



PUTUSAN

NOMOR : 15/G/2024/PTUN.PTK

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang dilangsungkan melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam sengketa antara;

HIDAYAT NAWAWI, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Purnama, Komplek Purnama Elok No. E4, Kelurahan Parit Tokaya, Kec. Pontianak Selatan, Kota Pontianak – Kalimantan Barat, pekerjaan Wiraswasta. Domisili Elektronik: denieindihome@gmail.com

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. **DENIE AMIRUDDIN, SH., MHum.;**
2. **ISKANDAR, S.H.;**
3. **REDIAN MULIAN, S.H.**

Semuanyakewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat /Penasihat Hukum pada **Kantor Hukum Denie Amiruddin & Partners**, beralamat di Jalan Urai Bawadi No. 86, Kelurahan Sei Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2024, Domisili Elektronik: denieamiruddinpartners@gmail.com

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

L A W A N

1. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG PONTIANAK**, tempat kedudukan di Jalan Letnan Jenderal Sutoyo No. 19, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, dengan ini memberi kuasa kepada:

1. Nama : **SUMARNO**
Pangkat/golongan : Penata Tingkat I / III.d
Jabatan : Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL

Halaman 1 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Pontianak

2. Nama : **IMAM AHMADI**
Pangkat/golongan : Pembina / IV.a
Jabatan : Pelelang Ahli Muda KPKNL Pontianak
3. Nama : **JULIAN SAPUTRA SINAGA**
Pangkat/golongan : Penata Muda Tk. I / III.b
Jabatan : Pelaksana KPKNL Pontianak
4. Nama : **FERAWATI ANGGRAENI**
Pangkat/golongan : Pengatur Tk. I/ II/d
Jabatan : Pelaksana KPKNL Pontianak
5. Nama : **LUNDA NINE ALEVA**
Pangkat/golongan : Pengatur Tk. I/II.d
Jabatan : Pelaksana KPKNL Pontianak

Kelimaanya memilih tempat kedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak, beralamat di Jalan Jenderal Sutoyo Nomor 19, Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, Berdasarkan Surat Kuasa Nomor SKU-1/KNL.1101/2024 tanggal 18 Juli 2024, Domisili Elektronik: hikpknlpontianak@gmail.com

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. **EFA NOFITASARI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Sungai Durian Laut, RT.005/RW.003, Desa Limbung, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, Propinsi Kalimantan Barat, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga. Domisili Elektronik : agus39052@gmail.com. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. **BAYU SUKMADIANSYAH, S.H., M.H.**
2. **ISMAIL MARZUKI, S.H.I.**
3. **DWI PERMANA SETYAWAN, S.H.**

Semuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum pada Firma Hukum M.A.S & Rekan, beralamatkantor di Jalan Abdul Rahman Saleh (BLKI) No. 3A, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa No. 0120/SKK-MASPTK/IX/2024

Halaman 2 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26 September 2024, Domisili Elektronik:

marzukiismail121@gmail.com

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor : 15/PEN-DIS/2024/PTUN.PTK, tanggal 11 Juli 2024, tentang Lolosnya Proses Dismissal dalam perkara tersebut;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor : 15/PEN-MH/2024/PTUN.PTK, tanggal 11 Juli 2024, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara tersebut dengan acara biasa;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor : 15/PEN-PPJS/2024/PTUN.PTK, tanggal 11 Juli 2024, tentang penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor : 15/PEN-PPJS/2024/PTUN.PTK tanggal 28 Oktober 2024 tentang penunjukan kembali Panitera/Panitera Pengganti;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor: 15/PEN-PP/2024/PTUN.PTK, tanggal 11 Juli 2024, tentang Hari Pemeriksaan Persiapan dalam Sengketa Tata Usaha Negara tersebut;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor : 15/PEN-HS/2024/PTUN.PTK, tanggal 13 Agustus 2024, tentang Hari Sidang Yang Terbuka Untuk Umum dan jadwal persidangan (court calendar) untuk acara Pembacaan Gugatan, Jawaban, Replik, Duplik, Pembuktian, Kesimpulan dan Putusan;
7. Putusan Sela Nomor : 15/G/2024/PTUN.PTK, tanggal 20 Agustus 2024, tentang dikabulkannya permohonan intervensi atas nama EFA NOFITASARI dan didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor : 15/G/2024/PTUN.PTK;
8. Memeriksa alat bukti surat, serta mendengarkan keterangan Para Pihak dan saksi/Ahli dalam perkara ini;

Halaman 3 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



9. Membaca dan memeriksa berita acara perkara ini;
10. Membaca dan Memeriksa berkas perkara ini;

DUDUK SENGKETA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan terhadap Tergugat sebagaimana Surat Gugatannya tertanggal 8 Juli 2024, Gugatan mana telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak pada tanggal 11 Juli 2024, dibawah Register Perkara Nomor : 15/G/2024/ PTUN.PTK;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 63 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Persiapan baik terhadap pihak para Penggugat maupun pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam Pemeriksaan Persiapan tersebut Majelis Hakim telah menyarankan kepada pihak Penggugat untuk memperbaiki Surat Gugatannya, Surat Gugatan mana telah diperbaiki dan diserahkan kepada Majelis Hakim pada tanggal 6 Agustus 2024, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

I. OBJEK GUGATAN

Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam Gugatan ini adalah:

Risalah Lelang Nomor : 430/11.01/2024-01, tanggal 28 Mei 2024

II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, diatur bahwa *"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara."*;
- b. Bahwa selanjutnya diatur pula dalam Pasal 50 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, bahwa *"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama."*;

Halaman 4 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa yang menjadi objek sengketa/ objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara (*regeringsbesluit*) yang merupakan luaran (*output*) dari suatu administrasi negara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 87 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dan ditambahkan dengan UU No. 51 Tahun 2009, yang apabila dihubungkan dengan objek sengketa perkara *a quo*, yakni **Risalah Lelang Nomor: 430/11.01/2024-01, tanggal 28 Mei 2024:** merupakan: *penetapan tertulis, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pontianak yang merupakan Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara, risalah lelang tersebut berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB, bersifat final dalam arti lebih luas, berpotensi menimbulkan akibat hukum, dan berlaku bagi Warga Masyarakat.* Sehingga dengan demikian dapat disimpulkan bahwa **Keputusan TUN** sebagaimana yang menjadi objek sengketa perkara *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara (*regeringsbesluit*) yang dapat dijadikan objek gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara;
- d. Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menjelaskan sebagai berikut:

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hokum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata

Halaman 5 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK

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)



usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

- e. Bahwa berdasarkan Pasal 54 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dijelaskan bahwa *“Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat.”*; Oleh karena kedudukan Tergugat di Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak menurut kompetensi absolut berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan sengketa Tata Usaha Negara *a quo*;
- f. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dan mengacu pada Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, menurut Penggugat Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan gugatan Penggugat menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan TUN.

III. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRATIF

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan:
- “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.”*;
- b. Bahwa pada tanggal 29 Mei 2024 Penggugat pernah berkirim surat yang di tujukan ke Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pontianak berkenaan permohonan data-data dan surat penetapan pemenang Lelang Eksekusi atas Hak Tanggungan tanah beserta bangunan diatasnya dengan SHM No. 1436/SeiBangkong, dan surat tersebut **ditolak** dengan Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pontianak No. S-710/KNL.1101/2024,

Halaman 6 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



bertanggal 3 Juni 2024 dengan alasan data-data dan surat-surat yang diminta merupakan informasi publik yang dikecualikan;

- c. Bahwa Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pontianak telah melakukan pelelangan dan mengeluarkan Surat Penetapan Pemenang Lelang Eksekusi atas Hak Tanggungan tanah beserta bangunan diatasnya dengan SHM No. 1436/ SeiBangkong, tanggal 6 Nopember 1979 bertulis atas nama Imanullah dan akan dibalik nama menjadi atas nama Hidayat Nawawi, yang terletak di Jl. Uray Bawadi, Kel. Sungai Bangkong, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak, yang diajukan oleh PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk Area *Retail Collection, Restructuring & Recovery Pontianak*;
- d. Bahwa pada tanggal 11 Juni 2024 Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Upaya Keberatan Administratif dengan melayangkan surat keberatan administratif yang ditujukan ke Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pontianak;
- e. Bahwa atas Upaya Keberatan Administratif Penggugat sebagaimana dimaksud huruf d di atas, dijawab dengan Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pontianak No. S-768/KNL.1101/2024, bertanggal 14 Juni 2024, Hal: Tanggapan Atas Keberatan Administratif Sdr. Hidayat Nawawi, yang pada intinya menolak keberatan administratif dimaksud;
- f. Bahwa atas tanggapan Keberatan Administratif sebagaimana dimaksud huruf e di atas, Penggugat tidak menerima dan berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (5) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan ketentuan Pasal 76 ayat (3) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, diatur *"Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan."*, maka Penggugat mengajukan Gugatan TUN di Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak;
- g. Bahwa yang menjadi Objek Gugatan Tata Usaha Negara ini adalah **Risalah Lelang Nomor: 430/11.01/2024-01, tanggal 28 Mei 2024,**

Halaman 7 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



namun sebelum Gugatan Tata Usaha Negara ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak, Penggugat terlebih dahulu telah mengajukan Upaya Administratif berupa KEBERATAN ADMINISTRATIF pada tanggal 11 Juni 2024 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pontianak, dan atas keberatan yang Penggugat ajukan telah ditolak oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pontianak;

- h. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, dijelaskan *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."*;
- i. Bahwa Surat Keberatan Administratif sebagaimana dimaksud pada huruf d di atas ditolak oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pontianak bertanggal 14 Juni 2024;
- j. Bahwa pada saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak, masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan oleh peraturan-perundangan.

IV. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dikatakan:

"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 agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi."

Halaman 8 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



- b. Bahwa Penggugat adalah orang atau perseorangan sebagai subjek hukum (pendukung hak dan kewajiban), yakni salah seorang Warga Negara Indonesia yang merasa dirugikan atas dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang menjadi objek sengketa Gugatan perkara *a quo*;
- c. Bahwa atas dikeluarkannya Putusan Tata Usaha sebagaimana objek gugatan perkara *a quo*, Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil. Kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah nilai selisih hasil lelang yang tidak pernah disampaikan kepada Penggugat dan nilai uang yang harus dikembalikan oleh Penggugat kepada yang mengontrak ruko tersebut. Sedangkan kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat adalah akibat putusan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat, sampai saat ini Penggugat kehilangan manfaat dari adanya bangunan ruko tersebut, Penggugat merasa terbebani karena desakan dan tuntutan pihak ketiga yang telah mengontrak ruko;
- d. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, secara terang benderang Penggugat memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan pembatalan **Keputusan TUN sebagaimana yang menjadi objek Gugatan perkara *a quo*.**

V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik/Debitur tanah beserta bangunan diatasnya dengan SHM No. 1436/Sei Bangkong, tanggal 6 Nopember 1979 bertulis atas nama Imanullah dan akan dibalik nama menjadi atas nama Hidayat Nawawi, yang terletak di Jl. Uray Bawadi, Kel. Sungai Bangkong, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak;
2. Bahwa hak kepemilikan atas tanah sebagaimana dimaksud angka 1 di atas menjadi agunan kepada pihak PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk *Area Retail Collection, Restructuring & Recovery* Pontianak untuk jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) bulan sejak penandatanganan akad pembiayaan, sesuai dengan Surat Persetujuan Pembiayaan Nomor: PTK/03/285/R, tanggal 7 Agustus 2018, dengan

Halaman 9 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Pengikatan HT I sebesar **Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah)**;

