terdapat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 47 K/TUN/1997, tanggal 26 Januari 1998 yang memuat norma hukum yakni Risalah Lelang bukan merupakan Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, tetapi merupakan Berita Acara hasil penjualan barang, sebab tidak ada unsur "*beslissing*" maupun pernyataan kehendak dari Pejabat Kantor Lelang;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa hanyalah kutipan kata demi kata dari risalah lelang (*vide* Bukti T-1) yang inisiatif pembuatan dan penerbitannya tidak sepenuhnya ada pada Tergugat, maka secara mutatis mutandis objek sengketa bukanlah keputusan yang berisi pernyataan kehendak yang bersifat sepihak dari Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan objek sengketa *a quo* tidak memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara yaitu penetapan tertulis sebagaimana dimaksud 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 *jo.* Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut setelah mencermati gugatan Para Penggugat, diketahui inti dari dalil gugatan Para Penggugat ialah terkait besaran nilai limit yang mana esensi permasalahan hukum tersebut bukan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikannya, sehingga patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena sesungguhnya objek sengketa *a quo* bukanlah Keputusan Tata Usaha Negara dan permasalahan hukum dalam sengketa *in litis* tidak berada dalam ranah Hukum Administrasi,

Halaman 57 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM

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)



sehingga tidak memenuhi unsur-unsur sengketa tata usaha negara secara kumulatif, sesuai ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa tidak memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara, dengan demikian sengketa *in casu* bukanlah merupakan Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 47 *jis.* Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkeyakinan untuk menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin tidak berwenang secara absolut mengadili sengketa ini, dengan demikian telah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menerima eksepsi Tergugat mengenai kewenangan absolut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut diterima oleh Majelis Hakim, maka terhadap eksepsi lainnya yang diajukan oleh Tergugat untuk selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam Putusan ini;

II.-----

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut telah diterima, maka terhadap pokok perkaranya tidak relevan lagi dipertimbangkan sehingga gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 *jo.* Pasal 112 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha

Halaman 58 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



Negara, Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang relevan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa Putusan ini diucapkan secara elektronik dengan mengunggah Salinan pada Sistem Informasi Pengadilan sehingga secara hukum telah memenuhi asas sidang terbuka untuk umum sebagaimana ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik;

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan 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 dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan;

MENGADILI

I.-----

DALAM EKSEPSI;

Menerima eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut;

II.-----

DALAM POKOK PERKARA;

1.-----

Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;

Halaman 59 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



2.-----

Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp342.000,00 (tiga ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin pada hari Selasa, tanggal 17 Oktober 2023, oleh **BERDYAN SHONATA, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **YOHANES CHRISTIAN MOTULO, S.H.**, dan **FRISKA ARIESTA ARITEDI, S.H., M.Kn.** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis, tanggal 19 Oktober 2023, oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh **AULIA RAHMAH, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin, serta dihadiri secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

YOHANES CHRISTIAN MOTULO, S.H.

ttd

FRISKA ARIESTA ARITEDI, S.H., M.Kn.

Hakim Ketua Majelis,

ttd

BERDYAN SHONATA, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

AULIA RAHMAH, S.H.

Halaman 60 dari 62 halaman Putusan Nomor 21/G/2023/PTUN.BJM



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

Biaya-biaya perkara:

1.	Biaya Pendaftaran Tk. I	:	
	Rp	30.000,-	
2.	Biaya ATK Tk. I	:	Rp
	250.000,-		
3.	Biaya Panggilan	:	Rp
	12.000,-		
4.	HHK Panggilan Para Penggugat		
	: Rp	10.000,-	
5.	HHK Panggilan Tergugat	:	Rp
	10.000,-		
6.	HHK Panggilan Pihak Ketiga	:	Rp
	10.000,-		
7.	Redaksi Putusan	:	Rp
	10.000,-		
8.	Meterai Putusan	:	Rp
	10.000,- +		

Jumlah : Rp 342.000,-

Terbilang: tiga ratus empat puluh dua ribu rupiah