



P U T U S A N

NOMOR: 110/G/2022/PTUN.BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa secara elektronik (E-Court) telah memberikan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara :

IR. H. M. AMINUDDIN DAHLAN, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, tempat tinggal jalan Sultan Agung No:12 RT. 002 RW.003, Kelurahan Citarum, Kecamatan Bandung Wetan, kota Bandung, Provinsi Jawa Barat; Dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. Dr. HM. Anwar Rachman, S.H., M.H.;
2. Fahd Thoricky, S.H., M.H.;

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada kantor Hukum Anwar Rachman & Rekan, beralamat Jl. Cempaka Putih Barat XVIII/20 Jakarta Pusat, alamat email *anwarachman@yahoo.com*;

Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**PENGUGAT** ;

M E L A W A N :

KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL Bandung), Tempat Kedudukan Gedung N Lantai 1 dan 2 Gedung Keuangan Negara Bandung Jl. Asia Afrika No 114 Bandung ;

Dalam Hal ini diwakili kuasanya :

1. Nama : Alamsyah, S.H.
Jabatan : Kepala Seksi Hukum pada Bidang Kapatuhan Internal Hukum Informasi Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat;
2. Nama : Yulianto, S.H., S.AP, M.Si :

Halaman 1 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



Jabatan : Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan;

3. Nama : M. Fajarudin.

Jabatan : Pelaksana pada Seksi Hukum Bidang Kepatuhan Internal Hukum Informasi Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat;

4. Nama : Sovi Soviati, S.E.

Jabatan : Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung;

5. Nama : Wahyu Kristianto, S.M

Jabatan : Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung;

6. Nama : Pramutyarini Rahma Rusilowati.

Jabatan : Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung;

Semua berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Aparatur Sipil Negara, beralamat di Gedung N lantai 1 dan 2, Gedung Keuangan Negara Bandung jalan Asia Afrika No.114 Bandung, alamat email hi.kpknl.bdg@kemenkeu.go.id ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT**

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 110/PEN-DIS/2022/PTUN.BDG, tanggal 4 Oktober 2022 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 110/PEN-MH/2022/PTUN.BDG, tanggal 4 Oktober 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Halaman 2 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 110/PEN-PPJS/2022/PTUN.BDG tanggal 4 Oktober 2022 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Sidang Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 110/PEN-PP/2022/PTUN.BDG, tanggal 4 Oktober 2022 tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Sidang Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 110/PEN-HS/2022/PTUN.BDG, tanggal 3 November 2022 tentang Hari Sidang;
6. Penetapan Hakim Ketua Sidang Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 110/PEN-HS/2022/PTUN.BDG, tanggal 3 November 2022 tentang jadwal persidangan ;
7. Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara tersebut;
8. Surat Pernyataan tertanggal 25 Januari 2023 Perihal: Permohonan untuk tidak menjadi pihak dalam perkara PTUN Nomor 110/G/2022/PTUN.Bdg;
9. Telah mempelajari keseluruhan berkas perkara serta mendengar keterangan para pihak di persidangan;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa, Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 Oktober 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Register Perkara Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG, tanggal 4 Oktober 2022 dan telah diperbaiki pada tanggal 3 November 2022, yang telah mengajukan gugatan yang isi pokok gugatannya sebagai berikut :

Adapun hal-hal yang mendasari diajukanya gugatan dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

A. OBJEK GUGATAN :

- Bahwa objek gugatan/sengketa dalam perkara ini adalah Risalah Lelang Nomor:818/30/2022 tertanggal 14 Juli 2022 atas nama pemenang lelang S. Budi Nugraha.

Halaman 3 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



B. KEWENANGAN MENGADILI:

1. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat aquo adalah lelang atas Sertipikat Hak Tanggungan No:09664/2018 tertanggal 16 Oktober 2018 sejumlah Rp.12.500.000.000,- (Dua belas milyar lima ratus juta rupiah) untuk kepentingan PT. Pool Advista Finance Tbk dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", bukan lelang dalam rangka eksekusi melaksanakan isi amar putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
2. Bahwa Risalah Lelang No:818/30/22022 tertanggal 14 Juli 2022 merupakan Penetapan Tertulis yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat Konkrit, Individual dan Final serta berakibat hukum merugikan Penggugat dan telah dilakukan upaya penyelesaian secara administratif sesuai dengan ketentuan pasal 47 dan Pasal 48 UU No:5 Tahun 1986 Jo Pasal 53 UU No:9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No:5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Pasal 87 UU No:30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
3. Bahwa Keputusan Tergugat aquo berupa ketetapan tertulis, dikeluarkan oleh Tergugat sebagai Badan atau Pejabat Pemerintahan dan ketetapan tersebut dikeluarkan dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata dan bukan untuk kepentingan umum.
4. Bahwa dengan berlakunya Pasal 87 UU No:30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan aquo, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 9 Tahun 2004 dan UU Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:
 - a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;



- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;
- c. Berdasarkan ketentuan Perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB);
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum;
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.

Dengan adanya definisi yang lebih luas dalam pasal 87 UU AP aquo, menunjukkan kriteria KTUN tidak sekedar tindakan formal dalam bentuk tulisan, namun sebuah penetapan juga harus dimaknai dalam bentuk tindakan faktual, meskipun tidak dalam bentuk tertulis dan oleh karena Keputusan Tergugat aquo telah memenuhi unsur-unsur karena:

- a. Bentuk penetapan tersebut tertulis yakni berupa Risalah Lelang Nomor: 818/30/2022 tertanggal 14 Juli 2022 yang melelang tanah/ bangunan SHM No:75/Citarum, seluas 895 M2 milik Penggugat.
- b. Keputusan dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN yakni keputusan aquo diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL Bandung) dan bukan diterbitkan oleh Pengadilan atau Pejabat Militer.
- c. Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara (TUN), yakni melakukan lelang terhadap jaminan tanah bangunan rumah milik Penggugat yang terletak di Jl. Sultan Agung No:12 Kelurahan Citarum Kota Bandung dan menetapkan S. Budi Nugraha sebagai pemenang lelang yakni sebagai pemilik baru atas rumah aquo.
- d. Sebelum Keputusan aquo diterbitkan, Tergugat tidak memeriksa secara cermat dan atau teliti dokumen dan kelengkapan administrasi Pemerintahan dari Pemohon sesuai ketentuan Pasal 50 ayat (1) UU No:30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Halaman 5 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



e. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni kewenangan Tergugat aquo bersumber dan atau berdasarkan:

- Pasal 6 UU No:4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yakni apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan. (vide Pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT).
- Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan. (vide pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT).
- Pasal 52 UU No:30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang intinya menyatakan:
 - (1) Syarat sahnya Keputusan meliputi:
 - a. Ditetapkan oleh Pejabat yang berwenang.
 - b. Dibuat sesuai prosedur
 - c. Substansi yang sesuai dengan objek keputusan.
 - (2) Sahnya keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB.

f. Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan No:135/PMK.01/2006 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yakni KPKNL (Tergugat) mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang.

g. Bersifat konkret, individual dan final dalam arti:

h. **Konkrit:** Keputusan Tergugat aquo nyata tidak abstrak yakni berupa surat tertentu Risalah Lelang No:818/30/2022 tertanggal 14 Juli 2022 yang melelang tanah/ bangunan SHM No:75/Citarum, seluas 895 M2, milik Penggugat di Jl. Sultan Agung No:12 Bandung dan menetapkan S. Budi Nugraha sebagai pemenang lelang.

Halaman 6 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



- i. **Individual:** Keputusan aquo ditujukan kepada Penggugat bukan untuk kepentingan umum dan telah menetapkan S. Budi Nugraha sebagai pemenang lelang yakni dengan Keputusan Tergugat aquo Penggugat sebagai pemilik rumah telah dicabut hak-haknya oleh Tergugat dan pemenang lelang menjadi pemilik baru rumah aquo.
 - j. **Final:** Keputusan aquo telah menimbulkan akibat hukum yang definitif yakni tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain dan telah menimbulkan hak/kewajiban bagi pihak yang bersangkutan yakni dengan terbitnya keputusan Tergugat aquo, Penggugat tidak bisa mengajukan keberatan/pembatalan kepada atasan Tergugat dan atau kepada instansi lain selain menggugat ke Pengadilan.
 - k. **Menimbulkan kerugian bagi Penggugat:** Akibat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat aquo, Penggugat telah benar-benar dirugikan karena dicabut haknya sebagai pemilik rumah di Jl. Sultan Agung No:12 Bandung aquo.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal terurai diatas, oleh karena keputusan Tergugat aquo diterbitkan oleh pejabat berwenang, namun melanggar peraturan perundang-undangan yang ada serta melanggar standar operasional prosedur lelang yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan RI sehingga dengan demikian, gugatan Penggugat aquo telah memenuhi syarat yang diatur Pasal 47 dan Pasal 48 UU No:5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara dan untuk itu Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat dalam perkara ini.

C. TENGGANG WAKTU GUGATAN

1. Bahwa Risalah Lelang No:818/30/2022 aquo diterbitkan Tergugat pada tanggal 14 Juli 2022 dan Penggugat mengetahui secara resmi pada tanggal 25 Agustus 2022 melalui balasan surat Penggugat kepada Direktur Lelang Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Direktorat Lelang No:S.110/KN.6/2022 tanggal 25 Agustus 2022.

Halaman 7 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 55 UU No:5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) bahwa: Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.
3. Bahwa Penggugat menerima informasi adanya lelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat dimaksud pada tanggal 25 Agustus 2022 dari Direktur Lelang melalui surat No:S-110/KN.6/2022 dan gugatan ini diajukan dan diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 3 Oktober 2022, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat aquo masih dalam tenggang waktu yang dipersyaratkan dalam Pasal 55 UU Nomor:5 Tahun 1986 aquo.

D. UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa Tergugat telah berusaha untuk melelang jaminan rumah milik Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali dan untuk itu Penggugat telah mengajukan keberatan baik lisan dengan datang langsung menghadap Tergugat di kantornya maupun secara tertulis dengan surat No:27/UM/AR/VIII/2021 tertanggal 10 Agustus 2021 dan surat tanggal 27 Juni 2022 yakni sebelum lelang dilaksanakan maupun setelah lelang dilaksanakan, namun Tergugat tetap melaksanakan lelang aquo.
2. Bahwa oleh karena Tergugat tetap bersikeras melaksanakan lelang, maka Penggugat tanggal 02 Agustus 2021 telah mengajukan gugatan perdata di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung No:302/PDT.G/2021/PN.BDG dan saat perkara dalam proses pemeriksaan di pengadilan, Tergugat tetap melakukan lelang terhadap jaminan rumah Penggugat aquo.
3. Bahwa atas rencana lelang pada tanggal 14 Juli 2022 aquo, Penggugat tanggal 27 Juni 2022 dan telah berkirim surat lagi kepada Tergugat karena Penggugat merasa keberatan dengan alasan bahwa lelang aquo melanggar peraturan perundang-undangan serta tidak menghormati proses hukum yang ada yakni belum ada kepastian

Halaman 8 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



tentang jumlah hutang Penggugat karena jumlah hutang Penggugat ada beberapa versi yang saling bertentangan.

4. Bahwa Tergugat membalas dengan surat No:S-1677/KNL.0801/2022 tanggal 29 Juni 2022 yang intinya rencana lelang tetap dilaksanakan oleh Tergugat dan setelah pelaksanaan lelang tanggal 14 Juli 2022 aquo, Penggugat telah 2 (dua) kali berusaha menghadap Tergugat untuk meminta klarifikasi dan memohon agar risalah lelang dibatalkan dengan alasan lelang tersebut melanggar peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku, namun Tergugat tidak memberikan jawaban bahkan tidak bersedia menemui Penggugat sebagai pihak Termohon Lelang.
5. Bahwa oleh karena Tergugat tidak mengambil keputusan dan atau tindakan serta menyembunyikan data-data terkait lelang aquo, maka secara hukum Tergugat menolak mengambil keputusan atau setidaknya tidak mengambil keputusan yang konkret, padahal menurut hukum hal tersebut merupakan kewajiban Tergugat sebagai Pejabat Pemerintah sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (2) huruf a UU No:30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan bahwa Pejabat Pemerintahan memiliki kewajiban mengambil keputusan dan /atau tindakan sesuai dengan kewenangannya.
6. Bahwa atas penolakan Tergugat aquo, Penggugat mengadukan hal tersebut kepada Direktur Lelang Ditjen Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI yang merupakan atasan pada instansi Tergugat dimaksud dan satu kesatuan dengan Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 38 Peraturan Menteri Keuangan No:135/PMK.01/2006 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang intinya menyatakan pemimpin satuan organisasi instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, bertanggung jawab memimpin dan mengkoordinasikan bawahan masing-masing dan memberikan bimbingan serta petunjuk

Halaman 9 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



bagi pelaksanaan tugas bawahan, sebagaimana surat Penggugat tanggal 21 Juli 2022 dan surat tanggal 19 Agustus 2022.