3. Bahwa sejak bulan Maret 2023 Penggugat melakukan penunggakan pembayaran cicilan bulanan, hingga pada bulan Maret 2024 yang dikarenakan dampak dari wabah Covid 19 yang melanda di Indonesia dan seluruh dunia pada saat itu;
4. Bahwa atas tunggakan tersebut, PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk Area *Retail Collection, Restructuring & Recovery* Pontianak melakukan **lelang eksekusi secara sepihak** melalui Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pontianak, **tanpa adanya surat pemberitahuan kepada Penggugat terlebih dahulu**;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 12 UU Nomor 4 Tahun 1996, **“janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum”**. Dalam Penjelasan Pasal 12 UU No. 4 Tahun 1996, dijelaskan bahwa ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta melelang eksekusi dengan harga lelang dibawah dari harga pasar;
6. Bahwa dalam Surat Persetujuan Pembiayaan Nomor: PTK/03/285/R, tanggal 7 Agustus 2018, dengan Pengikatan HT I sebesar **Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah)**, sedangkan Nilai Limit yang ditawarkan pada lelang eksekusi aset Penggugat adalah sebesar **Rp. 2.716.000.000,- (dua milyar tujuh ratus enam belas juta rupiah)** jelas ini adalah nilai tersebut dibawah dari Pengikatan Hak Tanggungan yang telah disepakati dalam Surat Persetujuan Pembiayaan Nomor: PTK/03/285/R, tanggal 7 Agustus 2018;
7. Bahwa penetapan nilai limit dalam lelang eksekusi dimaksud telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang

Halaman 10 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



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

8. Bahwa Nilai Limit yang ditawarkan pada lelang eksekusi aset dimaksud adalah sebesar **Rp. 2.716.000.000,- (dua milyar tujuh ratus enam belas juta rupiah)**, yang mana harga tersebut dibawah jauh dari harga Pengikatan HT I sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) yang tertuang dalam Surat Persetujuan Pembiayaan Nomor: PTK/03/285/R, tanggal 7 Agustus 2018, dengan Pengikatan HT I sebesar **Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah)** sebagaimana angka 2 di atas;
9. Bahwa selain itu, pelaksanaan lelang eksekusi sebagaimana objek gugatan *a quo*, tidak ada pemberitahuan adanya lelang terhadap Hak Tagungan tanah beserta bangunan diatasnya dengan SHM No. 1436/Sei Bangkong, tanggal 6 Nopember 1979 kepada Penggugat sebagai Debitur;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Besarta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, diatur:
*“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak **diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan** kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”*;
11. Bahwa setelah usai pelaksanaan lelang eksekusi yang tutup pada tanggal 28 Mei 2024, juga tidak ada pemberitahuan kepada Penggugat berkenaan hasil lelang eksekusi dimaksud, apakah dana Penggugat dari hasil lelang masih ada atau tidak. Hal ini menunjukkan pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan dengan tidak transparan dan patut diduga

Halaman 11 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



terjadi adanya *kongkalikong* antara Kreditur dan pemenang lelang atau dengan kata lain lelang eksekusi tersebut telah diatur sedemikian rupa pelaksanaannya sehingga pemenangnya pun telah disiapkan;

12. Bahwa atas diselenggarakannya lelang eksekusi oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pontianak dan sudah ditetapkannya pemenang lelang eksekusi dimaksud dengan tidak mengindahkan prosedural sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum dan tidak adanya pemberitahuan kepada Penggugat, hal ini telah membuktikan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pontianak dalam pelaksanaan lelang eksekusi tidak mengedepankan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB);
13. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (4) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Besarta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, diatur: *"Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum"*;
14. Bahwa dengan mengacu pada Pasal 20 ayat (4) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Besarta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di atas, **maka semua surat janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan sendirinya batal demi hukum dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat juga Batal Demi Hukum**;
15. Bahwa tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dalam proses penerbitan **Risalah Lelang Nomor: 430/11.01/2024-01, tanggal 28 Mei 2024** sebagaimana yang menjadi objek sengketa Gugatan TUN *a quo*, bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Besarta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian berdasarkan Pasal 53 ayat 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 menentukan bahwa ada alasan yang dapat diajukan dalam mengajukan gugatan Tata Usaha Negara :

Halaman 12 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
 - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik.
16. Bahwa penerbitan **RisalahLelangNomor: 430/11.01/2024-01, tanggal 28 Mei 2024** yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dimaksud Objek Gugatan perkara a quo, merupakan **Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, atau setidaknya Keputusan TUN tersebut bertentangan dengan AUPB;**
17. Bahwa **Keputusan Tata Usaha Negara** yang menjadi Objek Gugatan dalam perkara a quo, bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 10 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan**, yakni sebagai berikut:
- a. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat bertentangan dengan **"asas kepastian hukum"**, karena apa yang telah dilakukan Tergugat tidak mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;
 - b. Bahwa Tergugat tidak memperhatikan dengan sungguh-sungguh **"Asas kemanfaatan"**, yakni tidak memperhatikan secara seimbang antara:
 1. Kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu yang lain.
 2. Kepentingan individu dengan masyarakat.
 3. Kepentingan pemerintah dengan warga masyarakat.
 - c. Bahwa apa yang dilakukan Tergugat tidak mencerminkan **"asas ketidak berpihakan"**, yakni asas yang mewajibkan Badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan dengan

Halaman 13 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif.

- d. Bahwa apa yang telah dilakukan Tergugat bertentangan dengan **"asas tidak menyalahgunakan kewenangan"**, Tergugat telah menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, melampaui, menyalahgunakan, dan/atau mencampuradukkan kewenangan.
- e. Bahwa Tergugat telah melanggar **"Asas Keterbukaan"**, dimana asas yang mewajibkan Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara untuk melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara.
- f. Bahwa Tergugat tidak mengedepankan **"Asas Kepentingan umum"**, asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif.
- g. Bahwa Tergugat tidak menyelenggarakan **"Asas pelayanan yang baik"**, Tergugat tidak memberikan pelayanan yang tidak sesuai prosedur sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - a. Bahwa atas alasan-alasan yang telah Penggugat paparkan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Gugatan dalam perkara *a quo*, adalah Keputusan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau Keputusan tersebut adalah keputusan yang bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Halaman 14 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



VI. PETITUM

Berdasarkan seluruh uraian sebagaimana telah Penggugat paparkan tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* agar menentukan hari persidangan dan memanggil Para Pihak secara patut serta memutuskan perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Risalah Lelang Nomor: 430/11.01/2024-01, tanggal 28 Mei 2024;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Risalah Lelang Nomor: 430/11.01/2024-01, tanggal 28 Mei 2024;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa dalam proses pemeriksaan perkara ini sedang berjalan yaitu pada tanggal 19 Agustus 2024, melalui meja PTSP (Pelayanan Terpadu Satu Pintu), Majelis Hakim telah menerima Surat Permohonan Intervensi tertanggal 19 Agustus 2024, atas nama Efa Nofitasari;

Menimbang, bahwa atas Permohonan Intervensi tersebut Majelis Hakim di persidangan tanggal 20 Agustus 2024 telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 15/G/2024/PTUN.PTK tanggal 20 Agustus 2024, yang pada pokoknya menyatakan permohonan Pemohon Intervensi atas nama Efa Nofitasari dikabulkan dan didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor: 15/G/2024/ PTUN.PTK;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat dimuka persidangan tanggal 27 Agustus 2024 telah mengajukan Jawaban dalam Surat Jawaban tertanggal 26 Agustus 2024, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Halaman 15 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



DALAM EKSEPSI

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

I. Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Tidak Memiliki Kewenangan Untuk Memeriksa, Mengadili, Dan Memutus Perkara A Quo (Eksepsi Kompetensi Absolut)

Tergugat berpendapat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, pendapat tersebut didasarkan pada:

A. Objek Sengketa Berupa Risalah Lelang Bukan Merupakan Keputusan Tata Usaha Negara

1. Pada posita I. Objek Gugatan surat gugatan, Penggugat menyampaikan sebagai berikut:

“Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam gugatan ini adalah: Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 Mei 2024.”

2. Selanjutnya, pada posita II. Pengadilan Tata Usaha Negara huruf c surat gugatan, Penggugat menyampaikan sebagai berikut:

“...Risalah Lelang Nomor: 430/11.01/2024-01 tanggal 28 Mei 2024: merupakan: penetapan tertulis, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak yang merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, risalah lelang tersebut berdasarkan ketentuan perundang-undangan AUPB, bersifat final dalam arti luas, berpotensi menimbulkan akibat hukum, dan berlaku bagi Warga Masyarakat. Sehingga dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Keputusan TUN sebagaimana yang menjadi objek sengketa perkara a quo adalah Keputusan Tata Usaha Negara (*regeringsbesluit*) yang dapat dijadikan objek gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan

Halaman 16 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Tata Usaha Negara.”

3. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 Mei 2024 *in casu* objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara.

4. Bahwa Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah terakhir diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut sebagai “UU Peradilan TUN”), berbunyi sebagai berikut:

“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 hokum perdata.”

5. Berdasarkan ketentuan tersebut, diketahui bahwa bentuk surat/ produk pemerintah yang masuk kategori objek TUN berdasarkan UU Peradilan TUN, memiliki beberapa karakteristik sebagai berikut:
- a. Penetapan tertulis hal ini untuk memudahkan dalam pembuktian.
 - b. Dikeluarkan oleh Badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - c. Bersifat konkret, artinya tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan.
 - d. Bersifat individual artinya tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari seorang, tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan.

Halaman 17 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



e. Bersifat final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan.

6. Bahwa Pasal 1 angka 34 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai "PMK Lelang"), berbunyi sebagai berikut:

"Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna."

7. Selanjutnya, guna membantah dalil Penggugat serta membuktikan bahwa Risalah Lelang tidak memenuhi karakteristik sebagai objek TUN sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 9 UU Peradilan TUN, Tergugat akan menguraikannya sebagai berikut:

a. Penetapan tertulis hal ini untuk memudahkan dalam pembuktian.

Bahwa Risalah Lelang merupakan Berita Acara Pelaksanaan Lelang yang menggambarkan proses pelaksanaan lelang dari mulai permohonan lelang sampai dengan pelaksanaan lelang bentuknya tertulis.

b. Dikeluarkan oleh Badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 1 angka 8 UU Peradilan TUN, yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, Pejabat Lelang sendiri bukan merupakan pejabat publik.

Halaman 18 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Berdasarkan Pasal 1 angka 49 PMK Lelang, bahwa Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan lelang, sehingga tidak termasuk sebagai pejabat publik.

c. Bersifat konkret, artinya tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan.

Bahwa Risalah Lelang bersifat konkret karena menjelaskan pelaksanaan lelang dari mulai adanya permohonan lelang, proses penawaran lelang dan menentukan siapa pemenang lelangnya.

d. Bersifat individual artinya tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju.

Bahwa Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang. Dimulai dengan adanya permohonan lelang dari pihak kreditur/ pemilik barang yang akan menjual barangnya secara lelang. Ada peserta lelang yang menyetorkan uang jaminan dan sudah mengajukan penawaran diatas harga limit serta dinyatakan sebagai pemenang lelang. Hal ini tidak bersifat individual melainkan umum dikarenakan hanya menggambarkan dan menjelaskan proses pelaksanaan lelang, dimana dalam pelaksanaan lelang terkadang lebih dari satu orang yang mengajukan penawaran.

e. Bersifat final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum.

Bahwa Risalah Lelang tidak bersifat final, dikarenakan ada proses lain yang harus dilalui yaitu melakukan proses balik nama, untuk barang tetap dengan mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan sedangkan untuk barang bergerak/ kendaraan bermotor ke kantor Samsat.

8. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 47K/TUN/1997 tanggal 02 Januari 1998, dalam pertimbangannya menyampaikan sebagai berikut:

Halaman 19 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



“Bahwa 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.”