7. Bahwa atas keberatan Penggugat tersebut diatas, telah dibalas dengan surat Nomor:S-90/KN.6/2022 tanggal 3 Agustus 2022 dan surat Nomor: S-110/KN.6/2022 tanggal 25 Agustus 2022 yang menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan Tergugat telah sesuai dengan PMK No:213/PMK.06/2020 dan jaminan telah laku terjual dengan harga Rp.17.215.000.000,- dan telah terbit Risalah Lelang No:818/30/2022, dan jumlah kewajiban Penggugat kepada PT. Pool Advista Finance Tbk (Pemohon Lelang) sampai dengan tanggal 18 April 2022 adalah sebesar Rp.24.372.380.585,-, sehingga Tergugat tidak dapat mempertimbangkan permohonan Penggugat dan pada saat memberikan surat aquo, Direktur Lelang menyatakan apabila Penggugat tidak dapat menerima dengan jawaban tersebut dipersilahkan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan.
8. Bahwa Penggugat keberatan dengan jawaban tersebut, karena lelang yang dilaksanakan Tergugat telah melanggar ketentuan perundang-undangan dan prosedur lelang yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan RI sebagai atasan Tergugat, terutama:
 - a. Pasal 3 UU RI Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yakni utang yang dijamin pelunasan dengan Hak Tanggungan adalah utang tertentu, yakni jumlahnya telah pasti sedangkan jumlah utang Penggugat ada beberapa versi yakni belum ada kepastian jumlahnya.
 - b. Pasal 13 UU No:4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah yakni sertipikat hak tanggungan yang dijadikan dasar bagi Tergugat untuk melelang jaminan milik Penggugat aquo cacat hukum karena diterbitkan melebihi tenggang waktu yang ditentukan yakni 21 hari setelah Akta Hak Tanggungan diterbitkan dan diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung.
 - c. Pasal 74 ayat (1) PMK No:27/PMK.06/2016 Jo Pasal 77 ayat (1) PMK No:213/PMK.06/2022 tentang Tentang Petunjuk Pelaksanaan

Halaman 10 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG

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)



Lelang yang menyatakan bahwa Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi sebagai pembeli, sedangkan pada lelang aquo tidak pernah ada peserta lain yang menawar dan tidak pernah ada penawaran selain S. Budi Nugraha aquo yakni tidak ada pembanding sehingga S. Budi Nugraha tidak memenuhi syarat sebagai penawar tertinggi.

- d. Pasal 51 PMK No:213/PMK.06/2022 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yakni limit lelang ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi sedangkan pada lelang aquo, limit lelang ditetapkan oleh Tergugat, jauh dibawah nilai likuidasi barang jaminan.
9. Bahwa selain itu, Keputusan Tergugat aquo telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik yakni melanggar asas kecermatan atau bertindak cermat, asas tidak menyalahgunakan kewenangan, asas ketidakberpihakan yang bertujuan untuk mendorong penyelenggaraan negara/pemerintah yang efektif dan efisien, jujur, terbuka dan bersih.
10. Bahwa dengan demikian, Penggugat telah melakukan mengajukan upaya keberatan atas keputusan Tergugat aquo dan telah berusaha untuk melakukan penyelesaian administratif dan atau penyelesaian secara musyawarah mufakat diluar pengadilan namun tidak berhasil, maka telah sesuai dengan aturan hukum apabila Penggugat mengajukan masalah ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum.

E. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN.

1. Bahwa Penggugat merasa sangat dirugikan atas terbitnya keputusan Tergugat berupa Risalah Lelang Nomor:818/30/2022 tertanggal 14 Juli 2022 tertulis atas nama S. Budi Nugraha dan menetapkan S. Budi Nugraha sebagai pemenang lelang dengan harga penawaran tertinggi sebesar Rp.17.215.000.000.- (Tujuh belas milyar dua ratus lima belas juta rupiah).

Halaman 11 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



2. Bahwa keberatan sebagaimana terurai pada poin 1 tersebut diatas dikarenakan jaminan milik Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jl. Sultan Agung No:12 Kel. Citarum Kota Bandung, satu dan lain hal sebagaimana terurai pada SHM Nomor:75/ Citarum, SU Nomor:360/1991 tanggal 1 Juni 1991 seluas 895 M2 tertulis a/n. Insinyur Mohammad Aminuddin Dahlan (Penggugat) tersebut, terancam lepas yakni berpindah tangan kepada orang lain.
3. Bahwa nilai pasar jaminan rumah milik Penggugat sebagaimana terurai pada poin 2 tersebut diatas berdasarkan Laporan Hasil Penilaian Jaminan dari Toto Suharto & Rekan No:R.CL.18.16 lembaga penilai jaminan rekanan Pemohon Lelang PT. Pool Advista Finance,Tbk tertanggal 24 Februari 2018 adalah sebesar Rp.39.811.300.000,- (Tiga puluh sembilan milyar delapan ratus sebelas juta tiga ratus ribu rupiah) dan sebagaimana lazimnya dalam dunia perbankan /perkreditan, appraisal barang jaminan oleh bank/ Lembaga Keuangan Non Bank setinggi-tingginya adalah 75 % (tujuh puluh lima prosen) dari harga pasaran dan nilai jaminan Penggugat aquo ada potensi naik, karena jaminan rumah milik Penggugat aquo lokasinya berada pada kawasan pemukiman dan atau perdagangan premium di Kota Bandung.
4. Bahwa jaminan milik Penggugat tersebut dilelang oleh Tergugat dengan harga Rp.17.215.000.000.- (Tujuh belas milyar dua ratus lima belas juta rupiah) yakni harga lelang aquo jauh dibawah harga pasar yakni tidak wajar dan ada dugaan kuat pelaksanaan lelang aquo merupakan permainan dan/atau persekongkolan serta rekayasa antara Tergugat, Pemohon Lelang dan peserta lelang dan bentuk-bentuk permainan /rekayasa Tergugat aquo akan Penggugat uraikan dalam bab alasan gugatan Penggugat.
5. Bahwa dengan terbitnya keputusan Tergugat berupa Risalah Lelang Nomor:818/30/2022 tertanggal 14 Juli 2022 dan menetapkan S. Budi Nugraha sebagai pemenang lelang dan dinyatakan sebagai penawar

Halaman 12 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



tertinggi aquo, maka Penggugat terancam akan kehilangan hak-haknya atas rumah aquo yakni rumah aquo lepas dari penguasaan Penggugat.

F. DASAR/ALASAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat adalah pengusaha yang telah mendapat kepercayaan dari Pemerintah Kerajaan Saudi Arabia untuk membangun hotel sebagai tempat penginapan jamaah haji dan umrah untuk Warga Negara Indonesia di Kota Makkah Saudi Arabia dan atas kepercayaan dimaksud Penggugat telah memulai mengurus semua persyaratan perijinan di Saudi Arabia dan untuk itu Penggugat memerlukan dana yang cukup besar untuk: biaya perizinan, pajak-pajak, honor konsultan, arsitek, biaya transportasi dan akomodasi selama di Negara Saudi Arabia untuk kegiatan pra pembangunan hotel dimaksud.
2. Bahwa untuk memenuhi kebutuhan dana tersebut diatas, pada awal Februari 2018, Penggugat mengajukan permohonan pinjaman uang kepada PT. Pool Advista Finance Tbk. sebagai perusahaan multi finance dan setelah melalui kajian dan penilaian yang mendalam, maka permohonan pinjaman pembiayaan dari Penggugat untuk pembiayaan pra pembangunan hotel di Makkah Saudi Arabia dimaksud disetujui oleh PT. Pool Advista Finance Tbk. sebagaimana Surat Persetujuan Pembiayaan Nomor:S.022/DIR.OL/III/2018 tertanggal 16 Maret 2018 dengan jumlah pembiayaan sebesar Rp.10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah).
3. Bahwa fasilitas pembiayaan sebagaimana dimaksud pada poin 2 tersebut diatas, Penggugat dan PT. Pool Advista Finance Tbk. telah sepakat dituangkan dalam akta notariil yakni akta notaris sebagaimana Akta Perjanjian Pembiayaan Multi Guna No:61 yang dibuat pada hari Rabu tanggal 21 Maret 2018 dihadapan Dewi Ramasari, S.H. Notaris di Tangerang dan dalam akta perjanjian dimaksud jumlah hutang juga telah disepakati yakni sebesar Rp.10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah), jenis pinjaman *fix loan*

Halaman 13 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



(tetap) dan oleh karena perjanjian hutang tersebut tertuang dalam akta otentik maka wajib dianggap benar dan pasti.

4. Bahwa untuk menjamin pengembalian pinjaman yang diterima Penggugat dari PT. Pool Advista Finance Tbk. sebagaimana dimaksud pada poin 2 dan 3 tersebut diatas, Penggugat menyerahkan jaminan berupa: Sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Sultan Agung No:12 Kel. Citarum Kota Bandung sebagaimana SHM No:75/Citarum, seluas 895 M2, tertulis a/n. Insinyur Mohammad Aminuddin Dahlan.
5. Bahwa jaminan milik Penggugat tersebut diatas telah dilakukan penilaian oleh PT. Pool Advista Finance Tbk dan dinilai sebesar Rp.39.811.300.000,- (Tiga puluh sembilan milyar delapan ratus sebelas juta tiga ratus ribu rupiah) sesuai Laporan Hasil Penilaian Jaminan Toto Suharto & Rekan tanggal 24 Februari 2018 dan nilai yang dipakai oleh Lembaga appraisal biasanya maksimum 70 % (Tujuh puluh prosen) dari harga pasar.
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 10 poin (10.1) Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 61 tanggal 21 Maret 2018 sebagaimana terurai pada poin 3 tersebut diatas, Penggugat diwajibkan untuk mengangsur pinjaman dimaksud namun tidak dinyatakan dengan tegas berapa jumlah angsuran yang wajib dibayar oleh Penggugat kepada PT. Pool Advista Finance yakni diserahkan sepenuhnya kepada Penggugat.
7. Bahwa berdasarkan ketentuan terurai pada poin 6 tersebut diatas, maka setelah Penggugat menerima pencairan dana pinjaman pada 26 Maret 2018 dari PT. Pool Advista Finance sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah) *aquo*, Penggugat membayar bagi hasil, angsuran, bunga, biaya-biaya serta denda kepada PT. Pool Advista Finance dan jumlah uang yang telah dikembalikan Penggugat kepada PT. Pool Advista Finance Tbk berupa bagi hasil, angsuran, bunga, denda serta biaya-biaya adalah sebesar Rp.3.144.875.860,- (Tiga milyar seratus empat puluh empat

Halaman 14 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu delapan ratus enam puluh rupiah).

8. Bahwa pada tanggal 25 September 2018, PT. Pool Advista Finance Tbk berdasarkan Akta Kuasa Membebaskan HT No:61 tanggal 10 September 2018 dibuat Notaris Dewi Ramasari telah bertindak untuk dan atas nama Penggugat memasang hak tanggungan tanah aquo sebagaimana APHT No:1508/2018 tanggal 25 September 2018 sejumlah Rp.12.500.000.000,- (Dua belas milyar lima ratus juta rupiah) guna kepentingan PT. Pool Advista Finance, padahal dalam Akta Kuasa No:61 aquo hanya diberikan kuasa untuk memasang hak tanggungan sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah) sesuai Akta Perjanjian Pembiayaan No:61 tanggal 21 Maret 2018 dimaksud dan jumlah hutang Penggugat pada saat itu dibawah 10 milyar karea adanya pembayaran angsuran dari Penggugat.
9. Bahwa jumlah hutang Penggugat kepada PT. Pool Advista Finance Tbk sebagaimana Akta Perjanjian Pembiayaan No:61 tersebut adalah sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah) dan pembayaran Penggugat untuk angsuran, bunga, denda serta biaya-biaya yang dibebankan kepada Penggugat adalah sebesar Rp.3.144.875.860,- (Tiga milyar seratus empat puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu delapan ratus enam puluh rupiah) dan uang tersebut secara efektif telah diterima PT. Pool Advista Finance sehingga jumlah sisa hutang Penggugat (belum termasuk bunga dan denda) adalah sebesar Rp.6.855.124.140,- (Enam milyar delapan ratus lima puluh lima juta seratus dua puluh empat ribu seratus empat puluh rupiah) namun PT. Pool Advista Finance melakukan kecurangan yakni pembayaran angsuran dan bagi hasil dari Penggugat aquo hanya dibukukan sebagai pembayaran bunga saja.
10. Bahwa setelah perjanjian pembiayaan tersebut jatuh tempo pada tanggal 26 September 2019 dan Penggugat tidak bisa melunasi serta perjanjian pembiayaan aquo tidak diperpanjang, oleh karena situasi

Halaman 15 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



perekonomian dunia dilanda krisis dampak pandemi covid-19 yang mana keluar masuk negara Saudi Arabia ditutup dan Penggugat mengalami masalah karena perusahaan Penggugat tidak bisa beroperasi, sehingga pembayaran angsuran Penggugat kepada PT. Pool Advista Finance terhenti.

11. Bahwa akibat dari gagal bayarnya Penggugat tersebut, PT. Pool Advista Finance berkirim surat kepada Penggugat No:S.007/DIR.PAF/IX19 tanggal 01 Oktober 2019 dan dinyatakan total kewajiban Penggugat adalah sebesar Rp.10.691.550.768,- (sepuluh milyar enam ratus sembilan puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) yakni jumlah aquo yang wajib dibayar oleh Penggugat sebagai debitur kepada PT. Pool Advista Finance Tbk. sebagai kreditur.
12. Bahwa Penggugat menolak dengan jumlah hutang sebagaimana terurai pada poin 11 tersebut diatas, hal karena berdasarkan data pada Penggugat, jumlah hutang Penggugat ada beberapa versi yakni:
 - a. Berdasarkan akta perjanjian No:61 tanggal 21 Maret 2018 dibuat dihadapan Notaris Dewi Ramasari,S.H. jumlah hutang Penggugat adalah sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan jenis pinjaman fix loan (pembiayaan tetap) bukan kredit rekening koran.
 - b. Berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 61 tanggal 10 September 2018 yang dibuat dihadapan Dewi Ramasari Sarjana Hukum, Notaris di Tangerang jumlah hutang Penggugat adalah sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yakni jumlah hutang tersebut telah tertuang dalam akta otentik.
 - c. Akta Pemberian Hak Tanggungan No:1508/2018 tanggal 25 September 2018, jumlah hutang Penggugat adalah sebesar Rp.12.500.000.000,- (Dua belas milyar lima ratus juta rupiah), dan Penggugat tidak pernah memberikan kuasa untuk memasang hak



tanggungan dengan nilai sebesar dua belas milyar lima ratus juta aquo.

- d. Berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No:09664/2018 tanggal 16 Oktober 2018 jumlah hutang sebesar Rp.12.500.000.000,- (Dua belas milyar lima ratus juta rupiah).
 - e. Berdasarkan surat tagihan PT. Pool Advista Finance Tbk kepada Penggugat tanggal 12 Juni 2019, jumlah hutang Penggugat adalah sebesar Rp.10.410.648.081,- (Sepuluh milyar empat ratus sepuluh juta enam ratus empat puluh delapan ribu delapan puluh satu rph).
 - f. Berdasarkan Surat PT. Pool Advista Finance Tbk kepada Penggugat No:S.007/DIR.PAF/IX19 tanggal 01 Oktober 2019, Perihal Pernyataan Gagal Bayar, jumlah kewajiban Penggugat sebesar Rp.10.691.550.768,- (sepuluh milyar enam ratus sembilan puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) yakni jumlah tersebut terjadi akibat setoran dari Penggugat hanya dibukukan sebagai pembayaran bunga dan denda saja, tidak dibukukan sebagai angsuran.
13. Bahwa walaupun belum ada kepastian jumlah hutang Penggugat dan Pemohon Lelang tidak melampirkan daftar perincian jumlah hutang debitur (Penggugat), namun Tergugat tetap melakukan eksekusi lelang atas jaminan Penggugat aquo sebagaimana surat PT. Pool Advista Finance kepada Penggugat No:028/DIR.PAF/II/2020 tanggal 17 Februari 2020 dan objek lelang tersebut tidak terjual karena berkas tidak lengkap yakni Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas jaminan Penggugat aquo dari Kantor Pertanahan Kota Bandung belum terbit dan walaupun lelang aquo tidak terlaksana, maka secara hukum perkara aquo telah dilimpahkan dan terdaftar pada Tergugat dan pembebanan bunga harus dihentikan.
14. Bahwa walaupun daftar jumlah hutang sebagai persyaratan lelang tidak dilengkapi oleh Pemohon Lelang, kegiatan lelang serupa sebagaimana terurai pada poin 13 tersebut diatas dilakukan kembali oleh Tergugat pada bulan Agustus 2021 sebagaimana Risalah Lelang



No:747/30/2021 tanggal 20 Agustus 2021 dan surat dari PT. Pool Advista Finance No:049/DIR.PAF/VII/2021 tanggal 14 Juli 2021 dan objek lelang tersebut tidak terjual karena tidak ada pesertanya yakni tidak ada penawar.

15. Bahwa atas tindakan sewenang-wenang PT. Pool Advista Finance bersama Tergugat yakni jumlah hutang yang tidak pasti namun Tergugat tetap nekad melakukan lelang atas barang jaminan aquo, maka Penggugat mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Bandung register No:302/PDT.G/2021/PN.BDG tertanggal 10 Agustus 2021 dengan pihak-pihak dalam perkara aquo adalah:

Insinyur H. Mohammad Aminuddin Dahlan, sebagai Penggugat

Melawan

1. PT. Pool Advista Finance, Tbk, (Pemohon Lelang) sebagai: Tergugat I.
 2. Elisa Kurniati, S.H., M.H. (PPAT) sebagai: Tergugat II.
 3. Kantor Pertanahan Kota Bandung (BPN), sebagai: Tergugat III.-
 4. Kantor Pelayanan Kekayaan Lelang Negara (Tergugat) sebagai: Turut Tergugat.
16. Bahwa pada saat perkara aquo disidangkan di Pengadilan Negeri Bandung, Tergugat sebagai penyelenggara lelang, Pemohon Lelang PT. Pool Advista Finance tidak mengajukan bukti berapa jumlah hutang Penggugat sebagai Termohon Lelang, padahal bukti jumlah hutang Termohon Lelang (Penggugat) aquo adalah merupakan persyaratan dilaksanakannya lelang oleh Tergugat sebagaimana diatur dalam ketentuan pada Poin B tentang Dokumen Persyaratan Lelang pada Lampiran PMK RI No:213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan dari tindakan Tergugat dan Pemohon Lelang yang tidak mengajukan bukti daftar rincian hutang Penggugat sebagai Termohon lelang sewaktu dilaksanakan lelang pada tanggal 20 Agustus 2021 inilah, maka indikasi adanya kolusi antara Tergugat dengan Pemohon Lelang agar pada saat lelang lanjutan dapat menentukan jumlah hutang baru sesuai keinginan Pemohon Lelang.



17. Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bandung No:302/PDT.G/ 2021/PN.BDG tertanggal 24 Maret 2022 pada halaman 103 dinyatakan bahwa: Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim diatas (vide hal. 99-100) telah disimpulkan bahwa hutang dari Penggugat kepada PT. Pool Advista Finance adalah sebesar Rp.10.691.550.768,- (Sepuluh milyar enam ratus sembilan puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah), sehingga dengan demikian jumlah hutang telah dapat ditentukan dari hasil persidangan dan atau surat pernyataan gagal bayar dari kreditur.
18. Bahwa dengan demikian, jumlah hutang sesuai putusan aquo adalah sebesar Rp.10.691.550.768,- (Sepuluh milyar enam ratus sembilan puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) dan perkara aquo masih dalam proses banding, namun disaat PT. Pool Advista Finance Tbk mengajukan lelang kepada Tergugat dengan jumlah hutang baru yang tidak rasional/tanpa dasar yakni sebesar Rp.24.372.380.585,- (Dua puluh empat milyar tiga ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah), Tergugat juga tetap menerimanya dan selanjutnya melakukan lelang terhadap jaminan milik Penggugat aquo yakni Tergugat telah bertindak sewenang-wenang dan atau menyalahgunakan kewenangan.
19. Bahwa selain itu, dalam persidangan juga terungkap, Akta Pemberian Hak Tanggungan No:1508/2018 tersebut dibuat oleh PPAT Elisa Kurniati pada tanggal 25 September 2018 dan selanjutnya Kantor Pertanahan Kota Bandung membukukan dan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No:09664/2018 tersebut pada tanggal 16 Oktober 2018 yakni selang waktu 21 (dua puluh satu) hari sejak diterbitkan oleh PPAT dan oleh karena APHT No:1508/2018 diterbitkan PPAT tersebut pada 25 September 2018 dan Kantor Pertanahan Kota Bandung menerbitkan SHT No:09664/2018 aquo pada 16 Oktober 2018 yakni selang waktu 21 hari sejak Akta aquo diterbitkan oleh PPAT.

Halaman 19 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



20. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 UU No:4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, selambat-lambatnya 7 hari APHT tersebut harus telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan, sehingga dengan demikian penerbitan SHT No:09664/2018 aquo melebihi tenggang waktu yang ditentukan oleh UU No:4 Tahun 1996 sehingga SHT aquo cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan harus dibatalkan.
21. Bahwa selain itu, nilai pasar appraisal objek lelang aquo adalah sebesar Rp.39.811.300.000,- (Tiga puluh sembilan milyar delapan ratus sebelas juta tiga ratus ribu rupiah) dan nilai likuidasi sebesar Rp.27.786.900.000,- (Dua puluh tujuh milyar tujuh ratus delapan puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah), dilelang oleh Tergugat pada tanggal 14 Juli 2022 yang di ikuti hanya satu seorang peserta bernama S. Budi Nugraha dengan penawaran sebesar Rp.17.215.000.000,- (Tujuh belas milyar dua ratus lima belas juta rupiah) yakni jauh dibawah nilai likuidasi namun lelang aquo tetap dinyatakan syah oleh Tergugat, sehingga dengan demikian keputusan Tergugat aquo melanggar Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan No:213/PMK.06/2022 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
22. Bahwa Tergugat telah melaksanakan lelang atas barang jaminan milik Penggugat sebanyak 3 kali dan tidak pernah ada penawar, namun pada lelang tanggal 14 Juli aquo ada satu orang penawar yang bernama S. Budi Nugraha dengan penawaran sebesar Rp.17.215.000.000,- (Tujuh belas milyar dua ratus lima belas juta rupiah) dan tidak ada penawar lain sebagai pembanding, lelang aquo tetap dinyatakan sah oleh Tergugat dan diterbitkan Risalah Lelang No:818/30/22022 tanggal 14 Juli 2022 dengan pemenang lelang bernama S. Budi Nugraha sebagai penawar tertinggi.
23. Bahwa Tergugat telah mengetahui bahwa jumlah hutang Penggugat belum ada kepastian yakni tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan UU Hak Tanggungan dan SHT No:09664/2018 tanggal 16 Oktober 2018 adalah cacat hukum bahkan ketika PT. Pool Advista

Halaman 20 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



Finance mengajukan lelang dengan jumlah hutang sebesar Rp.24.372.380.585,- (Dua puluh empat milyar tiga ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah) yakni jumlah hutang diluar nalar sehat tanpa dasar hukum yang pasti dan Tergugat tetap melaksanakan lelang pada 14 Juli 2022 dan terbit Risalah Lelang No:818/30/2022 aquo, dan keputusan Tergugat aquo sangat merugikan Penggugat dan untuk itu Keputusan Tergugat aquo harus dibatalkan karena:

I. Keputusan Tergugat Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku.

1. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Risalah Lelang No:818/30/2022 tertanggal 14 Juli 2022 berkaitan dengan lelang terhadap Sebidang tanah dan bangunan diatasnya terletak di Jl. Sultan Agung No:12 Kel. Citarum Kota Bandung, sebagaimana terurai pada SHM No:75/Citarum, seluas 895 M2 tertulis a/n. Insinyur Mohammad Aminuddin Dahlan (Penggugat) dan menetapkan S.Budi Nugraha sebagai pemenang lelang.
2. Bahwa tanah dan bangunan sebagaimana terurai pada poin 1 tersebut diatas adalah jaminan atas pembiayaan (bukan kredit rekening koran bank) yang diterima Penggugat sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah) dari PT. Pool Advista Finance sebagaimana Akta Perjanjian Pembiayaan No:61 tanggal 21 Maret 2018 dibuat Notaris Dewi Ramasari dan oleh karena jumlah hutang tersebut tertuang dalam akta otentik, maka wajib dianggap benar dengan segala akibat hukumnya.
3. Bahwa atas pembiayaan tersebut, Penggugat memberi kuasa kepada PT. Pool Advista Finance untuk memasang hak tanggungan sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah) sesuai Akta Surat Kuasa Membebankan HT No:61 tanggal 10 September 2018 dibuat Notaris Dewi Ramasari,

Halaman 21 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



namun tanpa seijin Penggugat, telah dipasang hak tanggungan sebesar Rp.12.500.000.000,- (Dua belas milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana Akta PHT No:1508 tanggal 25 September 2018 dibuat PPAT Elisa Kurniati, dengan demikian jumlah hutang Penggugat yang tertuang pada kedua akta otentik aquo saling bertentangan.-

4. Bahwa PT. Pool Advista Finance Tbk telah menyatakan Penggugat gagal bayar sebagaimana suratnya kepada Penggugat No:S.007/DIR.PAF/IX19 tertanggal 01 Oktober 2019, Perihal Pernyataan Gagal Bayar dan total kewajiban Penggugat adalah sebesar Rp.10.691.550.768,- (sepuluh milyar enam ratus sembilan puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) dan oleh karena kreditur telah menyatakan Penggugat gagal bayar, maka sejak saat itulah pembebanan bunga, denda terhutang harus dihentikan sesuai putusan MARI No:2899-K/Pdt/1994.
5. Bahwa selanjutnya Pemohon Lelang mengajukan lelang atas jaminan milik Penggugat aquo kepada Tergugat sesuai surat No:028/DIR.PAF/II/2020 tanggal 17 Februari 2020, Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang merujuk surat Tergugat No:S.316/WKN.8/KNL.01/2020 tanggal 12 Februari 2020 yakni sejak tanggal aquo secara hukum penagihan hutang tersebut telah terdaftar pada Tergugat dan walaupun lelang tidak terlaksana dengan sebab apapun, maka menurut hukum dengan masuknya perkara hutang tersebut kepada Tergugat, maka segala bentuk pembebanan bunga dan denda harus dihentikan.
6. Bahwa oleh karena terjadi perbedaan jumlah hutang antara Penggugat dengan Pemohon Lelang PT. Pool Advista Finance yakni ada beberapa versi sebagaimana terurai diatas yakni menurut Pemohon Lelang adalah sebesar Rp.10.691.550.768,- (sepuluh milyar enam ratus sembilan

Halaman 22 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) dan menurut akta Perjanjian Pembiayaan No:61 dan Akta Kuasa Membebaskan HT No:61 adalah sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah), dan menurut Akta Hak PHT No:1508 dan SHT No:09664/2018 adalah sebesar Rp.12.500.000.000,- (Dua belas milyar lima ratus juta rupiah) dan Tergugat tetap memaksa untuk melaksanakan lelang jaminan aquo.