9. Berdasarkan hal tersebut, bahwa pada dasarnya **Risalah Lelang beserta turunannya (salinan dan kutipan) merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang berisi segala sesuatu tentang pelaksanaan lelang yang dibuat Pejabat Lelang** dalam rangka menindaklanjuti permohonan lelang dari pemohon lelang **sehingga tidak mengandung unsur pernyataan kehendak (*beslissing dan wilsvorming*) dari Pejabat yang mengeluarkan Risalah Lelang (dhi. Pejabat Lelang dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak).**
10. Berkenaan dengan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa Risalah Lelang adalah merupakan Berita Acara hasil penjualan barang sehingga dengan demikian Risalah Lelang yang dibuat Pejabat Lelang bukanlah suatu keputusan TUN sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 9 UU Peradilan TUN.
11. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 Mei 2024 *in casu* **objek gugatan bukan merupakan Keputusan Tata Usaha, dikarenakan Risalah Lelang merupakan Berita Acara hasil penjualan barang dan tidak mengandung unsur pernyataan kehendak (*beslissing dan wilsvorming*) dari Pejabat Lelang, sehingga tidak bersifat final dan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang/ badan hokum perdata, dikarenakan dalam pelaksanaan masih memerlukan pelaksanaan materi dari pihak lain yang terdapat dalam keputusan tersebut dan dapat dibatalkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.**

Halaman 20 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



B. Sengketa dalam gugatan a quo bukan Sengketa Tata Usaha

Negara

1. Berdasarkan Pasal 1 angka 10 UU Peradilan TUN, berbunyi sebagai berikut:

“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 diterbitkannya objek gugatan oleh Pejabat Lelang pada KPKNL Pontianak merupakan tindak lanjut dari permohonan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut sebagai “Pasal 6 UUHT”) yang diajukan melalui surat *Area Retail Collection & Recovery Manager* PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak Nomor 04/357-3/ARCR PTK tanggal 01 Maret 2024 hal Surat Permohonan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 melalui E-Auction ALI (Open Bidding) dan Pengantar SKPT.

3. Adapun latar belakang permohonan lelang eksekusi dimaksud adalah berawal dari adanya **hubungan hukum perdata antara Penggugat dengan PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak**, berdasarkan perjanjian sebagai berikut:

- a) Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 169/MRB833/82001/VIII/18 tanggal 28 Agustus 2018, yang didalamnya mengagunkan sebidang tanah berikut bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 1436/Sei Bangkong seluas 226 m² atas nama Imanullah yang akan dibalik nama menjadi Hidayat Nawawi, yang terletak di Jalan Uray Bawadi, Kelurahan Sei

Halaman 21 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Bangkong, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat; dan

b) Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 063/MRB833/80901/III/19 tanggal 28 Maret 2019, yang didalamnya mengagunkan sebidang tanah berikut bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 19652 seluas 171 m² atas nama Neni Yusriana yang terletak di Jalan Purnama II, Komplek Purnama Elok, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat.

4. Selanjutnya, berdasarkan surat *Area Retail Collection & Recovery Manager* PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak Nomor 04/369-3/ARCR PTK tanggal 01 Maret 2024 hal Surat Pernyataan Wanprestasi, dinyatakan bahwa debitur atas nama **Hidayat Nawawi in casu Penggugat benar-benar telah lalai memenuhi kewajiban** untuk membayar utangnya maka **dinyatakan 'Wanprestasi'**.
5. Berdasarkan Pasal 6 UUHT, karena Penggugat telah cidera janji maka PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat I mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum *in casu* Tergugat.
6. Sesuai Pasal 2 huruf a UU Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi sebagai berikut:

"Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang ini:
a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;"
7. Dengan demikian, setelah apa yang dijabarkan oleh Tergugat berkenaan dengan Risalah Lelang bukan merupakan Keputusan TUN dan penjelasan mengenai latar belakang perkara a quo, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

Halaman 22 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



1) Risalah Lelang bukan merupakan Keputusan Tata Usaha;

2) Perkara merupakan perbuatan hukum perdata sebagaimana Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

8. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat sebagai tindak lanjut dari permohonan lelang PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak merupakan perbuatan dalam bidang hukum perdata. Oleh sebab itu, objek sengketa tidak dapat dijadikan objek dalam gugatan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a UU Peradilan Tata Usaha Negara.

9. Sehubungan dengan uraian diatas, klausul pada Pasal 2 huruf a UU Peradilan Tata Usaha Negara semakin diperkuat dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia diantaranya melalui Putusan Nomor 252 K/TUN/2000 tanggal 13 November 2000 diantaranya menggariskan kaidah hukum sebagai berikut:

*“bahwa segala Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan dalam rangka untuk menimbulkan perjanjian maupun diterbitkan dalam kaitannya dengan pelaksanaan isi bunyi perjanjian itu, ataupun menunjuk pada suatu ketentuan dalam perjanjian (kontrak) yang menjadi dasar hubungan hukum antara kedua belah pihak, **haruslah “dianggap melebur (oplossing) kedalam hokum perdata.”***

10. Selain Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 252 K/TUN/2000 tanggal 13 November 2000, terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diikuti oleh putusan Mahkamah Agung lainnya, diantaranya sebagai berikut:

1) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 245 K/TUN/1999 tanggal 30 Agustus 2001;

Halaman 23 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



- 2) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 448 K/TUN/2007 tanggal 22 September 2005;
- 3) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 189 K/TUN/2008 tanggal 24 September 2008;
- 4) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 111 K/TUN/2008 tanggal 9 Juli 2008; dan
- 5) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 296 K/TUN/2008 tanggal 3 Desember 2008.

Kesemua putusan itu pada pokoknya menggariskan kaidah hukum bahwa **perbuatan lelang merupakan suatu rangkaian perbuatan yang bersifat keperdataan yang bukan merupakan obyek Sengketa Tata Usaha Negara.**

7. Berdasarkan hal tersebut di atas, **dengan demikian kiranya dapat diambil kesimpulan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara tidak memiliki wewenang untuk mengadili sengketa yang masuk dalam ranah hukum perdata atau peradilan umum.**
8. Bahwa berdasarkan klausul Penyelesaian Perselisihan pada dokumen perjanjian antara Penggugat dengan PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak sebagaimana dimaksud pada Posita angka 3 (tiga) di atas, pada prinsipnya Para Pihak menyepakati bahwa dalam hal timbul perselisihan maka sengketa akan diselesaikan dengan cara-cara sebagai berikut:
 - 1) **Secara musyawarah** dengan tunduk pada prinsip syariah melalui forum internal Bank atau **melalui mediasi Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Perbankan Indonesia (LAPSPI).**
 - 2) Dalam hal musyawarah atau mediasi tidak tercapai, maka **Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Agama Pontianak.**
9. Bahwa walaupun **Tergugat secara tegas menyatakan objek gugatan maupun pelaksanaan lelang telah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang**

Halaman 24 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



berlaku, jika Penggugat berpandangan bahwa penetapan objek gugatan maupun pelaksanaan lelang dilaksanakan dengan melanggar hukum maka **Penggugat seharusnya mengajukan gugatan tersebut ke Pengadilan Agama yang berwenang bukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.**

10. Hal tersebut sesuai dengan yang diatur dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Agama edisi tahun 2009 halaman 182 dan 183 angka 20, yang berbunyi sebagai berikut:

“Dalam hal terdapat kekurangan atau pelelangan telah dilaksanakan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka **pelelangan tersebut dapat dibatalkan melalui suatu gugatan yang diajukan kepada Pengadilan Agama.**”

11. Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat dipahami bahwa **sengketa dalam gugatan a quo bukan sengketa Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak tidak berwenang** untuk membatalkan Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 Mei 2024 *in casu* objek gugatan.

Bahwa dengan demikian, berdasarkan eksepsi kompetensi absolut yang disampaikan Tergugat tersebut di atas, sudah tepat kiranya jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan *a quo* berkenan **menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak tidak berwenang untuk mengadili perkara ini atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).**

C. Eksepsi Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut) Wajib Diperiksa, Diadili, Dan Diputus Terlebih Dahulu Sebelum Memeriksa Pokok Perkara A Quo

1. Majelis Hakim Yang Mulia, mengingat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*, maka telah sepatutnya dan selayaknya dalil Eksepsi Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut) yang diajukan oleh Tergugat diperiksa,

Halaman 25 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



diadili, dan diputus terlebih dahulu sebelum dilanjutkan pemeriksaan pada perkara *a quo*.

2. Berdasarkan Pasal 77 ayat (1) UU Peradilan TUN, berbunyi sebagai berikut:

“Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan.”

3. Berdasarkan ketentuan tersebut, diketahui bahwa eksepsi terkait kompetensi absolut diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa.
4. Bahwa dengan demikian, berdasarkan eksepsi kompetensi absolut yang disampaikan Tergugat tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memeriksa eksepsi terkait kompetensi absolut sebelum memeriksa pokok sengketa.

II. Gugatan Penggugat Dalam Perkara *A Quo* Tidak Jelas, Tidak Berdasar, Tidak Terang dan Kabur, Sehingga Patut Untuk Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Obscuur Libel*) Karena Penggugat Tidak Menjabarkan Fakta Hukum Secara Lengkap dan Cermat (Penggugat Menyembunyikan Fakta Hukum)

1. Bahwa Tergugat dengan ini menolak secara tegas dalil Penggugat dalam posita V. Dasar dan Alasan Gugatan angka 4 (empat) surat gugatan, yang menyampaikan sebagai berikut:

“Bahwa atas tunggakan tersebut, PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk *Area Retail Collection, Restructuring & Recovery* Pontianak melakukan lelang eksekusi secara sepihak melalui Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pontianak, tanpa adanya surat pemberitahuan

Halaman 26 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



kepada Penggugat terlebih dahulu;”

2. Bahwa setelah Tergugat mencermati isi dari Gugatan Penggugat pada perkaraa *quo*, ternyata **Penggugat tidak menjabarkan secara lengkap kronologi penunggakan pembayaran fasilitas kredit hingga Penggugat dinyatakan Wanprestasi oleh PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak.**

3. Berikut Tergugat akan menjabarkan secara lengkap dan cermat bagaimana **kronologi penunggakan pembayaran fasilitas kredit hingga Penggugat dinyatakan Wanprestasi.** Sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 Mei 2024 *in casu* objek gugatan, yaitu sebagai berikut:

a. Latar belakang permohonan lelang eksekusi dimaksud adalah berawal dari adanya hubungan hukum perdata antara Penggugat dengan PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak, berdasarkan perjanjian sebagai berikut:

- 1) Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 169/MRB833/82001/VIII/18 tanggal 28 Agustus 2018, yang didalamnya menggunakan sebidang tanah berikut bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 1436/Sei Bangkong seluas 226 m² atas nama Imanullah yang akan dibalik nama menjadi Hidayat Nawawi, yang terletak di Jalan Uray Bawadi, Kelurahan Sei Bangkong, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat; dan
- 2) Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 063/MRB833/80901/III/19 tanggal 28 Maret 2019, yang didalamnya menggunakan sebidang tanah berikut bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 19652 seluas 171 m² atas nama Neni Yusriana yang terletak di Jalan Purnama II, Komplek Purnama Elok, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat.