7. Bahwa dengan adanya perbedaan jumlah hutang aquo, maka secara hukum tidak ada kepastian berapa jumlah hutang yakni ada beberapa versi dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 UU RI No:4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, utang yang dijamin pelunasan dengan Hak Tanggungan adalah utang tertentu, yakni jumlahnya telah pasti dan diakui oleh debitur dan dalam hal ini oleh karena eksekusi lelang yang dilakukan Tergugat adalah berkaitan dengan perjanjian hutang bersifat Fixed Loan sesuai Akta Pembiayaan No:61 sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) bukan Rp.12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) dan bukan pula Rp.24.372.380.585,- (Dua puluh empat milyar tiga ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah) hanya bisa dilaksanakan, apabila debitur sewaktu ditegur, membenarkan jumlah hutangnya itu. Apabila debitur membantah jumlah hutang tersebut, dan besarnya hutang menjadi tidak fixed, maka eksekusi tidak bisa dilanjutkan dan kreditur yakni bank/Lembaga keuangan non bank harus mengajukan tagihannya melalui suatu gugatan dan apabila syarat-syarat terpenuhi, dapat meminta putusan serta merta.
8. Bahwa walaupun telah jelas jumlah hutang Penggugat tidak pasti yakni debitur membantahnya dan jenis pembiayaan adalah *fixed loan*, namun Tergugat tetap berulang kali

Halaman 23 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berusaha melakukan lelang terhadap jaminan Penggugat dan menerbitkan Penetapan hari dan tanggal Lelang Nomor: S-1792/WKN.08/KNL.02/2021 sebagaimana surat Pemohon Lelang No:S.049/DIR.PAF/VII/2021 tertanggal 14 Juli 2021 Perihal: Surat Pemberitahuan Rencana Lelang yang akan dilakukan Jum'at 20 Agustus 2021, walaupun tidak ada kepastian jumlah hutang debitur, namun Tergugat tetap menerima berkas dan melaksanakan lelang jaminan aquo.

9. Bahwa atas tindakan Tergugat yang sewenang-wenang tersebut diatas, Penggugat telah mengajukan gugatan perdata di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung No:302/PDT.G/2021/PN.BDG tanggal 10 Agustus 2021 dan Tergugat sebagai juga pihak dan atas gugatan Penggugat aquo, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan No:302/PDT.G/2021/PN.BDG tertanggal 24 Maret 2022 dan berdasarkan pertimbangan hukum putusan pada halaman 103 telah menyatakan bahwa hutang Penggugat adalah Rp.10.691.550.768,- (Sepuluh milyar enam ratus sembilan puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) sehingga dengan demikian keputusan Tergugat yang melelang rumah Penggugat karena mempunyai kewajiban hutang kepada Pemohon Lelang sebesar Rp.24.372.380.585,- (Dua puluh empat milyar tiga ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah) adalah tidak benar dan tidak berdasar.
10. Bahwa selain itu pada saat pembuktian pada persidangan atas perkara tersebut diatas aquo, telah terungkap fakta baru bahwa Sertipikat Hak Tanggungan No:09664/2018 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Bandung tanggal 16 Oktober 2018 yakni selang waktu 21 (dua puluh satu) hari terhitung sejak akta Hak Tanggungan diterbitkan oleh PPAT

Halaman 24 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG

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)



dan dibukukan di Kantor Pertanahan Kota Bandung, padahal berdasarkan ketentuan Pasal 13 UU No:4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, telah menyatakan bahwa:

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
 - (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
 - (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
 - (4) Tanggal buku tanah hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari berikutnya.
 - (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (4).
11. Bahwa oleh karena Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No:1508/ 2018 diterbitkan 25 September 2018 dan selanjutnya Kantor Pertanahan Kota Bandung menerbitkan SHT No:09664/2018 aquo pada 16 Oktober 2018 yakni selang 21 (dua puluh satu) hari sejak diterbitkan PPAT, sedangkan menurut ketentuan Pasal 13 UU tersebut diatas, selambat-

Halaman 25 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



lambatnya 7 (tujuh) hari APHT tersebut harus telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dengan demikian penerbitan SHT No:09664/2018 aquo melebihi tenggang waktu yang ditentukan UU sehingga SHT aquo cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai layaknya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

12. Bahwa walaupun Pengadilan Negeri Bandung telah menyimpulkan bahwa jumlah hutang Penggugat kepada PT. Pool Advista Finance adalah sebesar Rp.10.691.550.768,- (Sepuluh milyar enam ratus sembilan puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu tujuh ratus enam puluh delapan rp) pada tanggal 24 Maret 2022, namun disaat Pemohon Lelang mengajukan lelang kepada Tergugat pada tanggal 18 April 2022 dengan jumlah sebesar Rp.24.372.380.585,- (Dua puluh empat milyar tiga ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah), yang menurut Tergugat adalah total kewajiban Penggugat kepada PT. Pool Advista Finance yang terdiri:

- Outstanding Pokok	= Rp.10.000.000.000,-
- Tunggalan angsuran	= Rp. 5.800.000.011,-
- Denda keterlambatan bunga	= Rp. 2.072.422.174,-
- Denda keterlambatan pokok	= Rp. 6.499.958.400,-
- Talangan(appraisal,asuransi,notaris)	= Rp. 25.217.110,-

Total kewajiban = Rp.24.372.380.585,-
Tergugat tetap menerimanya dan selanjutnya melelang jaminan rumah milik Penggugat aquo.

13. Bahwa jumlah hutang Penggugat sebagaimana terurai pada poin 12 tersebut diatas adalah tidak benar dan tidak berdasar, karena:

- a. Pada tanggal 01 Oktober 2019, Penggugat telah dinyatakan gagal bayar berdasarkan Surat PT. Pool Advista Finance No:S.007/DIR.PAF/IX19 tanggal 1 Oktober 2019,

Halaman 26 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perihal Pernyataan Gagal Bayar dan total kewajiban Penggugat saat gagal bayar sebesar Rp.10.691.550.768,- (sepuluh milyar enam ratus sembilan puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) dan sesuai Putusan MARI No:2899-K/Pdt/1994 yang menyatakan: Bank yang sudah menyatakan suatu kredit macet, maka pada saat itu, kredit harus status quo dan karenanya tidak diperkenankan lagi untuk menambah dengan bunga, dengan demikian jumlah hutang tersebut adalah tidak benar.

- b. Apabila pembebanan bunga, denda serta biaya-biaya dimaksud dihitung sampai dengan Pemohon Lelang mengajukan permohonan eksekusi lelang kepada Tergugat dan berkas permohonan lelang tersebut pada 12 Februari 2020 sesuai Surat Tergugat No:S.316/WKN.8/KNL.01/2020 tanggal 12 Februari 2020 dan menurut hukum, disaat kreditur telah mendaftarkan eksekusi lelang hak tanggungan kepada Tergugat, maka pengenaan bunga, denda dan biaya harus dihentikan .
 - c. Pada tanggal 10 Agustus 2021 perkara perselisihan jumlah hutang telah terdaftar di PN Bandung No:302/PDT.G/2021/PN.BDG dan disaat perkara telah masuk pengadilan, maka pengenaan bunga, denda dihentikan dan dari pertimbangan hukum putusan aquo menyimpulkan bahwa jumlah hutang Penggugat adalah sebesar Rp.10.691.550.768,- adalah berdasarkan jumlah hutang saat Penggugat gagal bayar. (hal ini berpedoman pada putusan MARI No:2899-K/Pdt/1994).
14. Bahwa walaupun Tergugat mengetahui bahwa jumlah hutang masih menjadi objek sengketa di pengadilan dan jumlah hutang tidak pasti dan Tergugat juga tahu bahwa sesuai ketentuan Pasal 3 UU No:4 Tahun 1996 Tentang Hak

Halaman 27 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG

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)



Tanggungan yakni utang yang dijamin pelunasan dengan Hak Tanggungan adalah utang tertentu, yakni jumlahnya telah pasti dan apabila jumlah hutang tidak pasti dan dibantah oleh debitur (lihat Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg, dimuat ulang dalam Buku Pedoman Teknis Administrasi, Buku II, Edisi 2007 diterbitkan MARI 2008 hal. 89), maka SHT tidak dapat langsung diajukan eksekusi lelang baik eksekusi lelang melalui Pengadilan Negeri maupun Tergugat yakni harus digugat secara perdata terlebih dahulu untuk memastikan jumlah hutang aquo.

15. Bahwa walaupun Tergugat telah mengetahui dan memahami ketentuan hukum sebagaimana terurai pada poin 14 tersebut diatas, namun disaat Pemohon lelang mengajukan lelang dengan jumlah hutang baru yang fantastis dan tidak berdasar yakni sebesar Rp.24.372.380.585,- (Dua puluh empat milyar tiga ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah) sebagaimana surat Tergugat kepada Penggugat No:S-110/KN.6/2022 tertanggal 25 Agustus 2022, lelang aquo tetap dilaksanakan oleh Tergugat.
16. Bahwa lelang terhadap jaminan rumah milik Penggugat seharga Rp.39.811.300.000,- (Tiga puluh sembilan milyar delapan ratus sebelas juta tiga ratus ribu rupiah) tersebut dilaksanakan tanggal 14 Juli 2022 di ikuti oleh hanya seorang peserta lelang yang bernama S. Budi Nugraha dengan penawaran sebesar Rp.17.215.000.000,- (Tujuh belas milyar dua ratus lima belas juta rupiah) dari limit lelang yang ditentukan Tergugat sebesar Rp.17.213.200.000,- (Tujuh belas milyar dua ratus tiga belas juta dua ratus rupiah) yakni selisihnya harga jual dengan harga penawaran sebesar Rp.1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah) dan S. Budi Nugraha telah ditetapkan oleh Tergugat sebagai

Halaman 28 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



pemenang lelang dan hal ini mengindikasikan adanya persekongkolan antara Tergugat, Pemohon Lelang dan peserta lelang.

17. Bahwa selain itu, Sertipikat Hak Tanggungan No:09664/2018 dengan jumlah hutang sebesar Rp.12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) adalah tidak benar, karena pada bulan Oktober 2018 jumlah hutang Penggugat kepada PT. Pool Advista Finance pada waktu itu masih dibawah hutang pokok yakni dibawah Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) sehingga dengan demikian sertipikat hak tanggungan aquo cacat hukum karena jumlah hutang tidak benar.
18. Bahwa alasan Penggugat sebagaimana terurai pada poin 17 tersebut diatas, berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (1) UU No:4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
19. Bahwa Hak tanggungan bersifat *accessoir*, yakni pemberian suatu hak tanggungan haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya, sehingga eksistensi hak tanggungan selalu diperjanjikan dan mengikuti (*accessoir*) perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang dan menurut Pasal 3 ayat (1) UU Hak Tanggungan, utang yang dijamin pelunasannya dapat berupa:

Halaman 29 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



1. *Utang yang sudah ada pada waktu dibebankan hak tanggungan*; Dalam hal ini jumlah hutang telah ada dan ditentukan secara tetap pada saat diperjanjikan yakni sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pembiayaan No:61 sedangkan jumlah hutang pada SHT No:09664/2018 sejumlah Rp.12.500.000.000,- tidak pernah ada.
2. *Utang belum ada akan tetapi sudah diperjanjikan*: Dalam hal ini tertuang dalam Akta Kuasa Membebaskan HT No:61 bahwa PT. Pool Advista Finance dapat memasang hak tanggungan sampai sebesar Rp.12.500.000.000,- (Dua belas milyar lima ratus rp) dengan syarat apabila ada penambahan jumlah hutang, namun sampai saat ini, Penggugat tidak pernah menerima tambahan jumlah hutang dan tidak pernah pula menandatangani perjanjian penambahan jumlah hutang.-
20. Bahwa jumlah utang yang pelunasannya dijamin dengan hak tanggungan telah ditentukan saat diperjanjikan sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) tertuang dalam Akta Perjanjian Pembiayaan No:61 dan Akta Kuasa Membebaskan HT No:61 sehingga menurut hukum Akta Hak Pemberian HT No:1508 dibuat PPAT Elisa Kurniati dan SHT No:09664/2018 sebesar Rp.12.500.000.000,- (Duabelas milyar limaratus juta rupiah) aquo adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.
21. Bahwa berdasarkan hal-hal terurai diatas, maka Risalah Lelang No:818/30/22022 tertulis atas nama S. Budi Nugraha karena Penggugat telah mempunyai hutang kepada pemohon lelang Rp.24.372.380.585,- (Dua puluh empat milyar tiga ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah) adalah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni:

Halaman 30 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



- Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg
- Pasal 3 ayat (1) UU No:4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Pasal 10 ayat (1) UU No:4 Tahun 1996, hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yakni jumlahnya telah pasti.
- Pasal 13 UU No:4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.

22. Bahwa oleh karena keputusan Tergugat aquo telah melanggar peraturan perundangan-undangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (1) UU tentang Administrasi Pemerintahan berbunyi: Pejabat Pemerintahan berkewajiban untuk menyelenggarakan Administrasi Pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan, kebijakan pemerintahan dan AUPB dan untuk itu Risalah Lelang No:818/30/2022 tanggal 14 Juli 2022 yang menetapkan S. Budi Nugraha sebagai pemenang lelang aquo harus dibatalkan dan dicabut.

II. Keputusan Tergugat Bertentangan Dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

1. Bahwa Tergugat dalam mengeluarkan Keputusan aquo yakni Risalah Lelang No:818/30/2022 tanggal 14 Juli 2022 tertulis atas nama pemenang lelang S. Budi Nugraha dengan harga lelang sebesar Rp.17.215.000.000,- (Tujuh belas milyar dua ratus lima belas juta rupiah) bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang ada dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan UU No: 5 Tahun 1986 Jo UU No:9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No:5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu melanggar Undang-Undang dan Asas Kecermatan, Asas Tidak Menyalahgunakan

Halaman 31 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



Kewenangan dan Asas Ketidakberpihakan yang merupakan bagian dari Asas Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), yakni:

(a) Asas Kecermatan atau Asas Bertindak Cermat

2. Bahwa Risalah Lelang Nomor:818/30/2022 tertanggal 14 Juli 2022 aquo melanggar Asas kecermatan yakni keputusan tidak didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaannya sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan harus dipersiapkan dengan cermat sebelum ditetapkan dan/atau dilakukan.
3. Bahwa ketidak cermatan Tergugat sebagaimana terurai pada poin 2 tersebut diatas tercermin dari:
 - a. Lelang dimaksud akibat dari wanprestasinya Penggugat dalam pengembalian uang pembiayaan dari Pemohon Lelang yang merupakan Lembaga Keuangan bukan bank dan bukan pula kredit bank (yang jumlahnya masih berupa plafon) yakni pembiayaan proyek sebagaimana Akta Perjanjian Pembiayaan No:61 dibuat Notaris Dewi Ramasari dan jumlah uang pembiayaan yang diberikan kepada Penggugat telah pasti sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan sifat kredit *fixed loan* (tetap dengan angsuran) dan oleh karena jumlah hutang tersebut tertuang dalam akta otentik maka jumlah dimaksud wajib dianggap benar dan pasti dan hal ini tidak dibaca oleh Tergugat.
 - b. Untuk memasang hak tanggungan atas jaminan milik Penggugat aquo, Penggugat telah memberikan kuasa kepada PT. Pool Advista Finance dengan Akta Surat Kuasa No:61 tanggal 10 September 2018 dan dalam Akta tersebut PT. Pool Advista Finance diberikan kewenangan untuk memasang hak tanggungan sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rp) sesuai jumlah dalam akta pembiayaan

Halaman 32 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



dan dapat ditingkatkan menjadi Rp.12.500.000.000,- (Dua belas milyar lima ratus juta rp) dengan syarat dan ketentuan apabila ada perubahan perjanjian dan atau penambahan jumlah pinjaman dari PT. Pool Advista Finance kepada Penggugat dan dalam berkas lelang yang diajukan oleh Pemohon Lelang aquo tidak ada bukti adanya akta perjanjian penambahan jumlah hutang yakni semuanya tetap mengacu pada akta Pembiayaan No:61 aquo, namun Tergugat tetap menerima berkas lelang dari Pemohon Lelang aquo dan selanjutnya melelang jaminan aquo serta menerbitkan keputusan Risalah Lelang aquo.

- c. Akta Surat Kuasa Membebankan HT No:61 tanggal 10 September 2018 tersebut disalahgunakan oleh PT Pool Advista Finance Tbk yakni hak tanggungan tersebut dipasang sebesar Rp.12.500.000.000,- (Dua belas milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana Akta Pemberian HT No:1508/2018 tanggal 25 September 2018 dibuat PPAT Elisa Kurniati, yakni jumlah ini hasil manipulasi penyalahgunaan kewenangan yang dilakukan PT. Pool Advista Finance Tbk. bersama PPAT Elisa Kurniati, karena berdasarkan akta kuasa tersebut, PT. Pool Advista Finance Tbk pada tanggal 25 September 2018 telah bertindak untuk dan atas nama Penggugat memasang hak tanggungan atas jaminan tanah/bangunan dimaksud sebesar Rp.12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) padahal sampai 25 September 2018 bahkan sampai perkara masuk pengadilan, tidak ada perubahan dan penambahan jumlah pinjaman dalam akta pembiayaan dimaksud, dengan demikian telah terjadi penyalahgunaan wewenang dan keadaan dan akta Pemberian hak tanggungan tersebut cacat hukum karena APHT merupakan perjanjian accessoir namun bertentangan dengan perjanjian pokok yakni akta

Halaman 33 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



Perjanjian Pembiayaan dimaksud, namun Tergugat tetap menerimanya sebagai kelengkapan administrasi lelang yakni tidak mengembalikan berkas aquo kepada Pemohon Lelang untuk diperbaiki.

4. Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No:1508/2018 tanggal 25 September 2018 tersebut, maka Kantor Pertanahan Kota Bandung menerbitkan SHT No:09664/2018 tanggal 16 Oktober 2018 yakni sertifikat hak tanggungan yang dijadikan dasar oleh Tergugat untuk melaksanakan lelang tersebut cacat hukum karena diterbitkan selang waktu 21 (dua puluh satu) hari terhitung sejak akta Hak tanggungan diterbitkan oleh PPAT dan dibukukan di Kantor Pertanahan Kota Bandung karena berdasarkan ketentuan Pasal 13 UU No:4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, telah dinyatakan dengan tegas, bahwa:

"Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan dan tanggal buku tanah hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya".

dan walaupun sertifikat hak tanggungan aquo cacat yuridis, Tergugat tetap menerima berkas permohonan lelang dari Pemohon Lelang aquo dan melaksanakan lelang atas barang jaminan yakni Tergugat tidak cermat meneliti berkas-berkas lelang yang diajukan oleh Pemohon Lelang aquo.

5. Begitu juga perihal jumlah hutang Penggugat yang tidak pasti karena ada beberapa versi jumlah hutang aquo yang saling bertentangan, yakni:



- a. berdasarkan Surat PT. Pool Advista Finance Tbk. (Pemohon Lelang) kepada Penggugat No:S.007/DIR.PAF/IX19 tanggal 01 Oktober 2019, Perihal Pernyataan Gagal Bayar bahwa jumlah sisa pinjaman/total kewajiban Penggugat adalah sebesar Rp.10.691.550.768,- (Sepuluh milyar enam ratus sembilan puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah).
 - b. berdasarkan Surat somasi Eduard Nong & Partners selaku kuasa hukum PT. Pool Advista Finance kepada Penggugat No:003.8/EN&P/X/2019 tanggal 11 Oktober 2019, kewajiban Penggugat adalah sebesar Rp.10.691.550.768,- (Sepuluh milyar enam ratus Sembilan puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah).
 - c. berdasarkan hasil pemeriksaan alat bukti dipengadilan yang tertuang dalam pertimbangan hukum putusan No:302/PDT.G/2021/PN.BDG tanggal 24 Maret 2022 halaman 103, jumlah hutang adalah sebesar Rp.10.691.550.768,- (Sepuluh milyar enam ratus sembilan puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) yakni pembebanan bunga, denda serta biaya-biaya dihentikan sejak debitur dinyatakan gagal bayar (wanprestasi).
 - d. berdasarkan surat Direktur Lelang Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Direktorat Lelang No:S.110/KN.6/2022 tanggal 25 Agustus 2022 saat lelang dilaksanakan tanggal 14 Juli 2022 jumlah hutang Penggugat dinaikkan menjadi Rp.24.372.380.585,- (Dua puluh empat milyar tiga ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah) yakni jumlah hutang yang tidak berdasar, itupun berkas lelang tetap diterima oleh Tergugat.
6. Bahwa berdasarkan alasan pada poin 4 dan poin 5 tersebut diatas, Risalah Lelang No:818/30/2022 yang menetapkan

Halaman 35 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



S.Budi Nugraha sebagai pemenang lelang dengan harga penawaran Rp.17.215.000.000,- (Tujuh belas juta dua ratus lima belas juta rupiah) adalah melanggar ketentuan Pasal 50 ayat (1) UU No:30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan bahwa: Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan, sebelum menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan, harus memeriksa dokumen dan kelengkapan Administrasi Pemerintahan dari Pemohon dan melanggar ketentuan pada Poin B tentang Dokumen Persyaratan Lelang pada Lampiran Peraturan Menteri Keuangan RI No:213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yakni Tergugat tidak cermat meneliti berkas-berkas kelengkapan lelang.

7. Bahwa berdasarkan uraian Penggugat tersebut diatas, terbukti bahwa Tergugat sebelum mengambil keputusan untuk melelang jaminan milik Penggugat dimaksud dan menerbitkan keputusan aquo, tidak mempelajari secara cermat, seksama dan teliti semua berkas-berkas pengajuan lelang yang diajukan oleh Pemohon Lelang PT. Pool Advista Finance Tbk. dan apabila Tergugat meneliti dengan cermat dan seksama semua berkas-berkas pengajuan lelang dimaksud, maka Tergugat dipastikan tidak akan melaksanakan lelang atas barang jaminan dimaksud dan menerbitkan keputusan risalah lelang yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat aquo sehingga dengan demikian keputusan Tergugat aquo melanggar Pasal 50 ayat (1) UU No:30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan bahwa: Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan, sebelum menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan, harus memeriksa dokumen dan kelengkapan Administrasi dari Pemohon.

(b) Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan.

Halaman 36 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



8. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Risalah Lelang No:818/30/2022 aquo telah menyalahgunakan kewenangan yakni Tergugat menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan lain yang tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan, menyalahgunakan kewenangan dan/atau mencampuradukkan kewenangan serta bertindak sewenang-wenang.
9. Bahwa asas tidak menyalahgunakan kewenangan yang menghendaki pejabat pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk tujuan lain selain yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku atau menggunakan wewengangnya secara melampaui batas sebagaimana diatur dalam Pasal 17 UU No:30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan bahwa:
- (1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dilarang menyalahgunakan Wewenang.
 - (2) Larangan penyalahgunaan Wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Larangan melampaui Wewenang
 - b. Larangan mencampuradukkan Wewenang dan/atau
 - c. Larangan bertindak sewenang-wenang
10. Bahwa penyalahgunaan wewenang dalam hukum administrasi selalu diparelelkan dengan konsep *detournement de pouvoir*. Dalam Verklarend Woordenboek dirumuskan sebagai: *het oneigenlijk gebruik maken van haar bevoegdheid door de overheid. Hiervan is sprake indien een overheidsorgaan zijn bevoegdheid kennelijk tot een ander doel heeft gebruikt dan tot doeleinden waartoe die bevoegdheid is gegeven. De overheid schendt aldus het specialiteitsbeginsel* (penggunaan wewenang tidak sebagaimana mestinya. Dalam hal ini pejabat menggunakan wewengangnya untuk tujuan lain yang



menyimpang dari tujuan yang telah diberikan kepada wewenang itu yakni pejabat melanggar asas spesialisasi).