Halaman 27 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak menyampaikan surat peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali sehubungan dengan tunggakan fasilitas kreditnya, dengan rincian sebagai berikut:
- 1) Surat *Area Retail Collection & Recovery Manager* PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak Nomor 03/58-3/ARCR PTK tanggal 5 Januari 2023 hal Surat Peringatan I (Pertama);
 - 2) Surat *Area Retail Collection & Recovery Manager* PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak Nomor 03/1203-3/ARCR PTK tanggal 11 September 2023 hal Surat Peringatan II (Kedua); dan
 - 3) Surat *Area Retail Collection & Recovery Manager* PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak Nomor 03/1225-3/ARCR PTK tanggal 18 September 2023 hal Surat Peringatan III (Ketiga)/Terakhir.
- c. Melalui surat *Area Retail Collection & Recovery Manager* PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak No.02/2823-3/ARC PTK tanggal 7 November 2022 hal Musyawarah Untuk Penyelesaian Kewajiban nasabah an Hidayat Nawawi, PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak menyelenggarakan Rapat Musyawarah pada tanggal 20 September 2023 untuk membahas tunggakan kewajiban pembayaran fasilitas kredit Penggugat. Akan tetapi rapat dimaksud tidak dihadiri oleh Penggugat.
- d. Berdasarkan surat *Area Retail Collection & Recovery Manager* PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak Nomor 04/369-3/ARCR PTK tanggal 01 Maret 2024 hal Surat Pernyataan Wanprestasi, PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak menyatakan bahwa debitur atas nama Hidayat Nawawi *in casu* Penggugat benar-benar telah lalai memenuhi kewajiban untuk membayar utangnya maka

Halaman 28 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



dinyatakan 'Wanprestasi'.

- e. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak telah menyampaikan surat rencana pelaksanaan lelang tersebut kepada Debitur *in casu* Penggugat melalui surat *Area Retail Collection&Recovery Manager* PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak Nomor No. 04/821-3/ARCR PTK tanggal 14 Mei 2024 hal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang Agunan, yang pada intinya berisi bahwa PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak menyampaikan bahwa objek hak tanggungan (agunan Debitur *in casu* Penggugat) akan segera dilelang.
4. Bahwa perlu Tergugat sampaikan, bahwa sampai dengan batas waktu sebelum pelaksanaan lelang, Penggugat tidak kunjung melakukan pembayaran atas pelunasan terhadap jumlah yang terutang tersebut. Oleh karena itu, Penggugat secara sengaja dan sadar telah menyembunyikan fakta hukum.
5. Menurut pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., M.H., dalam bukunya berjudul "*Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", yang diterbitkan di Jakarta oleh Penerbit Sinar Grafika tahun 2019, pada halaman 60-61, disampaikan bahwa pada dasarnya *fundamentum petendi* atau dalil gugatan dianggap telah memenuhi syarat apabila di dalamnya memuat 2 (dua) unsur penting, yaitu:
- 1) Dasar Hukum (*Rechtelijke Gronden*)
Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara:
- Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan, dan
 - Antara penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa.

Halaman 29 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



2) Dasar Fakta (*FeitelijkeGronden*)

Memuat penjelasan pernyataan mengenai:

- Fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat;
- **Atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat.**

Berdasarkan penjelasan di atas, posita yang dianggap terhindar dari cacat *obscuur libel*, **adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (*rechtelijkegrond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijkegrond*) yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud.**

6. Berdasarkan seluruh fakta hukum, argumentasi hukum dan pendapat ahli hukum yang telah Tergugat uraikan di atas, maka dapat terlihat dengan sangat jelas bahwa Penggugat secara sengaja telah menyembunyikan fakta hukum di muka persidangan terkait dengan syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi Penggugat dalam melakukan pembayaran atas pelunasan terhadap jumlah yang terutang.

7. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, dalam kaidah hukumnya disebutkan sebagai berikut:

“dengan alasan gugatan kabur/tidak sempurna maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

8. Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat formil gugatan dimaksud, telah sepatutnya dan selayaknya bagi Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan

Halaman 30 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaring*) karena Penggugat telah menyembunyikan fakta hukum yang mengakibatkan gugatan perkara *a quo* tidak jelas, tidak terang dan kabur (*Obscuur Libe*

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi di atas, mohon juga dianggap termasuk satu kesatuan dalam pokok perkara ini dan Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat.
2. Pada posita V. Dasar dan Alasan Gugatan angka 15 (lima belas) surat gugatan, Penggugat menyampaikan sebagai berikut:

“Bahwa tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dalam proses penerbitan Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01, tanggal 28 Mei 2024 sebagaimana yang menjadi objek sengketa Gugatan TUN *a quo*, bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan tanah dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang...”

3. Berdasarkan posita gugatan tersebut di atas, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, sehubungan dengan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan oleh Tergugat.

Bahwa guna membantah dalil gugatan tersebut, Tergugat akan memberikan uraian dan penjelasan sebagai berikut:

I. Pelaksanaan Lelang Telah Sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku

1. Pada posita V. Dasar dan Alasan Gugatan angka 11 (sebelas) surat

Halaman 31 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



gugatan, Penggugat menyampaikan sebagai berikut:

“Bahwa setelah usai pelaksanaan lelang eksekusi yang tutup pada tanggal 28 Mei 2024, juga tidak ada pemberitahuan kepada Penggugat berkenaan hasil lelang eksekusi dimaksud, apakah dana Penggugat dari hasil lelang masih ada atau tidak. Hal ini menunjukkan pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan dengan tidak transparan dan patut diduga terjadi adanya kong kalikong antara Kreditur dan pemenang lelang atau dengan kata lain lelang eksekusi tersebut telah diatur sedemikian rupa pelaksanaannya sehingga pemenangnya pun telah disiapkan.”

2. Selanjutnya, Pada posita V. Dasar dan Alasan Gugatan angka 12 (dua belas) surat gugatan, Penggugat menyampaikan sebagai berikut:

“Bahwa atas diselenggarakannya lelang eksekusi oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak dan sudah ditetapkannya pemenang lelang eksekusi dimaksud dengan tidak mengindahkan prosedural sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum dan tidak adanya pemberitahuan kepada Penggugat, hal ini telah membuktikan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak dalam pelaksanaan lelang eksekusi tidak mengedepankan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB).”

3. Membaca gugatan tersebut, hemat Tergugat bahwa Penggugat tidak memahami terkait prosedur dan teknis pelaksanaan lelang yang dilaksanakan melalui KPKNL sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berkenaan dengan hal tersebut, Tergugat akan memberikan penjelasan singkat perihal ketentuan lelang sehubungan dengan perkara *a quo* guna menambah pengetahuan Penggugat.
4. Bahwa **lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang**

Halaman 32 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (*VenduReglement*, *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908: 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) *jo.*Instruksi Lelang (*Vendulnstructie*, *Staatsblad* 1908: 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1930:85) *jo.*Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

5. Bahwa berdasarkan Pasal 3 huruf d PMK Lelang, **Tergugat mempunyai wewenang** untuk melaksanakan lelang eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 UUHT.

6. Sesuai Pasal 25 ayat (1) PMK Lelang, berbunyi sebagai berikut:

“Kepala KPKNL, Pimpinan Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan Lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan Lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

7. Selanjutnya, Tergugat akan menguraikan kronologis pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT oleh PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak terhadap debitur atas nama Hidayat Nawawi *in casu* Penggugat, yaitu sebagai berikut:

- a. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat didasarkan atas surat permohonan dari surat Area *Retail Collection & Recovery Manager* PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak Nomor 04/357-3/ARCR PTK tanggal 01 Maret 2024 hal Surat Permohonan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 melalui E-Auction ALI (Open Bidding) dan Pengantar SKPT, yang disertai lampiran dokumen persyaratan umum maupun khusus lelang eksekusi Pasal 6 UUHT sesuai ketentuan pada PMK Lelang.
- b. Adapun objek lelang yang diajukan lelang yaitu berupa sebidang tanah berikut bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 1436/Sei

Halaman 33 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



- Bangkong seluas 226 m² atas nama Hidayat Nawawi, yang terletak di Jalan Uray Bawadi, Kelurahan Sei Bangkong, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat.
- c. Bahwa terhadap permohonan dan lampiran dokumen persyaratan tersebut, Tergugat telah melakukan analisa kelengkapan berkas secara administratif dan kebenaran berkas secara formal sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai Juknis Lelang) melalui Nota Dinas Kepala Pelelang Ahli Muda Pelelang Ahli Muda Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak Nomor ND-207/KNL.1101/Pig.3/2024 tanggal 4 April 2024 hal Penyampaian Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas dan Usulan Pejabat Fungsional Pelelang, yang **menunjukkan bahwa legalitas formal subjek dan objek telah terpenuhi.**
- d. Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang sebagaimana dimaksud pada huruf c adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang (Pasal 1 angka 11 PMK Lelang).
- e. Bahwa berdasarkan permohonan lelang PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak tersebut, Tergugat menindaklanjuti dengan menetapkan pelaksanaan lelang melalui Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara Pontianak S-455/KNL.1101/2024 tanggal 4 April 2024 hal Penetapan Jadwal Lelang, yang pada intinya berisi bahwa objek lelang akan dilaksanakan lelang pada hari Selasa, 28 Mei 2024.
- f. Bahwa PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak juga **telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang** tersebut

Halaman 34 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



kepada khalayak umum sebanyak 2 (dua) kali sesuai dengan ketentuan pada Pasal 62 ayat (1) dan (2) PMK Lelang, dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran pada tanggal 29 April 2024; dan
 - 2) Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Tribun Pontianak pada hari Selasa, 14 Mei 2024.
- g. Bahwa dokumen permohonan lelang juga telah dilengkapi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagai dokumen persyaratan formil sebelum pelaksanaan lelang sebagaimana disyaratkan pada Pasal 39 ayat (1) PMK Lelang, yaitu Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak Nomor 13898/2024 tanggal 21 Mei 2024 hal Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, menerangkan pendaftaran atas tanah berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 14010504101436 Kelurahan Sungai Bangkong seluas 226 m² atas nama Hidayat Nawawi, ST dibebani Hak Tanggungan 03911/2018 Peringkat I di PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk.
- h. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak **telah menyampaikan surat rencana pelaksanaan lelang** tersebut kepada Debitur *in casu* Penggugat melalui surat *Area Retail Collection & Recovery Manager* PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak Nomor No. 04/821-3/ARCR PTK tanggal 14 Mei 2024 hal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang Agunan, yang pada intinya berisi bahwa PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak menyampaikan bahwa objek hak tanggungan (agunan Debitur *in casu* Penggugat) akan segera dilelang.
8. Berdasarkan permohonan tersebut di atas, **telah diselenggarakan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT terhadap debitur atas nama Hidayat Nawawi *in casu* Penggugat melalui Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 Mei 2024 dengan hasil yaitu Laku dengan pembeli atas nama Efa Nofitasari *in casu* Tergugat**

Halaman 35 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Intervensi.

9. Berdasarkan kronologi peristiwa tersebut, diketahui bahwa **rencana pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT debitur atas Hidayat Nawawi *in casu* Penggugat** telah diumumkan sebanyak 2 (dua) kali sesuai dengan Pasal 63 PMK Lelang serta telah **diberitahukan secara tertulis kepada Penggugat**.
10. Berkenaan dengan rencana pelaksanaan lelang telah diumumkan dan disampaikan kepada Penggugat, maka dalil Penggugat pada posita V. Dasar dan Alasan Gugatan angka 10 (sepuluh) dan 11 (sebelas) adalah tidak benar dan menyesatkan.
11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa **pelaksanaan lelang beserta Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 Mei 2024 adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum karena telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang** (selanjutnya disebut sebagai **Juknis Lelang**).
12. Berdasarkan hal tersebut, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang eksekusi dilaksanakan dengan tidak mengindahkan prosedural sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum serta tidak mengedepankan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) adalah tidak berdasar dan mohon untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

II. Nilai Limit Merupakan Kewenangan Penjual

1. Adapun dasar Penggugat mengajukan gugatan perkara *a quo* salah satu diantaranya yaitu Tergugat dianggap melakukan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sehubungan dengan Nilai Limit objek lelang eksekusi Pasal 6 UUHT terhadap debitur atas nama Hidayat Nawawi *in casu* Penggugat.
2. Pada posita V. Dasar dan Alasan Gugatan angka 7 (tujuh) surat gugatan, Penggugat menyampaikan sebagai berikut:

“Bahwa penetapan nilai limit dalam lelang eksekusi dimaksud

Halaman 36 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur: "Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi."

3. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat tersebut yang sangat subjektif serta keliru dalam memahami ketentuan terkait penetapan Nilai Limit objek lelang.

4. Sesuai Pasal 1 angka 27 (dua puluh tujuh) PMK Lelang, berbunyi sebagai berikut:

"Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual."

5. Adapun nilai limit objek lelang eksekusi Pasal 6 UUHT terhadap debitur atas nama Hidayat Nawawi in casu Penggugat berupa sebidang tanah berikut bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 1436/Sei Bangkong seluas 226 m² atas Hidayat Nawawi, yang terletak di Jalan Uray Bawadi, Kelurahan Sei Bangkong, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, ditetapkan oleh Penjual sebesar Rp2.716.000.000 (dua miliar tujuh ratus enam belas juta rupiah).

6. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 55 ayat (2) PMK Lelang, berbunyi sebagai berikut:

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

7. Berdasarkan surat *Area Retail Collection & Recovery Manager* PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak Nomor 04/368-3/ARCR PTK tanggal 01 Maret 2024 hal Surat Pernyataan Penetapan Nilai Limit, bahwa pada pokoknya PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak menyatakan bertanggung jawab sepenuhnya atas besaran nilai limit dan berhak atas agunan tersebut, yang berdasarkan Laporan Penilaian dari KJPP Sugianto Prasodjo dan

Halaman 37 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK

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)



Rekan Cabang Pontianak selaku Appraisal Eksternal dengan Nomor penilaian Nomor 00228/2.0131-04/P/07/PS.0230/1/IX/2023 tanggal 4 September 2023, terhadap aset jaminan debitur atas nama Hidayat Nawawi *in casu* Penggugat.

8. Berdasarkan hal tersebut, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang eksekusi dilaksanakan bertentangan dengan peraturan di bidang lelang adalah tidak berdasar dan mohon untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

III. Pelaksanaan Lelang Telah Sesuai dengan Ketentuan Tidak Dapat Dibatalkan

1. Pada petitum angka 2 (dua) surat gugatan, Penggugat menyampaikan sebagai berikut:

“Menyatakan batal atau tidak sah Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 Mei 2024.”

2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak petitum Penggugat tersebut yang sangat subjektif serta tidak memiliki landasan hukum apa pun.

3. Sesuai Pasal 31 PMK Lelang, berbunyi sebagai berikut:

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya.”

4. Ketentuan Pelaksanaan Lelang sebagaimana di atas juga dikuatkan oleh Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama halaman 182 angka 19 (sembilanbelas), berbunyi sebagai berikut:

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

5. Dikarenakan pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat berdasarkan Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 Mei 2024 adalah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, sehingga berdasarkan Pasal 31 PMK Lelang bahwa **lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan**

Halaman 38 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya.

6. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat tidak dapat dibatalkan, karena telah sah secara hukum dan telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga jauh dari perbuatan yang bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, sehingga mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*).

7. Bahwa karena lelang yang dilakukan Tergugat telah sah secara hukum, tidak dapat dibatalkan, dan Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 Mei 2024 mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dengan demikian permohonan Penggugat untuk membatalkan lelang sama sekali tidak berdasar dan beralasan hukum sehingga mohon untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

IV. Pembeli Beritikad Baik Dilindungi Undang-Undang

1. Pada petitum angka 2 (dua) surat gugatan, Penggugat menyampaikan sebagai berikut:

“Menyatakan batal atau tidak sah Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 Mei 2024.”

2. Bahwa sebagaimana yang sudah dijelaskan oleh Tergugat, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 Mei 2024 bahwa Efa Nofitasari *in casu* Tergugat Intervensi ditetapkan sebagai Pembeli atas lelang eksekusi Pasal 6 UUHT terhadap debitur atas nama Hidayat Nawawi *in casu* Penggugat berupa sebidang tanah berikut bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 1436/Sei Bangkong seluas 226 m² atas nama Hidayat Nawawi.

3. Ketentuan Pelaksanaan Lelang sebagaimana di atas juga dikuatkan oleh Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas

Halaman 39 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Administrasi Peradilan Agama halaman 183 angka 21 (dua puluh satu), berbunyi sebagai berikut:

"Pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi."

4. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974, dalam kaidah hukumnya menyatakan bahwa:

"pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang."

5. Dikarenakan pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat berdasarkan Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 Mei 2024 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Juknis Lelang sehingga sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, berdasarkan ketentuan sebagaimana di atas maka **Pembeli *in casu* Tergugat Intervensi harus dianggap sebagai sebagai Pembeli Beritikad Baik serta dilindungi hak-haknya.**

6. Bahwa karena Tergugat Intervensi merupakan Pembeli Beritikad Baik serta harus dilindungi hak-haknya, dengan demikian **permohonan Penggugat untuk membatalkan Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 Mei 2024 sama sekali tidak berdasar dan beralasan hukum sehingga mohon untuk dikesampingkan** oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

Halaman 40 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK

Disclaimer

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



DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menyatakan lelang yang dilakukan Tergugat adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 Mei 2024 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat II Intervensi dimuka persidangan tanggal 27 Agustus 2024 telah mengajukan Jawaban dalam Surat Jawaban Tergugat II Intervensi, tertanggal 26 Agustus 2024, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Dalam surat gugatan Nomor V (DASAR DAN ALASAN GUGATAN), Penggugat menyampaikan sebagai berikut:

Poin 11

- Bahwa setelah usai pelaksanaan lelang eksekusi yang tutup pada tanggal 28 mei 2024, juga tidak ada pemberitahuan kepada penggugat berkenaan hasil lelang eksekusi dimaksud, apakah dana penggugat dari hasil lelang masih ada atau tidak. Hal ini menunjukkan pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan dengan tidaktransparan dan patut diduga terjadi adanya *kong-kalikong* antara kreditur dan pemenang lelang atau dengan kata lain lelang eksekusi tersebut telah diatur sedemikian rupa pelaksanaannya sehingga pemenangnya pun telah disiapkan.

Poin 14

- Bahwa dengan mengacu pada pasal 20 ayat (4) UU No Tahun 1996 tetang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah di atas **maka semua surat janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan sendirinya batal demi Hukum dan proses lelang yang di lakukan oleh Tergugat juga Batal Demi Hukum.**

Halaman 41 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun tanggapan kami terhadap hal-hal yang disampaikan Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Adapun proses dan kronologi kami ikut peserta lelang yang di laksanakan pada tanggal 28 Mei 2024 hingga kami di nyatakan sebagai pemenang lelang oleh Kantor Lelang Pontianak, adalah sebagai berikut:
 - a. Saya mendapat informasi dari media social bahwa objek tersebut atau objek yang digugat oleh penggugat akan diadakannya lelang terbuka untuk umum secara online pada tanggal 28 mei 2024 jam 14:00 WIB dengan limit sebesar Rp2.716.000.000,- (dua miliar tujuh ratus enam belas juta rupiah), dengan wajib menyetor uang jaminan sebagai peserta lelang sebesar Rp544.000.000,- (lima ratus empat puluh empat juta rupiah) yang ditransfer ke rekening bank mandiri Kantor Lelang Pontianak dengan menunjukan Nomor Virtual Account dari akun yang sudah teripikasi oleh kantor lelang pontianak.
 - b. Pada tanggal 28 mei 2024 hari selasa di jam sebelum penutupan atau last minute kami mengajukan limit penawaran sebesar Rp2.716.000.000,- (dua millyar tujuh ratus enam belas juta rupiah) dan penawaran pun ditutup pas pukul 14:00 WIB dan kami masih menunggu sekitar 20 sampai 30 menit untuk hasil pengumuman di aplikasi lelang sampailah kami di nyatakan sebagai pemenang lelang dan diwajibkan melunasi sisa pembayaran setelah dipotong uang jaminan sebelumnya dalam jangka waktu 7 hari setelahnya.
 - c. Setelah kami melunas sisa lelang, kemudian dapatlah kwitansi dari kantor lelang sebagaimana syarat untuk membayar pajak BPHTB untuk pengambilan Kutipan Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 dan setelah itu kami di arahkan ke kantor Bank BSI Pontianak untuk pengambilan Sertifikat (SHM) dengan bukti kita sudah mengantongi **Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 mei 2024.**
2. Dari uraian diatas yang menjelaskan proses, bahwa saya mengikuti dari awal hingga dinyatakan sebagai pemenang lelang oleh kantor lelang dan Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 mei 2024 sangat jelas bahwasannya saya **TIDAK KENAL DENGAN KREDITUR,**

Halaman 42 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



KANTOR LELANG, atau **HIDAYAT NAWAWI** sekalipun. Disini saya **MURNI** dan jelas mengikuti prosedur lelang dari awal sampai akhir secara mandiri tanpa bantuan dan petunjuk siapa pun.

3. Dan perlu saya sampaikan juga bahwa kondisi objek lelang saat ini, bahwa tidak dapat dikuasai oleh pembeli atau pemenang lelang dikarenakan Penggugat **TIDAK KOOPERATIF** dalam pelaksanaan, dibuktikan dengan setelah lelang selesai Penggugat tidak menyerahkan **KUNCI** objek yang di lelang.
4. Dari hal yang sudah kami sampaikan tersebut, kiranya Majelis Hakim bisa memahami bahwa kami mengikuti semua prosedur lelang dengan baik tanpa kepentingan apa pun selain mempertahankan hak-hak yang kami miliki berdasarkan Risalah lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 mei 2024.
5. Sehingga Pemenang lelang mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak melalui yang Mulia Majelis Hakim **untuk TIDAK MEMBATALI Risalah lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 mei 2024 yang menyatakan saya sebagai pemenang lelang**. Hal itu dikarenakan apabila Risalah lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 mei 2024 dibatalkan maka kami juga akan mengalami kerugian baik dari segi waktu dalam 3 (tiga) bulan belakangan ini yang tersita dan material atau biaya yang dikeluarkan kurang lebih Rp2.950.000.000,- (dua miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) untuk lelang ini.

Dasar pembeli beritikad baik dilindungi Undang-Undang

1. Adapun sebagai dasar bahwa kami sebagai pembeli beritikad baik harus dilindungi karena perintah undang-undang adalah sebagai berikut:
Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974, dalam kaidah hukumnya menyatakan bahwa:
"pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang."

Halaman 43 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



2. Dikarenakan pelaksanaan lelang telah kami ikuti sesuai dengan ketentuan lelang dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, sebagaimana dasar di atas maka kami sebagai **Pembeli harus dianggap sebagai Pembeli Beritikad Baik serta dilindungi hak-hak nya.**
3. Bahwa karena kami merupakan Pembeli beritikad baik serta harus dilindungi hak-hak nya, dengan demikian mohon Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak yang memeriksa dan memutus perkara ini **untuk tidak membatalkan Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 Mei 2024** oleh Kantor Lelang Pontianak.

Berdasarkan seluruh uraian yang dipaparkan diatas oleh saya sebagai Tergugat Intervensi, memohon kebijaksanaan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak melalui yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan Perkara Tata Usaha Negara Nomor 15/G/2024/PTUN Ptk, untuk menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 430/11.01/2024-01 tanggal 28 Mei 2024 adalah SAH dan MENGIKAT.
2. Menetapkan bahwa kami, Efa Nofitasari adalah Pembeli Beritikad baik serta dan harus dilindungi.