11. Bahwa dalam mengukur apakah telah terjadi penyalahgunaan wewenang atau bertindak sewenang-wenang oleh Tergugat aquo, telah dibuktikan secara faktual bahwa Tergugat telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dan terjadinya penyalahgunaan wewenang atau bertindak sewenang aquo bukanlah karena suatu kealpaan yakni dilakukan secara sadar yaitu mengalihkan tujuan yang telah diberikan kepadanya.
12. Bahwa indikasi Tergugat menyalahgunakan kewenangan dan bertindak sewenang-wenang sebagaimana dimaksud pada poin 11 tersebut diatas adalah Tergugat telah menerima berkas permohonan lelang dari Pemohon Lelang PT. Pool Advista Finance Tbk untuk melelang jaminan Penggugat berupa tanah/ bangunan SHM No:75/ Citarum, seluas 895 M2, tertulis a/n. Penggugat yang terletak di Jl. Sultan Agung No:12 Kelurahan Citarum Kota Bandung tanpa meneliti secara cermat berkas-berkas aquo.
13. Bahwa sebagai persyaratan lelang, tentunya Pemohon lelang disamping melampirkan sertifikat hak tanggungan dengan irah-irah: Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, juga melampirkan daftar rincian hutang Termohon Lelang baik berupa rekening koran dan atau surat keterangan jumlah hutang debitur dan surat pernyataan debitur tentang jumlah hutang serta persetujuan jaminan tersebut untuk dilelang yakni tidak mungkin hanya dengan bekal sertifikat hak tanggungan, lalu Tergugat bersedia melaksanakan lelang sebagaimana diatur dalam PMK RI No:213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
14. Bahwa oleh karena jumlah hutang Penggugat tidak jelas dan atau tidak pasti, namun Tergugat tetap melelang jaminan Penggugat aquo, maka Penggugat mengajukan gugatan ke

Halaman 38 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



Pengadilan Negeri Bandung Register No:302/PDT.G/2021/PN.BDG dan dalam perkara aquo Tergugat sebagai Turut Tergugat yakni Tergugat tahu adanya isi putusan aquo, namun Tergugat tetap melaksanakan lelang aquo yakni Tergugat tidak menghargai proses hukum pengadilan.-

15. Bahwa pada waktu pelaksanaan lelang yang pertama pada tanggal Februari 2020 dan lelang yang kedua pada tanggal 20 Agustus 2021, Pemohon Lelang tidak melampirkan daftar perincian hutang debitur yakni Penggugat sebagai Termohon lelang, dan walaupun Pemohon Lelang tidak melampirkan daftar rincian hutang sebagai syarat adanya hutang dan jumlahnya pasti dan atau sedikit-tidaknya Tergugat menyembunyikan jumlah hutang Penggugat menurut Pemohon Lelang, namun Tergugat tetap meloloskan permohonan lelang Pemohon aquo dan tetap melaksanakan lelang sebagaimana Risalah Lelang No:747/30/2021 aquo.
16. Bahwa indikasi adanya Pemohon lelang tidak melampirkan daftar perincian hutang tercermin dari bukti-bukti yang diajukan oleh PT. Pool Advista Finance sebagai Tergugat I dan Tergugat waktu itu sebagai Turut Tergugat sebagaimana terurai pada Salinan putusan Pengadilan Negeri Bandung No:302/PDT.G/2021/PN.BDG tanggal 24 Maret 2022 aquo yakni Tergugat dan Pemohon Lelang sama-sama tidak mengajukan alat bukti jumlah hutang Penggugat saat diajukan lelang kepada Tergugat, namun walaupun tanpa daftar rincian jumlah hutang, Tergugat tetap melaksanakan lelang atas jaminan milik Penggugat aquo dan menerbitkan Risalah Lelang No:747/30/2021 tanggal 20 Agustus 2021 yakni Tergugat tidak transparan dalam proses penerbitan keputusan aquo.
17. Bahwa lebih ironis lagi, berdasarkan putusan No:302/PDT.G/2021/PN.BDG jumlah hutang Penggugat adalah sebesar Rp.10.691.550.768,- (Sepuluh milyar enam ratus

Halaman 39 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



sembilan puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) dan perkara aquo diputus 24 Maret 2022, namun disaat Pemohon Lelang mengajukan permohonan lelang ulang dan lelang terlaksana pada tanggal 14 Juli 2022 dengan jumlah hutang sebesar Rp.24.372.380.585,- (Dua puluh empat milyar tiga ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah) yakni jumlah hutang tidak berdasar dan diluar nalar serta tidak sesuai jumlah hutang yang sebenarnya dalam akta maupun fakta hukum persidangan, Tergugat juga mengabulkan permohonan lelang Pemohon Lelang aquo dan melaksanakan lelang serta terbit keputusan aquo.

18. Bahwa dengan demikian, ada dugaan kuat Tergugat telah bersekongkol dengan Pemohon Lelang yakni saat pembuktian di pengadilan, sama-sama tidak mengajukan alat bukti tentang jumlah hutang Penggugat yang pasti dari Pemohon Lelang pada saat diajukan lelang pada Februari 2020 dan lelang kedua pada Agustus 2021 dan lebih sewenang-wenang lagi disaat Pemohon Lelang mengajukan lelang lanjutan pasca putusan pengadilan yakni pada 14 Juli 2022, Tergugat telah mengabaikan fakta hukum dan pertimbangan hukum putusan aquo yakni Tergugat tidak transparan, tidak menghormati proses hukum dan hal tersebut melanggar asas Permainan yang Layak (*Fair Play*) yang menghendaki agar warga negara diberikan kesempatan seluas-luasnya untuk mencari kebenaran dan keadilan serta diberi kesempatan untuk membela diri dan memberikan argumentasi sebelum adanya putusan yakni menekankan pentingnya kejujuran dan keterbukaan dalam proses penyelesaian sengketa tata usaha negara.
19. Bahwa dengan demikian, tindakan Tergugat sebagaimana terurai diatas adalah penyalahgunaan wewenang yakni penggunaan wewenang oleh Tergugat dalam mengambil

Halaman 40 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan yang dilakukan Tergugat dengan bertindak sewenang-wenang yang merugikan kepentingan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf (e) Jo Pasal 17 dan Pasal 18 ayat (1) huruf (c) UU No:30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

(c) Asas Ketidakberpihakan

20. Bahwa Risalah Lelang No:818/30/22022 aquo melanggar asas keadilan dan kewajaran yakni tidak memperhatikan aspek ketidakberpihakan dalam tindakannya yang mana tindakan Tergugat tidak mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan diskriminatif yakni tidak selaras dengan hak setiap orang serta tidak berusaha untuk melakukan musyawarah dengan Penggugat sebagai pemilik jaminan.
21. Bahwa Tergugat sebelum menerbitkan keputusan aquo tentunya telah mempelajari berkas-berkas lelang aquo secara seksama dan teliti bahwa jumlah hutang aquo tidak pasti yakni ada beberapa versi, yakni:
 - a. Jumlah hutang Penggugat sesuai Akta Perjanjian Pembiayaan No:61 tanggal 21 Maret 2018 hanya sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan jumlah aquo tercantum dalam akta otentik, sifat kredit *fixed loan* yakni jumlah hutang pokok terus berkurang, sehingga apa yang tercantum dalam akta aquo wajib dianggap benar.
 - b. Berdasarkan Akta Kuasa Membebaskan HT No:61 tanggal 10 September 2018 dibuat Notaris Dewi Ramasari, jumlah hutang Penggugat sebesar Rp.10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah).
 - c. Berdasarkan Akta Hak Pemberian Hak Tanggungan No:1508 tanggal 25 September 2018 dibuat PPAT Elisa Kurniati jumlah hutang Penggugat sebesar

Halaman 41 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rp.12.500.000.000,- (Dua belas milyar lima ratus juta rupiah)
- d. Berdasarkan SHT No:09664/2018 tanggal 16 Oktober 2018 sebesar Rp.12.500.000.000,- (Dua belas milyar lima ratus juta rupiah)
- e. Penggugat telah membayar angsuran sebesar Rp.3.144.875.860,- (Tiga milyar seratus empat puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu delapan ratus enam puluh rupiah) sehingga tidak ada alasan untuk memasang hak tanggungan diatas hutang pokok.
- f. Berdasarkan Surat Pemohon Lelang No:S.007/DIR.PAF/IX19 tanggal 01 Oktober 2019, Perihal Pernyataan Wanprestasi (Gagal Bayar) total kewajiban Penggugat adalah sebesar Rp.10.691.550.768,- (sepuluh milyar enam ratus sembilan puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu tujuh ratus enam puluh delapan rp).
- g. Berdasarkan putusan PN Bandung tanggal 24 Maret 2022 hal.103, jumlah hutang Penggugat kepada PT. Pool Advista Finance adalah sebesar Rp.10.691.550.768,- (Sepuluh milyar enam ratus sembilan puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu tujuh ratus enam puluh delapan rp) yakni pembebanan bunga, denda serta biaya dihentikan sejak debitur dinyatakan gagal bayar (wanprestasi) oleh kreditur.
- h. Berdasarkan surat Direktur Lelang Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Direktorat Lelang No:S.110/KN.6/2022 tertanggal 25 Agustus 2022 Perihal: Informasi Terkait Lelang jumlah hutang dinaikkan menjadi sebesar Rp.24.372.380.585,- (Dua puluh empat milyar tiga ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah), tanpa dasar hukum yang jelas.
22. Bahwa dengan demikian, Keputusan Tergugat yang melelang jaminan milik Penggugat aquo tidak berdasar karena data-data

Halaman 42 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG

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)



serta dokumen pendukung lelang aquo tidak pasti, saling bertentangan antara satu dengan lainnya yakni manipulatif dan selain itu perkara dimaksud masih dalam proses hukum, Pemohon Lelang mengajukan lelang dengan jumlah hutang baru yang fantastis dan tidak rasional serta tidak berdasar sesuai surat Tergugat No:S-110/KN.6/2022 tanggal 25 Agustus 2022, namun Tergugat tetap melakukan lelang dan menerbitkan Keputusan aquo.

23. Bahwa dengan demikian, walaupun Sertipikat Hak Tanggungan aquo telah ada irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mana menurut hukum sertipikat hak tanggungan dengan irah-irah dimaksud dipersamakan dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, dan oleh karena Sertipikat Hak Tanggungan dan dokumen pendukungnya hasil manipulasi dan atau rekayasa hokum yakni tidak benar, maka seharusnya Tergugat tidak langsung melakukan eksekusi lelang terhadap Sertipikat Hak Tanggungan aquo yakni harus diajukan gugatan terlebih dahulu ke pengadilan dan berdasarkan putusan pengadilan aquo baru Tergugat melakukan eksekusi lelang.
24. Bahwa Tergugat telah mengetahui bahwa hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan adalah hutang tertentu yakni hutang aquo telah ada dan jumlahnya pasti, namun lelang tetap dilaksanakan oleh Tergugat dan dalam pelaksanaan lelang aquo juga telah terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat dan untuk itu lelang aquo harus dibatalkan, karena:
 - a. Bahwa harga jaminan rumah milik Penggugat aquo menurut Laporan Hasil Penilaian Jaminan dari Toto Suharto & Rekan tanggal 24 Februari 2018 adalah sebesar Rp.39.811.300.000,- (Tiga puluh sembilan milyar delapan ratus sebelas juta tiga ratus ribu rupiah) dan nilai likuidasi



sebesar Rp.27.786.900.000,- (Dua puluh tujuh milyar tujuh ratus delapan puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah).

- b. Bahwa Tergugat telah menetapkan limit lelang atas objek jaminan Penggugat sebesar Rp.17.213.200.000,- (Tujuh belas milyar dua ratus tiga belas juta dua ratus rupiah) yang mana lelang aquo tidak pernah ada penawar dan hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang yang mengaku bernama S. Budi Nugraha dengan penawaran sebesar Rp.17.215.000.000,- (Tujuh belas milyar dua ratus lima belas juta rupiah) dan langsung dinyatakan sebagai pemenang lelang dan penawaran aquo jauh dibawah nilai pasar dan nilai likuidasi yakni harga lelang aquo diluar kewajaran.
24. Bahwa alasan Penggugat mengajukan permohonan pembatalan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat sebagaimana terurai pada poin 23 tersebut diatas, karena:
- a. Penetapan Limit lelang sebesar Rp.17.213.200.000,- (Tujuh belas milyar dua ratus tiga belas juta dua ratus rupiah) adalah melanggar Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan No:213/PMK.06/2022 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: *Dalam melaksanakan lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan (UUHT) , Lelang eksekusi Jaminan Fiducia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang eksekusi harta Pailit, nilai limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan likuidasi.*
- b. Berdasarkan Laporan Hasil Penilaian Jaminan dari Toto Suharto & Rekan (Rekanan Pemohon Lelang) nilai pasar jaminan adalah sebesar Rp.39.811.300.000,- (Tiga puluh sembilan milyar delapan ratus sebelas juta tiga ratus ribu rupiah) dan nilai likudasi jaminan aquo adalah sebesar Rp.27.786.900.000,- (Dua puluh tujuh milyar tujuh ratus delapan puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah) dan

Halaman 44 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



oleh karena Tergugat melelang jaminan aquo dengan harga jauh dibawah nilai likuidasi, maka wajar apabila Penggugat mohon agar lelang tersebut dibatalkan karena lelang aquo bertentangan dengan ketentuan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan RI No:213/PMK.06/2022 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yakni limit lelang yang ditetapkan Tergugat jauh dibawah nilai likuidasi objek lelang.

- c. Begitu juga, Keputusan Tergugat yang menetapkan S. Budi Nugraha sebagai pemenang lelang dengan harga penawaran tertinggi sebesar Rp.17.215.000.000,- (Tujuh belas milyar dua ratus lima belas juta rupiah) harus dibatalkan, karena berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No:213/PMK.06/2022 pada Pasal 77 (1) berbunyi: Dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang mengesahkan peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit sebagai pembeli.
- d. Oleh karena syarat pemenang sesuai peraturan yang terurai pada huruf (c) tersebut diatas adalah penawaran tertinggi, maka secara hukum pelaksanaan lelang aquo harus ada penawar pembanding (lain) selain penawar S. Budi Nugraha tersebut dan oleh karena lelang pada tanggal 14 Juli 2022 tersebut hanya di ikuti oleh seorang peserta dan lelang sebelumnya juga tidak pernah ada penawar, maka penawaran yang diajukan S. Budi Nugraha tersebut, tidak memenuhi syarat sebagai pemenang lelang dengan penawaran tertinggi sebagaimana ketentuan Pasal 77 ayat (1) PMK aquo.
25. Bahwa dengan demikian keputusan Tergugat yang melelang jaminan rumah milik Penggugat yang menurut harga pasaran umum sebesar Rp.53.000.000.000,- (Lima puluh tiga milyar

Halaman 45 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



rupiah) dan nilai pasar appraisal seharga Rp.39.811.300.000,- (Tiga puluh sembilan milyar delapan ratus sebelas juta tiga ratus ribu rupiah) dan nilai likudasi sebesar Rp.27.786.900.000,- (Dua puluh tujuh milyar tujuh ratus delapan puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah) yang dilelang oleh Tergugat dengan harga sebesar Rp.17.215.000.000,- (Tujuh belas milyar dua ratus lima belas juta rupiah) yang hanya diikuti oleh seorang peserta dan tidak ada peserta lain serta langsung dinyatakan sebagai pemegang lelang oleh Tergugat adalah tidak wajar dan prosedurnya menyalahi aturan yang berlaku yakni:

- a. Pasal 74 ayat (1) PMK No:27/PMK.06/2016 Jo Pasal 77 ayat (1) PMK No:213/PMK.06/2022 tentang Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang intinya menyatakan bahwa Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi sebagai pembeli, sedangkan lelang yang dilaksanakan Tergugat pada tanggal 14 Juli 2022 aquo tidak pernah ada peserta lain yakni tidak ada penawar pembanding.
 - b. Pasal 51 PMK No:213/PMK.06/2022 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yakni limit lelang ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likudasi yakni limit lelang yang ditetapkan Tergugat sebesar Rp.17.213.200.000,- (Tujuh belas milyar dua ratus tiga belas juta dua ratus rupiah) sedangkan nilai likudasi objek lelang adalah sebesar Rp.27.786.900.000,- (Dua puluh tujuh milyar tujuh ratus delapan puluh enam juta Sembilan ratus ribu rupiah) yakni limit lelang jauh dibawah nilai likudasi.
26. Bahwa dengan demikian, Keputusan Tergugat aquo melanggar asas ketidakberpihakan yakni tidak adil dan tidak wajar karena menurut hukum Tergugat sebagai pejabat pemerintah dituntut secara proporsional, sesuai, seimbang dan selaras, aktifitas

Halaman 46 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



pemerintah harus memperhatikan nilai-nilai yang berlaku di masyarakat, baik itu berkaitan dengan agama, moral, adat istiadat, maupun nilai-nilai lainnya.

27. Berdasarkan alasan-alasan gugatan sebagaimana terurai diatas, telah cukup alasan untuk menyatakan bahwa Risalah Lelang No:818/30/2022 tertanggal 14 Juli 2022 atas nama pemenang lelang S. Budi Nugraha aquo adalah melanggar peraturan, asas ketidakberpihakan sebagaimana diatur dalam Pasal 5 huruf (c) Jo Pasal 10 ayat (1) huruf (c) UU No:30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sehingga cukup wajar dan beralasan hukum apabila keputusan Tergugat aquo dibatalkan.-

G. PERMOHONAN PENUNDAAN:

1. Bahwa atas dasar Keputusan Tergugat No:818/30/2022 aquo, Pemohon Lelang melalui surat No:056/DIR.PAF/VIII/2022 tanggal 29 Agustus 2022 telah meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan rumah di Jl. Sultan Agung 12 Bandung aquo, padahal dengan terlaksananya lelang aquo, maka terhitung sejak tanggal 14 Juli 2022 rumah aquo bukan lagi jaminan hutang sehingga dengan demikian segala hak dan kewajiban Pemohon Lelang terhadap rumah aquo telah lepas yakni tidak ada kewenangan untuk meminta Penggugat mengosongkan rumah aquo.
2. Bahwa pada 26 September 2022, Pengggat menerima surat dari Kantor Hukum Limbong & Co No:01/AHL-SBN/IX/22 tanggal 23 September 2022 selaku kuasa S.Budi Nugraha (pemenang lelang) yang isinya meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan rumah aquo, dengan demikian terdapat keadaan yang cukup mendesak untuk memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Bandung agar menerbitkan penetapan penundaan keputusan Tergugat dimaksud.
3. Bahwa apabila objek sengketa dilaksanakan, maka Penggugat sangat dirugikan yakni terdapat keadaan yang sulit untuk

Halaman 47 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



dikembalikan dan atau dipulihkan seperti keadaan semula serta menimbulkan persoalan hukum yang lebih rumit dikemudian hari.

4. Bahwa Keputusan Tergugat aquo, bukanlah keputusan yang berkaitan dengan kepentingan umum, maka Keputusan Tergugat aquo haruslah ditunda pelaksanaannya selama perkara ini berlangsung sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
5. Bahwa Penundaan Pelaksanaan Keputusan Tergugat aquo dapat dibenarkan karena telah memenuhi persyaratan untuk mengajukan penundaan pelaksanaan keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 67 ayat (4) huruf a dan b UU No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan: (4) Permohonan Penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) :
 - a. dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan.
 - b. tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, permohonan Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 67 UU No:5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan untuk itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar kiranya diterbitkan penetapan yang menyatakan menunda pelaksanaan objek sengketa yakni Risalah Lelang Nomor:818/30/2022 tertanggal 14 Juli 2022 atas nama S. Budi Nugraha dimaksud sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.

H. PETITUM :

DALAM PENUNDAAN

Halaman 48 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



1. Mengabulkan Permohonan Penundaan berlakunya Risalah Lelang Nomor:818/30/2022 tertanggal 14 Juli 2022 atas nama pemenang lelang S. Budi Nugraha yang diajukan Penggugat .
2. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menunda daya berlakunya Risalah Lelang No:818/30/2022 ttanggal 14 Juli 2022 atas nama pemenang lelang S. Budi Nugraha dimaksud sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA/SENKETA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah Risalah Lelang Nomor:818/30/2022 tertanggal 14 Juli 2022 atas nama pemenang lelang S. Budi Nugraha.
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Risalah Lelang No:818/30/2022 tertanggal 14 Juli 2022 atas nama pemenang lelang S. Budi Nugraha.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.-

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 17 November 2022 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 17 November 2022 yang isi pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuiinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah Risalah Lelang Nomor: 818/30/2022 tanggal 14 Juli 2022.
3. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyatakan objek perkara berupa satu bidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai dengan SHM No. 75/Citarum, luas tanah 893 m2 atas nama Insinyur Mohamad Aminudin Dahlan (nama sesuai KTP Mohammad Aminuddin Dahlan, IR), terletak di Jalan Sultan Agung No. 12 Kelurahan Citarum, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat.

Halaman 49 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



4. Bahwa karena Penggugat wanprestasi karena gagal melunasi kreditnya kepada PT. Pool Advista Finance, Tbk. Berkedudukan di Jakarta, maka objek perkara dilelang oleh Tergugat pada tanggal 14 Juli 2022.
5. Bahwa perlu Tergugat jelaskan bahwa objek gugatan yakni Risalah Lelang Nomor : 818/30/2022 tanggal 14 Juli 2022 bukanlah termasuk ke dalam Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan dasar-dasar hukum sebagai berikut :
 - a. Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur bahwa yang dimaksud dengan objek TUN adalah keputusan Tata Usaha Negara yaitu Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara baik di pusat/di daerah yang mengandung syarat kumulatif yaitu:
 - 1) Berupa penetapan tertulis;
 - 2) Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat TUN;
 - 3) Berisi Tindakan Hukum TUN;
 - 4) Bersifat kongkrit, individual, final;
 - 5) Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang/badan hukum perdata.
 - b. Bahwa perlu Penggugat ketahui, Risalah Lelang beserta turunannya (salinan dan kutipan) yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang telah dibuat oleh Pejabat Lelang, bukanlah suatu keputusan TUN. Hal ini berarti Risalah Lelang bukan merupakan objek TUN, atau dengan kata lain Risalah Lelang tidak dapat dijadikan objek gugatan Peratun. Alasannya adalah karena di dalam Risalah Lelang tidak mengandung unsur *beslissing* atau pernyataan kehendak dari Pejabat Lelang qq. Pejabat KPKNL qq. Pejabat DJKN qq. Pejabat Kementerian Keuangan.
 - c. Bahwa pernyataan Tergugat tersebut diperkuat dengan yurisprudensi sebagai berikut :
 - Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 47/G.TUN/1994/P.TUN.Sby Tanggal 12 September 1994

Halaman 50 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



- Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor : 90/B/1994/PT.TUN. Sby Tanggal 31 Oktober 1996
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 47. K/TUN/1997 Tanggal 26 Januari 1998

Dari putusan Mahkamah Agung RI tersebut di atas dapat diangkat "Abstrak Hukum" sebagai berikut :

"Risalah Lelang" yang dibuat oleh Pejabat Kantor Lelang Negara merupakan suatu "Berita Acara Lelang" yang berisi segala sesuatu tentang pelaksanaan lelang, berdasar atas permintaan dari Ketua Pengadilan Negeri dalam rangka eksekusi putusan perkara perdata. "Risalah Lelang" tersebut bukan merupakan keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara karena didalamnya tidak ada unsur "*beslissing*" atau "*pemnyataan kehendak*" dan "*wilsvorming*" dari Pejabat yang mengeluarkan keputusan (dalam hal ini Pelelang), dan apa yang telah dilakukannya dapat dipersamakan dengan keputusan Badan Peradilan karena itu Risalah Lelang termasuk dalam pengertian pasal 2 Undang-Undang No.5 Tahun 1986.

- Bahwa selain hal tersebut di atas, salah satu sifat yang wajib dimiliki oleh keputusan tata usaha negara adalah bersifat final, sementara kutipan lelang yang dijadikan objek gugatan oleh Penggugat belum bersifat final karena merupakan akta jual beli antara penjual dan pembeli lelang yang masih memerlukan proses pasca lelang supaya pembeli berhak atas dokumen berupa sertifikat kepemilikan sebagai alas hak pembeli lelang menguasai objek lelang.
- Bahwa terkait gugatan Penggugat, perlu Tergugat jelaskan bahwa meskipun Penggugat tidak mempersoalkan teknis pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat, perlu Tergugat sampaikan proses lelang, sebagai berikut:
 - Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Tergugat sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal

Halaman 51 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, “Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya.” juncto ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, “Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

- b. Bahwa lelang tanggal 14 Juli 2022 merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan, Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 sebagai berikut “*Apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*”
- c. Bahwa Penggugat merupakan debitur yang telah wanprestasi, dan hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan *in casu* Penggugat, bahwa apabila debitur cidera janji/wanprestasi, Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Penggugat
- d. Bahwa permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan, sesuai surat permohonan dari PT. Pool Advista Finance, Tbk. Melalui surat Nomor S.042/DIR.PAF/IV/2022 tanggal 18 April 2022, dan mengacu kepada ketentuan Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur

Halaman 52 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



Jenderal Kekayaan Negara Nomor 02/KN/2017 tanggal 22 Februari 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (Perdirjen Nomor 02/KN/2017). Adapun dokumen persyaratan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT antara lain terdiri dari :

- 1) Salinan/fotokopi Perjanjian sebagai berikut :
 - Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor 61 tanggal 21 Maret 2018;
 - Perjanjian Perpanjangan Pembiayaan Multiguna Nomor 001/PK-Perpanjangan/VI/2019 tanggal 26 Juni 2019;
- 2) Salinan/fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 09664/2018 tanggal 16 Oktober 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 1508/2018 tanggal 25 September 2018.
- 3) Salinan/fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 75/Kelurahan Citarum atas nama Insinyur Mohamad AMinudin Dahlan;
- 4) Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor, yakni :
 - a. Surat Pernyataan dari Pemohon Lelang (PT. Pool Advista Finance, Tbk.) Nomor : S.0045/DIR.PAF/IV/2022 tanggal 18 April 2022 yang menyatakan sebagai berikut: "Bahwa fasilitas kredit/pembiayaan atas nama Mohammad Aminuddin Dahlan (untuk selanjutnya disebut debitur) dengan jaminan (objek Hak Tanggungan) sebagaimana tersebut dalam lampiran 1, termasuk dalam kategori kredit macet/bermasalah (Non-Performing Loan) dengan kolektibilitas 5 (lima) pada 30 September 2019."
 - b. Surat Peringatan dari Pemohon Lelang kepada debitur yaitu:
 - Surat Peringatan I (Pertama) Nomor S.053/DIR.PAF/VIII/2019 tanggal 26 Agustus 2019;
 - Surat Peringatan II (Kedua) Nomor S.013/DIR.PAF/IX/2019 tanggal 3 September 2019;

Halaman 53 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



- Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor S.026/DIR.PAF/IX/2019 tanggal 11 September 2019;
- c. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang dari Pemohon Lelang yang ditujukan kepada Penggugat dengan surat Nomor S.058/DIR.PAF/VI/2022 tanggal 21 Juni 2022
- d. Bahwa Tergugat meneliti kelengkapan dokumen tersebut dan telah dinyatakan lengkap, maka sesuai dengan ketentuan Tergugat telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang dengan surat Nomor S-1274/KNL.0801/2022 tanggal 06 Juni 2022, dengan ketentuan Pemohon lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang.
- e. Bahwa guna melengkapi persyaratan lelang dimaksud, PT. Pool Advista Finance, Tbk. Selaku Pemohon Lelang telah melaksanakan pengumuman lelang melalui selebaran pada tanggal 15 Juni 2022 dan melalui surat Kabar Jabar Ekspres tanggal 30 Juni 2022 sehingga terhadap lelang dimaksud dapat diketahui khalayak umum (asas publisitas).
- f. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 31 PMK 213/PMK.06/2020 pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi *a quo* telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 52583/2022 tanggal 12 Juli 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung yang pada pokoknya menyatakan bahwa obyek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama yang dipegang oleh PT. Pool Advista Finance, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Selatan.