Membebaskan biaya yang timbul sebagai akibat dari perkara perkara ini kepada penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, pihak Penggugat di persidangan secara elektronik melalui e-court tanggal 10 September 2024 telah mengajukan Replik sebagaimana terlampir dalam berita acara sidang yang pada pokoknya menyatakan bertetap pada gugatannya semula;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat di persidangan secara elektronik melalui e-court tanggal 17 September 2024 telah mengajukan Duplik tertanggal 17 September 2024, yang menyatakan bertetap pada dalil-dalil jawabannya semula;

Halaman 44 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat II Intervensi di persidangan secara elektronik melalui e-court tanggal 17 September 2024 telah mengajukan Duplik tertanggal 16 September 2024, yang menyatakan bertetap pada dalil-dalil jawabannya semula;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang telah bermeterai cukup dan telah dilegalisir, sehingga sah secara formal sebagai alat bukti dan selanjutnya diberi tanda bukti surat P.1 sampai dengan P.7, serta telah dicocokkan ternyata sesuai dengan asli/pembandingnya. bukti-bukti surat tersebut adalah sebagai berikut:

1. P.1 : Surat Keterangan Nomor : 67/A/2024, perihal domisili atas nama Hidayat Nawawi, S.T, tanggal 29 Juli 2024 (sesuai dengan asli);
2. P.2 : Surat dari Hidayat Nawawi, S.T kepada Pimpinan KPKNL Pontianak, mengenai permohonan dokumen lelang, tanggal 29 Mei 2024 (sesuai dengan asli);
3. P.3 : Surat dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak Nomor : S-710/KNL.1101/2024, Perihal Tanggapan atas Permohonan Dokumen Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Debitur an. Hidayat Nawawi, tanggal 3 Juni 2024 (sesuai dengan asli);
4. P.4 : Surat Keberatan Administratif dari Kuasa Hukum Hidayat Nawawi, kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak, tanggal 11 Juni 2024 (sesuai dengan asli);
5. P.5 : Surat dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak Nomor : S-768/KNL.1101/2024, Perihal Tanggapan atas Keberatan Administratif Sdr. Hidayat Nawawi, tanggal 14 Juni 2024 (sesuai dengan asli);
6. P.6 : Surat dari Branch Manager PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pontianak Nomor : PTK/03/285/R, Perihal Persetujuan

Halaman 45 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembiayaan, tanggal 7 Agustus 2018 (fotokopi dari fotokopi);

7. P.7 : Tangkap Layar (Screen Shoot) Pengumuman lelang yang dilakukan oleh Penggugat di Internet (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, pihak Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang telah bermeterai cukup dan telah dilegalisir, sehingga sah secara formal sebagai alat bukti dan selanjutnya diberi tanda bukti surat T-1.A sampai dengan bukti surat T-9.D serta telah dicocokkan ternyata sesuai dengan asli/pembandingnya. Bukti-bukti surat tersebut adalah sebagai berikut;

1. T-1.A : Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 169/MRB833/82001/VIII/18, tanggal 28-08-2018 (sesuai dengan asli);
2. T-1.B : Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : (1) 169/MRB833/82001/VIII/18, tanggal 30/09/2019 (sesuai dengan asli);
3. T-1.C : Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan/ Addendum Akad Pembiayaan Murabahah Nomor (2) 169/MRB833/82001/VIII/18, tanggal 17 April 2020 (sesuai dengan asli);
4. T-1.D : Surat dari PT. Bank Syariah Indonesia, tbk AREA RETAIL COLLECTION & RECOVERY PONTIANAK, perihal Perincian Kewajiban Hutang Debitur a/n Hidayat Nawawi, tanggal 01 Maret 2024 (sesuai dengan asli);
5. T-1.E : Surat dari PT. Bank Syariah Indonesia, tbk Area Retail Collection & Recovery Pontianak Nomor 03/58-3/ARCR PTK kepada Hidayat Nawawi, perihal Surat Peringatan I (Pertama), tanggal 5 Januari 2023 (sesuai dengan asli);
6. T-1.F : Surat dari PT. Bank Syariah Indonesia, tbk Area Retail Collection & Recovery Pontianak Nomor 03/1225-3/ARCR PTK kepada Hidayat Nawawi, perihal Surat Peringatan III (Ketiga)/ terakhir, tanggal 5 Januari 2023 (sesuai dengan

Halaman 46 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK

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)



- asli);
7. T-1.G : Surat dari PT. Bank Syariah Indonesia, tbk Area Retail Collection & Recovery Pontianak Nomor 03/1203-3/ARCR PTK kepada Hidayat Nawawi, perihal Surat Peringatan II (Kedua), tanggal 11 September 2023 (sesuai dengan asli);
 8. T-1.H : Surat Pernyataan Wanprestasi Nomor : 04/369-3/ARCR PTK, dari PT. Bank Syariah Indonesia tbk Area Retail Collection & Recovery Pontianak, tanggal 01 Maret 2024 (sesuai dengan asli);
 9. T-2.A : Sertipikat Hak Milik Nomor 1436, Desa Sei Bangkong, tanggal 6 Nopember 1979, Surat Ukur Nomor 170/1980, NIB 14.01.05.04.10341, luas 217 m2, tanggal 26 Januari 1980 (fotokopi dari fotokopi);
 10. T-2.B : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3911/2018, tanggal 11-12-2018 (fotokopi dari fotokopi);
 11. T-2.C : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 807/2018, tanggal 23 Agustus 2018 (fotokopi dari fotokopi);
 12. T-2.D : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor berkas : 13898/2024, tanggal 28 Mei 2024 (sesuai dengan asli);
 13. T-3.A : Laporan Penilaian Real Properti Ruko atas nama Hidayat Nawawi untuk kepentingan lelang PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk., nomor laporan 0028/2.0131-04/PI/07/PS.0230/1/IX/2023, tanggal 4 September 2023 (sesuai dengan asli);
 14. T-3.B : Daftar Barang yang dilelang dan Penetapan Besaran Nilai Limit, Nama Debitur Hidayat Nawawi, objek lelang/ barang jaminan sebidang tanah seluas 226 m2, SHT Tk I no. 3911/2018, tanggal 11-12-2018, APHT No. 807/2018 tanggal 23/08/2018 (sesuai dengan asli);
 15. T-3.C : Surat Pernyataan Penetapan Nilai Limit Nomor : 04/368-3/ARCR PTK, tanggal 1 Maret 2024 (sesuai dengan asli);
 16. T-4 : Surat dari PT. Bank Syariah Indonesia, tbk Area Retail

Halaman 47 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Collection & Recovery Pontianak kepada Kepala KPKNL Pontianak Nomor 04/357-3/ARCR PTK perihal Surat Permohonan Lelang ulang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 melalui E-Auction ALI (Open Bidding) dan Pengantar SKPT, tanggal 1 Maret 2024 (sesuai dengan asli);

17. T-5.A : Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui E-Auction Ali Open Bidding, tanggal 29 April 2024 (sesuai dengan asli);
18. T-5.B : Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui E-Auction Ali Open Bidding, Bank Syariah Indonesia, tanggal 14 Mei 2024 (sesuai dengan asli);
19. T-5.C : Surat dari PT. Bank Syariah Indonesia, tbk Area Retail Collection & Recovery Pontianak kepada Hidayat Nawawi Nomor : 04/821-3/ARCR PTK perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan LelangAgunan, tanggal 14 Mei 2024 (fotokopi dari fotokopi);
20. T-6.A : Nota Dinas Nomor : ND-207/KNL.1101/Plg.3/2024, kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, dari Lepala Pelelang Ahli Muda Pelelang Ahli Muda Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak, tanggal 4 April 2024 (sesuai dengan asli);
21. T-6.B : Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak, Kepada Area Retail Collection & Recovery Manager PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. Area Retail Collection & Recovery Pontianak, Nomor : S-455/KNL.1101/2024, perihal Penetapan Jadwal Lelang, tanggal 4 April 2024 (sesuai dengan asli);
22. T-7.A : Hasil Pelaksanaan Lelang, Kode Lot Lelang FKAFB5, Nama Pemenang Lelang EFA NOFITASARI, tanggal penawaran 28 Mei 2024 (sesuai dengan asli);
23. T-7.B : Risalah Lelang Nomor : 430/11.01/2024-01, tanggal 28 Mei

Halaman 48 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



- 2024 (sesuai dengan asli);
24. T-8.A : Surat dari Hidayat Nawawi, S.T. kepada Pimpinan KPKNL Pontianak, perihal permintaan data lelang, tanggal 29 Mei 2024 (sesuai dengan asli);
25. T-8.B : Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak, kepada Sdr. Hidayat Nawawi Nomor S-710/KNL.1101/2024, perihal Tanggapan atas Permohonan Dokumen Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Debitur an. Hidayat Nawawi, tanggal 3 Juni 2024 (sesuai dengan asli);
26. T-8.C : Surat Kuasa Hukum Hidayat Nawawi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak, perihal Keberatan Administratif, tanggal 11 Juni 2024 (sesuai dengan asli);
27. T-8.D : Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak, Kepada Sdr. Hidayat Nawawi u.p. Kantor Hukum Denie Amiruddin & Partners Nomor : S-768/KNL.1101/2024, perihal Tanggapan atas Keberatan Administratif Sdr. Hidayat Nawawi, tanggal 14 Juni 2024 (sesuai dengan asli);
28. T-9.A : Undang-undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik (fotokopi dari fotokopi);
29. T-9.B : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2010, tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik (fotokopi dari fotokopi);
30. T-9.C : Keputusan Pejabat Pengelola Informasi dan Dokumentasi Kementrian Keuangan Nomor KEP-2/PPID/2023, tentang Klasifikasi Informasi Publik yang dikecualikkan Kementrian Keuangan Tahun 2023 (fotokopi dari fotokopi);
31. T-9.D : Keputusan Pejabat Pengelolaan Informasi dan

Halaman 49 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Dokumentasi Kementerian Keuangan Nomor KEP-3/PPID/2023 tentang Perubahan atas Keputusan Pejabat Pengelola Informasi dan Dokumentasi Kementerian Keuangan Nomor KEP-2/PPID/2023 tentang Klasifikasi Informasi Publik yang dikecualikan Kementerian Keuangan Tahun 2023 (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang telah bermeterai cukup dan telah dilegalisir, sehingga sah secara formal sebagai alat bukti dan selanjutnya diberi tanda bukti surat T.IIIIntv-1 sampai dengan T.IIIIntv-14 serta telah dicocokkan ternyata sesuai dengan asli/pembanding nya. Bukti-bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

1. T II INT-1 : Tangkap Layar (*Screen Shoot*) Informasi Pengumuman lelang yang diperoleh Tergugat II Intervensi di Internet (fotokopi dari fotokopi);
2. T II INT-2 : *Screen Shoot* bukti Penyetoran Jaminan Peserta Lelang sebesar Rp. 544.000.000,- kepada KPKNL Pontianak (fotokopi dari fotokopi);
3. T II INT-3 : Pemberitahuan Pemenang Lelang, Data Lot Lelang Kode : FKAFB5, Nama BSI 3 : 1 bidang tanah dengan total luas 226 m2 berikut bangunan di Kota Pontianak, cara penawaran Open Bidding, Nilai Limit Rp. 2.716.000.000 (fotokopi dari fotokopi);
4. T II INT-4 : Kutipan Risalah Lelang Nomor : 430/11.01/2024-01, tanggal 28 Mei 2024 (fotokopi dari fotokopi);
5. T II INT-5 : Surat Keterangan Pemenang Lelang, atas nama Efa Nofitasari, Tanggal 28 Mei 2024 (fotokopi dari fotokopi);
6. T II INT-6 : KUITANSI Nomor : KUI-203/KNL.110104/2024, tanggal 31 Mei 2024 (fotokopi dari fotokopi);
7. T II INT-7 : Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor : SKET-756/PHTB/KPP.130103/2024, tanggal 13 Juni

Halaman 50 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



2024 (sesuai dengan asli);

8. T II INT-8 : Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2024, NOP. 61.71.050.001.022-0009.0, tanggal 01 Maret 2024 (sesuai dengan asli);
9. T II INT-9 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB), atas nama Wajib Pajak Efa Nofitasari, tanggal 05 Juni 2024 (fotokopi dari fotokopi);
10. T II INT-10 : Surat Tanda Terima Jaminan dari Bank Syariah Indonesia, Nasabah Pembiayaan atas nama Hidayat Nawawi, tanggal 14 Juni 2024 (fotokopi dari fotokopi);
11. T II INT-11 : Sertipikat Hak Milik Nomor 1436, Desa Sei Bangkong, luas 226 M2, tanggal 6 Nopember 1979, Surat Ukur Nomor 170/1980, NIB 14.01.05.04.10341, luas 217 m2, tanggal 26 Januari 1980 (fotokopi dari fotokopi);
12. T II INT-12 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3911/2018, tanggal 11/12/2018 (fotokopi dari fotokopi);
13. T II INT-13 : Perayaan Hak Tanggungan Terhadap Hak atas Tanah Agunan Hidayat Nawawi, SHM 1436/Keurahan Sei Bangkong (fotokopi dari fotokopi);
14. T II INT-14 : Sertipikat Hak Milik NIB. 14.01.000001509.0, Pemegang Hak atas nama Efa Nofitasari (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi fakta, dan 1 (satu) orang ahli di muka persidangan tanggal 26 September 2018 yang bernama:

Saksi Fakta Penggugat :

IMANULLAH, S.E., M.M., Tempat/Tgl Lahir : Pontianak, 27-10-1976, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Jalan Uray Bawadi gang Tria I Nomor 7, RT/RW. 003/013, Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, Agama Islam, Status Perkawinan : Kawin, Pekerjaan Swasta,

Halaman 51 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewarganegaraan Indonesia. Untuk selanjutnya telah memberikan kesaksiannya dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi mengetahui diminta menjadi saksi dalam persidangan hari ini berkenaan dengan ruko di urai bawadi yang dilelang;
- Bahwa yang menyebabkan ruko tersebut di lelang karena ada tunggakan dari debitur atas nama Hidayat Nawawi;
- Bahwa Saksi adalah pemilik pertama ruko tersebut. Setelah 4-5 tahun dari saksi memiliki ruko tersebut, kemudian saksi menawarkan kepada Hidayat Nawawi dengan take over kredit dengan harga 6 Milyar. Tetapi ditawarkan seharga 5,5 Milyar. Masih ada nilai yang belum dibayar di bank sebesar 3,7 Milyar, dan Hidayat Nawawi membayar ke saksi sebesar (Rp. 5,5 Milyar - 3,7 Milyar) = Rp. 1,8 Milyar;
- Bahwa sisa pembayaran dilakukan Hidayat Nawawi ke BNI Syariah (sekarang menjadi BSI);
- Bahwa Nilai taksiran objek sengketa pada saat itu diatas 6 Milyar. Dilakukan pada tahun 2017/2018;
- Bahwa objek sengketa adalah 1 bangunan, yang terdiri dari 2 pintu;
- Bahwa rata-rata ruko di urai bawadi pada waktu itu 2-3 Milyar per pintu;
- Bahwa saksi masih beraktifitas di ruko tersebut, yaitu usaha konveksi;
- Bahwa saat beraktifitas di sana, staf dari saksi menyampaikan pernah ada orang dari bank atau lelang yang datang ke sana;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai pernah atau tidaknya lembaga penaksir yang datang ke sana;
- Bahwa saksi tahu objek tersebut akan dilelang berdasarkan info dari tetangga sebelah yang sering melihat/memantau barang lelangan. Lalu saksi mengkonfirmasi hal tersebut ke Hidayat Nawawi yang kemudian mencari info;
- Bahwa saksi tahu pengumuman lelang dari screen shoot yang dikirim tetangga sebelah tentang lelang (bukti P-7);
- Bahwa Saksi tidak ingat tanggal dan tahu proses lelang tersebut;

Halaman 52 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK

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)



- Bahwasaksi hanya bertanya ke tetangga, pak hidayat, dan kenalan di bank tersebut. Setelah mengetahui sudah ada pemenangnya, saksi tidak mengetahui lagi informasi tentang lelang;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa peserta lelang ini, siapa pemenangnya, maupun nilainya berapa;
- Bahwa saksi masih beraktivitas sebelumnya di sana karena telah bernegosiasi dengan pak hidayat;
- Bahwa saksi tahu pengumuman lelang, dari tetangga yang memberi tahu;
- Bahwa Saksi yang terakhir menempati ruko tersebut di bulan Mei, saat mengetahui sudah ada pemenang lelang dari hidayat Nawawi, saksi tidak menempati ruko tersebut lagi;
- Bahwa saksi tidak tahu penguasaan ruko tersebut dikuasai oleh siapa sekarang;

Ahli Penggugat :

Dr. AKTRIS NURYANTI, S.H., M. Hum

Tempat/Tgl Lahir : Kebumen, 03/03/1961, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat Jalan Karangan Blok C No. 5, Rt/Rw 005/005, Kelurahan Bansir Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, Agama Islam, Status Perkawinan: Kawin, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (Dosen), Kewarganegaraan Indonesia. Untuk selanjutnya telah memberikan keterangan terkait keahliannya dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa dalam proses lelang di suatu perjanjian kredit, ada kesepakatan-kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian kredit. Diantaranya waktu, biaya, dan lain-lain, yang juga menentukan resiko kredit. Jika ada macet, ada penanganan-penanganan yang sudah tertuang dalam perjanjian tersebut. Bank akan memberi peringatan. Statusnya naik menjadi kredit tidak lancar, kemudian macet. Bank harus melakukan antisipasi antara lain memberitahu debitur untuk mencari pembeli lain. Jika pada batas waktu yang telah ditentukan

Halaman 53 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



debitur tidak dapat mencari sendiri debitur lain, maka bank dapat melelang dengan bantuan pejabat lelang

- Bahwa jika debitur akan mencari debitur lain, tetapi tiba-tiba kreditur melakukan lelang, menurut AhliBank dapat memberi batas waktu. Bank dapat memberikan peringatan maksimal 3x, dan menyatakan debitur wan prsetasi. Setelah itu baru bisa dilakukan proses pelelangan;
- Bahwa jika debitur sedang dalam negosiasi dengan debitur baru, normalnya bank akan lebih senang karena lebih cepat menemukan pembeli baru, dan seharusnya Bank harus mengedepankan etika;
- Bahwa pemberitahuan lelang harus dilakukan secara resmi dan tertulis;
- Bahwa jika Penggugat tidak mendapatkan surat resmi tentang pelelangan objek sengketa, maka hal tersebut dinilai tidak pantas;
- Bahwa proses lelang secara normative, yaitu KPKNL terikat dengan good governance. Sebelum melakukan proses lelang, harus menerima beberapa dokumen yang dilengkapi dengan persyaratan-persyaratan, melampirkan bukti-bukti wan prestasi dan administrasi lainnya, jika prosedur tersebut sudah dilewati, maka mereka sudah menjalankan good governance/tata Kelola yang baik;
- Bahwa saat akan dijamin kredit, benda tersebut harus ditaksir nilainya terlebih dahulu. Bank harus melengkapi taksiran ini terlebih dahulu. Tetapi kita juga harus rasional, bahwa barang-barang yang nilainya bisa menyusut, maka harga taksirannya dapat berubah. Bank harus mengambil nilai tengahnya. Pejabat bank hanya mengikuti keinginan penjual dan itu yang akan menjadi nilai dasar penawaran;
- Bahwa terkait nilai taksiran yang diberikan oleh Bank, KPKNL Jika memberikan koreksi boleh-boleh saja, tetapi ketetapan untuk menentukan berapa nilai jual, ditentukan oleh bank;
- Bahwa prinsip-prinsip nilai lelang yang memperhatikan hak-hak debitur

Halaman 54 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



- 1) Harus menganut asas publisitas. Antara lain dokumen lengkap, membuat jadwal lelang, mengumumkan lelang (yang mengandung unsur publisitas);
 - 2) Tidak boleh merugikan, harus mencari Penawar tertinggi;
 - 3) Transparan. Memberikan kesempatan calon pembeli untuk melihat barang;
 - 4) Prinsip kehati-hatian, untuk menghindari tuduhan-tuduhan melawan hukum, dan lain-lain;
- Bahwa berdasarkan Pasal 49 UUHT (Undang-undang Hak Tanggungan), nilai likuidasi biasanya bukan nilai yang menguntungkan debitur. Jika posisi bank kuat, tidak boleh menggunakan nilai likuidasi, tetapi gunakan nilai pasar;
 - Bahwa jika nilai lelang lebih kecil dari nilai pasar dalam kasus ini, bank harus melihat posisi, menggunakan tim penilai, dan nilai benda tersebut di masyarakat. Hal ini tidak tertuang dalam aturan, tetapi kita harus memperhatikan aspek budaya, dan lain-lain;
 - Bahwa Pasal 20 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, disebutkan "bahwa penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan". Dalam hal jika Debitur tidak pernah mendapatkan pemberitahuan tentang lelang dan tidak ada pengumuman lelang di 2 (dua) media massaseharusnya sesuai dengan peraturan tersebut. Tetapi dalam permenkeu boleh 1x diumumkan untuk berang bergerak;
 - Bahwa Jika lelangan dilakukan di tahun 2024, harus memperhatikan permenkeu 124 tahun 2023, tentang pelaksanaan lelang. Tugas, kewenangan, dan larangan pejabat lelang;

Halaman 55 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seiring dengan perkembangan teknologi digital, sekarang sudah lebih luas cakupan media social. Sehingga dapat dikategorikan pengumuman melalui internet, tetapi ada syarat, yaitu media massa yang dimaksud harus punya izin press, walaupun biaya untuk mempublikasikan lebih mahal;
- Bahwa Indonesia sedang gencar dalam Pembangunan ekonomi, termasuk dalam sektor perbankan. Tetapi tidak boleh melupakan tujuan didirikan perbankan yaitu membantu perekonomian Indonesia. Kita orang timur, walaupun kredit macet, menyusahkan bank, tetapi tidak bisa diabaikan juga pemberitahuan tertulis;
- Bahwa Kewenangan menteri mengangkat kepala kantor, diberi kewenangan melaksanakan lelang oleh pejabat lelang. Sebagai pejabat lelang jika sudah mengikuti semua peraturan perundang-undangan, SOP, maka sudah selesai tugasnya;
- Bahwa Orang menggunakan nilai terendah, pengujiannya lewat pasar. Maka akan mendapatkan ketidakpuasan, maka yang digunakan adalah nilai Tengah;
- Bahwa Bagi KPKNL sebagai pelelang, cukup penuhi prosedur pelelangan, dia tidak berhubungan dengan rugi atau untung;
- Bahwa jika bank menjual dibawah nilai taksiran, ini akan menimbulkan permasalahan yang menyebabkan ketidakpuasan debitur terhadap bank, maka tidak boleh bank memberi pinjaman di atas nilai aset;
- Bahwa Sebagai pembeli yang beritikad baik, maka pembeli harus mendapatkan perlindungan. Yang jadi pertanyaan kenapa bank menaksir 7 Milyar, pinjaman yang diberikan 5 Milyar, tetapi barang yang dilelang 2,7 Milyar;
- Bahwa pembeli setelah membayar sesuai harga, maka selesai prosedurnya;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak menggunakan haknya untuk mengajukan saksi dalam perkara ini walaupun telah diberi kesempatan untuk itu;

Halaman 56 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Menimbang, bahwa pihak Tergugat dan pihak Tergugat II Intervensi dalam persidangan secara elektronik melalui e-court tanggal 24 Oktober 2024 masing-masing telah mengajukan Kesimpulan, sedangkan pihak Penggugat tidak menyerahkan Kesimpulan sampai pada batas waktu yang telah ditetapkan, masing-masing sebagaimana terlampir dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan telah termuat dalam Berita Acara Sidang dan dianggap tercantum dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak yang bersengketa masing-masing menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan apa – apa lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon putusan;

PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Risalah Lelang Nomor: 430/11.01/2024-01, tanggal 28 Mei 2024 (*vide* bukti T-7.B= T II INT-4);

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Sela Nomor : 15/G/ 2024 / PTUN.PTK tanggal 20 Agustus 2024, Majelis Hakim telah mendudukkan EFA NOFITASARI sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya masing-masing tanggal 27 Agustus 2024 pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, yang mana dalam Jawaban Tergugat disamping dalil-dalil jawaban terhadap pokok sengketa juga memuat tentang eksepsi-eksepsi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, terdapat eksepsi mengenai eksepsi tentang Kompetensi Absolut Pengadilan dan Gugatan Penggugat Tidak Jelas

*Halaman 57 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK*



(Obscur Libel);

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangan pokok sengketa terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi – eksepsi Tergugat sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa mencermati ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat berkaitan dengan kompetensi absolut Pengadilan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam sengketa *a quo* Penggugat mempersoalkan terbitnya objek sengketa berupa Risalah Lelang Nomor: 430/11.01/2024-01, tanggal 28 Mei 2024 yang dilakukan oleh Tergugat bertentangan dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, atau bertentangan dengan AUPB;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat membantah dalam Eksepsinya mengenai kompetensi absolut pengadilan, dan mendalilkan pada pokoknya bahwa objek gugatan Berupa Risalah Lelang tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada ketentuan pasal 77 ayat (1) Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara: *“Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas yang dikaitkan dengan adanya Eksepsi Tergugat tentang objek gugatan tidak termasuk dalam pengertian keputusan tata usaha negara sehingga bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan

Halaman 58 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



mengadilinya, maka Majelis Hakim berpendapat sebelum melanjutkan pemeriksaan pokok sengketa akan terlebih dahulu meneliti apakah sengketa yang dimaksud merupakan kewenangan (kompetensi) dari Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara atau tidak?;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah suatu objek sengketa merupakan keputusan tata usaha negara atau bukan mengacu pada beberapa ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang antara lain mengatur hal-hal sbb:

Pasal 1 ayat 9 : *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";*

Pasal 1 ayat 10 : *"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku";*

Pasal 47 : *"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara;*

Pasal 2 : *"Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang ini : a. "Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata";*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian peraturan perundang-undangan tersebut diatas dihubungkan dengan objek sengketa berupa

Halaman 59 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Risalah Lelang Nomor: 430/11.01/2024-01, tanggal 28 Mei 2024, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa objek sengketa telah memenuhi keseluruhan unsur secara kumulatif sebagai suatu pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa meskipun objek sengketa tersebut telah memenuhi kriteria sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Namun perlu diuji lebih lanjut, apakah objek sengketa tersebut, termasuk atau tidak dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang disebutkan secara limitatif dalam Pasal 2, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan bahwa :
Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini:

- a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;*
- b. *Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;*
- c. *Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;*
- d. *Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;*
- e. *Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil*

Halaman 60 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku;

f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia;

g. Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum;

Menimbang, bahwa sebagaimana di dalam penjelasan ketentuan Pasal 2 tersebut di jelaskan bahwa: Pasal ini mengatur bahwa pembatasan terhadap pengertian Keputusan Tata Usaha Negara yang termasuk dalam ruang lingkup kompetensi mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara. Pembatasan ini diadakan oleh karena ada beberapa jenis Keputusan yang karena sifat atau maksudnya tidak dapat digolongkan dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan Undang-Undang ini”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 Undang-undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, beserta penjelasannya tersebut, dalam sengketa *a quo* perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dalam hal apa objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat sehingga dapat diketahui apakah objek sengketa termasuk kriteria Keputusan Tata Usaha Negara yang terkena pembatasan atau tidak, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa Risalah Lelang Nomor: 430/11.01/2024-01, tanggal 28 Mei 2024 (*vide* bukti T-7.B= T II INT-4) dapat diketahui bahwa latar belakang permohonan lelang eksekusi dimaksud adalah berawal dari adanya hubungan hukum perdata antara Penggugat dengan PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak, berdasarkan perjanjian Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 169/MRB833/82001/VIII/18 tanggal 28 Agustus 2018, yang didalamnya mengagunkan sebidang tanah berikut bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 1436/SeiBangkong seluas 226 m² atas nama Imanullah yang akan dibalik nama menjadi Hidayat Nawawi, yang terletak di Jalan Uray Bawadi, Kelurahan Sei Bangkong, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak,

Halaman 61 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalimantan Barat (*vide* bukti T=1.A);

Menimbang, bahwa berdasarkan surat *Area Retail Collection & Recovery Manager* PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pontianak Nomor 04/369-3/ARCR PTK tanggal 01 Maret 2024 hal Surat Pernyataan Wanprestasi, dinyatakan bahwa debitur atas nama Hidayat Nawawi *in casu* Penggugat benar-benar telah lalai memenuhi kewajiban untuk membayar utangnya maka dinyatakan 'Wanprestasi' (*vide* bukti T-1.H);

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang dilakukan atas permintaan dari PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk Area Retail Collection & Recovery Pontianak kepada Kepala KPKNL Pontianak Nomor 04/357-3/ARCR PTK perihal Surat Permohonan Lelang ulang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 melalui E-Auction ALI (Open Bidding) dan Pengantar SKPT, tanggal 1 Maret 2024 (*vide* Bukti T-4), kemudian telah ditetapkan jadwal lelangnya berdasarkan Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak, Kepada Area Retail Collection & Recovery Manager PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. Area Retail Collection & Recovery Pontianak, Nomor : S-455/KNL.1101/2024, perihal Penetapan Jadwal Lelang, tanggal 4 April 2024 (*vide* bukti T-6B);

Menimbang, bahwa sebagaimana tercantum dalam objek sengketa bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut, saudara Ery Budhi Setiawan, selaku Area Retail Collection & Recovery Manager PT Bank Syariah Indonesia, Tbk. Area Retail Collection & Recovery Pontianak, bertindak dalam jabatannya atas nama PT Bank Syariah Indonesia, Tbk, melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantara KPKNL Pontianak dan barang tidak bergerak dilelang apa adanya berupa sebidang tanah berikut bangunan berupa Sertifikat Hak Milik 1436, luas 226 m², atas nama Hidayat Nawawi, Sarjana teknik yang terletak di Jl Uray Bawadi No 86, Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat, dan sebelum dilakukan pelelangan pihak Kreditor telah memberikan surat peringatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, namun Debitur tetap tidak menyelesaikan kewajibannya maka

Halaman 62 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK

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

dilanjutkan dengan lelang terhadap barang-barang tersebut dan selanjutnya terhadap barang milik debitur/penanggung hutang atas nama Hidayat Nawawi (Penggugat) dan dalam Risalah Lelang atas objek sengketa tersebut telah ditandatangani oleh Pejabat Lelang serta atas bidang tanah tersebut telah ditetapkan dan dibeli oleh Efa Nofitasari (*in casu* Tergugat II Intervensi);

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI di antaranya melalui Putusan Nomor 252 K/TUN/2000 tanggal 13 November 2000 menggariskan kaidah hukum bahwa segala Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan dalam rangka untuk menimbulkan perjanjian maupun diterbitkan dalam kaitannya dengan pelaksanaan isi bunyi perjanjian, ataupun menunjuk pada suatu ketentuan dalam perjanjian (kontrak) yang menjadi dasar hubungan hukum antara kedua belah pihak, haruslah dianggap melebur (*oplossing*) ke dalam hukum perdata, dan karenanya merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dalam arti Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata, yang menjadi kompetensi pengadilan perdata untuk menilainya sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya dalam rangka penilaian terhadap suatu perbuatan hukum pemerintahan (*vide* teori melebur) dan lebih lanjut menurut Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 245 K/TUN/1999 tanggal 30 Agustus 2001, Putusan Mahkamah Agung Nomor 189 K/TUN/2008 tanggal 24 September 2008 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 296 K/TUN/2008 tanggal 3 Desember 2008 digariskan pula kaidah hukum bahwa perbuatan lelang merupakan suatu rangkaian perbuatan yang bersifat keperdataan yang bukan merupakan objek sengketa tata usaha negara sementara itu untuk risalah lelangnya sendiri hanyalah merupakan Berita Acara hasil penjualan barang, sebab tidak ada unsur “beslissing” maupun pernyataan kehendak (*wilsforming*) dari Kepala Kantor Lelang (yurisprudensi Mahkamah Agung No. 47K/TUN/1997) dengan demikian maka sudah jelas bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak

Halaman 63 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK

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)



memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa yang objeknya berupa risalah lelang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan hukum diatas oleh karena keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh Tergugat atas dasar adanya perbuatan yang bersifat keperdataan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pada Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *aquo*, maka terhadap eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut sudah berdasarkan hukum untuk dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Tergugat tentang kompetensi absolut pengadilan maka eksepsi Tergugat yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut dinyatakan diterima, maka terhadap pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi dan terhadap gugatan Penggugat berdasar hukum untuk dinyatakan tidak diterima ;

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

Menimbang, bahwa memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan dan fakta serta hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai ketentuan pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus

Halaman 64 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik, maka dengan diucapkannya Putusan secara elektronik, secara hukum penyampaian Salinan Putusan Elektronik telah dilaksanakan kepada Para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan juga dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak dalam sidang yang terbuka untuk umum;

Mengingat, Pasal 77 ayat (1) jo. Pasal 2 huruf a 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, serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang saling berkaitan dalam sengketa ini;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI;

- Menerima Eksepsi Tergugat Tentang Kompetensi Absolut;

DALAM POKOK SENGKETA;

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 605.000,- (Enam ratus lima ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 28 Oktober 2024 oleh **MALAHAYATI, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **RINOVA HEPPYANI SIMANJUNTAK, S.H.,M.H.**, dan **DEVYANI YULI KUSNADI, S.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang dinyatakan dibuka dan terbuka untuk umum, diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis, tanggal 31 Oktober 2024 oleh

Halaman 65 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **OKTAVIANUS HATOGUAN, S.H., M.H.** selaku Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi di sistem informasi pengadilan.

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

HAKIM - HAKIM ANGGOTA,

ttd

Malahayati, S.H.

Rinova H. Simanjuntak, S.H., M.H.

ttd

Devyani Yuli Kusnadi, S.H.

PANITERA

ttd

Oktavianus Hatoguan, S.H., M.H.

Halaman 66 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK

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

Perincian Biaya Perkara Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK.:

| | | |
|--------------------------------|----|-----------|
| 1. Pendaftaran Gugatan | Rp | 30.000,- |
| 2. ATK | Rp | 160.000,- |
| 3. Panggilan | Rp | 280.000,- |
| 4. PNBP Panggilan Pertama | Rp | 30.000,- |
| 5. Materai | Rp | 20.000,- |
| 6. Redaksi | Rp | 10.000,- |
| 7. Redaksi Putusan | Rp | 10.000,- |
| 8. Pemberkasan | Rp | 75.000,- |
| Jumlah | Rp | 605.000,- |
| (Enam Ratus Lima Ribu Rupiah) | | |

Halaman 67 dari 67 halaman
Putusan Nomor: 15/G/2024/PTUN.PTK