Halaman 54 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



- g. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan obyek lelang jelas, maka lelang eksekusi terhadap objek sengketa *a quo* melalui perantaraan Tergugat dapat dilaksanakan sesuai dengan Risalah Lelang Nomor : 818/30/2022 tanggal 14 Juli 2022 dengan menunjuk Saudara S. Budi Nugraha sebagai pembeli lelang yang sah.
- e. Bahwa berdasarkan uraian penjelasan pada poin diatas telah sangat jelas bahwa Tergugat telah melaksanakan proses eksekusi lelang secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
7. Bahwa dalam gugatan Penggugat bagian Upaya Administratif poin 1 yang menyatakan bahwa Penggugat telah mengajukan keberatan baik lisan maupun tertulis dengan surat No. 27/UM/AR/VIII/2021 tertanggal 10 Agustus 2021 dan surat tanggal 27 Juni 2022 yakni sebelum lelang dilaksanakan maupun setelah lelang dilaksanakan, namun Tergugat tetap melaksanakan lelang *aquo*;
8. Bahwa terkait poin 1 Upaya Administratif Penggugat, perlu Tergugat jelaskan bahwa atas keberatan sebelum pelaksanaan lelang telah Tergugat jawab melalui surat Nomor S-1677/KNL.0801/2022 tanggal 30 Juni 2022 yang pada intinya karena keberatan tidak sesuai ketentuan yang berlaku, maka permohonan penangguhan lelang tidak dapat dipertimbangkan dan lelang tetap dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku.
9. Bahwa sesudah pelaksanaan lelang Penggugat mengajukan keberatan sesuai surat tertanggal 21 Juli 2022 yang diturunkan kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara yang pada intinya menyatakan agar Tergugat (KPKNL Bandung) menangguhkan eksekusi hasil lelang atas asset tersebut dalam Risalah Lelang Nomor 818/30/2022

Halaman 55 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 14 Juli 2022 sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan atas surat dimaksud telah dijawab oleh Kementerian Keuangan C.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Direktorat Lelang dengan surat Nomor S-90/KN.6/2022 tanggal 3 Agustus 2022 dan Nomor S-110/KN.6/2022 tanggal 25 Agustus 2022 yang pada intinya menyatakan :

- a. Bahwa debitor tidak termasuk pihak yang dapat diperlihatkan atau dibacakan isi Minute Risalah Lelang dan atau surat-surat yang dilekatkan pada Risalah Lelang;
- b. Bahwa gugatan yang diajukan debitor tidak termasuk gugatan yang dapat membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT;
- c. Bahwa dengan memperhatikan hubungan hukum antara debitor dan kreditor berdasarkan perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokoknya, Penggugat selaku debitor dapat berkoordinasi lebih lanjut dengan kreditor terkait substansi permohonan.

10. Bahwa atas keberatan tersebut setelah pelaksanaan lelang yang disampaikan Penggugat kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara dapat Tergugat jelaskan bahwa berdasarkan pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan:

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

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

11. Bahwa keberatan setelah pelaksanaan lelang berdasarkan pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, harus ditujukan ke Pejabat Pemerintah yang menetapkan keputusan/menerbitkan Risalah Lelang dalam hal ini KPKNL Bandung, maka gugatan Penggugat harus ditolak karena

Halaman 56 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG

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)



keberatan atas Risalah Lelang yang langsung ditujukan ke Direktur Jenderal Kekayaan Negara tidak sesuai dengan pasal 77 Undang Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

12. Bahwa dengan demikian sudah jelas bahwa Risalah Lelang bukan merupakan produk TUN dan tidak ada satupun proses lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan oleh Tergugat bertentangan dengan prosedur pelaksanaan lelang serta ketentuan dan hukum yang berlaku sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak seluruhnya oleh majelis hakim.

M a k a: berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat meminta Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan perlawanan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 818/30/2022 tanggal 14 Juli 2022 atas objek perkara telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sah secara hukum, sehingga tidak dapat dibatalkan;
3. Menyatakan pembeli lelang adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan pemeriksaan perkara No. 110/G/2022/PTUN.Bdg tidak dapat dilanjutkan karena objek gugatan bukanlah merupakan objek PTUN;
5. Menyatakan pemeriksaan perkara No. 110/G/2022/PTUN.Bdg. ditolak karena keberatan terkait Risalah Lelang yang ditujukan ke Direktur Jenderal Kekayaan Negara tidak sesuai dengan pasal 77 Undang Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Halaman 57 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 24 November 2022, yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan Duplik secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 8 Desember 2022 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan Bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda P-1 sampai dengan P-36, dengan perincian sebagai berikut :

1. P - 1 : Salinan Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor : 61, tanggal 21 Maret 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. P - 2 : Buku Tanah Hak Milik/Kelurahan Citarum, tanggal 10 Juni 1991, Surat Ukur No. 360/1991, tanggal 1 Juni 199, luas 895 M2 atas nama Insinyur Mohamad Aminudin Dahlan (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. P - 3 : Laporan Penilaian Aset Ir. Mohamad Aminuddin Dahlan untuk Keperluan PT. Pool Advista Finance No. File : R.CL.18.16.0048 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. P - 4 : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 61, tanggal 10 September 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. P - 5 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 1508/2018, tanggal 25 September 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. P - 6 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 09664/2018, tanggal 16 Oktober 2018, atas nama PT. Pool Advista Fonance, berkedudukan di kota Administrasi Jakarta Selatan

Halaman 58 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



(fotokopi sesuai dengan fotokopi;

7. P – 7 : Setoran Pembayaran Bagi Hasil 3 (tiga_) bulan kepada PT.Pool Advista Finance sebesar Rp. 511.111.111, tanggal 27 November 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
8. P – 8 : Surat No. : S.029/DIR.OL/III/2019, Perihal : Surat Keputusan Perpanjangan Fasilitas Pembiayaan, tanggal 26 Maret 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. P – 9 : Surat No. : S037/DIR.OL-Rev/VI/2019, Perihal : Surat Keputusan Perpanjangan Fasilitas Pembiayaan, tanggal 25 Juni 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. P – 10 : Perjanjian Perpanjangan Pembiayaan No : 001/PK-Perpanjangan/V/2019, tanggal 26 Juni 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. P – 11 : Penghitungan Kewajiban Mohammad Aminuddin Dahlan Per 26 Mei 2019 s/d 26 September 2019, tanggal 26 September 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
12. P – 12 : Surat No. S.007/DIR.PAF/IX/19, Perihal : Pernyataan WANPRESTASI (Gagal Bayar), tanggal 1 Oktober 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
13. P – 13 : Buku II Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus Edisi 2007, penerbit Mahkamah Agung RI (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
14. P – 14 : Surat No. S.049/DIR-PAF/VII/2021, Perihal : Surat Pemberitahuan Rencana Lelang Hak Tanggungan, tanggal 14 Juli 2021 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
15. P – 15 : Surat Nomor : 27/UM/AR/VIII/2021, Perihal : Permohonan Penagguhan Lelang, tanggal 10 Agustus 2021 (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 59 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. P – 16 : Surat Nomor : S.2118/WKN.08/KNL.01/2021, Hal : Pemberitahuan, tanggal 18 Agustus 2021 (fotokopi sesuai dengan asli);
17. P – 17 : Salinan Putusan Nomor : 302/Pdt.G/2021/PN.Bdg, tanggal 23 Februari 2022 (fotokopi sesuai dengan fsalinan);
18. P – 18 : Surat Perihal : Permohonan Penangguhan Lelang, tanggal 14 Juli 2022, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
19. P – 19 : Surat Perihal : Permohonan Penangguhan Lelang, tanggal 14 Juli (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
20. P - 20 : Surat Perihal : Permohonan atas pelaksanaan lelang 14 Juli 2022 oleh KPKNL Bandung. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
21. P – 21 : Surat Nomor : S-90/KN.6/2022, Hal : Permohonan, tanggal 3 Agustus 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
22. P – 22 : Surat Nomor : S-110/KN.6/2022, Hal : Informasi Terkait Lelang, tanggal 25 Agustus 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
23. P – 23 : Surat No. S.056/DIR PAF/VII/2022, Perihal : Pemberitahuan Pengosongan Rumah, tanggal 29 Agustus 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
24. P – 24 : Setoran pembayaran bagi hasil a.n Aminuddin Dahlan sebesar Rp. 166.666.667 (seratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah), tanggal 31 Juli 2018, (fotokopi sesuai dengan asli);
25. P – 25 : Setoran Pembayaran bunga November 2018 Moh. Aminuddin, sebesar 172.222.222 (seratus tujuh puluh dua juta dua ratus dua puluh dua ribu dua ratus dua puluh dua rupiah), tanggal 21 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 60 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG

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

26. P – 26 : Setoran Pembayaran tunggakan Januari 2019 dan denda November dan Januari 2019, sebesar 181.465.990 (seratus delapan puluh satu juta empat ratus enam puluh lima Sembilan ratus Sembilan puluh rupiah), tanggal 26 Februari 2019, (fotokopi sesuai dengan asli);
27. P – 27 : Setoran Pembayaran bunga Desember 2018 Moh. Aminuddin, sebesar Rp. 166.666.667 (seratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ratus enam puluh tujuh rupiah), tanggal 17 Januari 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
28. P – 28 : Setoran Pembayaran Februari 2019 a/n Mohamad Aminuddin, sebesar Rp.173.418.202 (seratus tujuh puluh tiga juta empat ratus delapan belas ribu dua ratus dua rupiah), tanggal 25 Maret 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
29. P – 29 : Setoran Pembayaran a/n. Ir. Mohamma Aminuddin, sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah), tanggal 16 Mei 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
30. P – 30 : Setoran Pembayaran Pool Vista sebesar Rp. 175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), tanggal 25 Juli 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
31. P – 31 : Surat Nomor : 003.08/EN&P/X/2019, Perihal : Somasi (Teguran), tanggal 11 Oktober 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
32. P – 32 : Surat nomor : 028/DIR.PAF/II/2020, Perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 17 Februari 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
33. P – 33 : Bukti Tergugat I Dalam Perkara No.302/Pdt.G/2021/PN.Bdg. tanggal 13 Januari 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
34. P – 34 : Daftar Bukti Turut Tergugat Dalam Perkara Perdata Nomor 302/Pdt.G/2021/PN.Bdg, tanggal 30 desember

Halaman 61 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG

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)



2021(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

35. P – 35 : Laporan Penilai Independen Penilaian Properti (Tanah dan Bangunan) PT. Alamin Global lokasi Jalan Sultan Agung No. 12 Kelurahan Citarum, Kecamatan Bandung wetan, Bandung Jawa Barat (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
36. P 36 : Surat Nomor : 01/AHL-SBN/IX/22, Perihal : Teguran, tanggal 23 September 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan Bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda T-1 sampai dengan T- 14, dengan perincian sebagai berikut :

1. T - 1 : Risalah Lelang Nomor : 818/30/2022, tanggal 14 Juli 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
2. T - 2 : Surat Nomor : S.042/DIR.PAF/IV/2022, Perihal : Pemohonan Lelang dan Pengantar SKPT, tanggal 18 April 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T – 3 : Surat Nomor : S-1274/KNL.0801/2022, Hal : Penetapan Jadwal Lelang (Debitur an. Mohamad Aminuddin Dahlan) (fotokopi sesuai dengan asli);
4. T – 4 : Surat Pernyataan Nomor : S.0045/DIR.PAF/IV/2022, dari Mujoko Yandri Panjaitan, tanggal 18 April 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
5. T – 5a : Surat Pernyataan Harga Limit Nomor : S.046/DIR.PAF/ IV/2022, tanggal 18 April 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
6. T – 5b : Laporan Penilaian Aset Nomor : 01683/2.0009-00/PI/09/0020/1/IV/2022, tanggal 14 April 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 62 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



7. T – 6 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 09664/2018, tanggal 16 Oktober 2018 dan Akta Pemberian Tanggungan Nomor : 1508/2018, tanggal 25 September 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
8. T – 7a : Surat Nomor : S.053/DIR.PAF/III/2019, Perihal : Surat Peringatan Pertama (I), tanggal 26 Agustus 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. T – 7b : Surat Nomor : S.013/DIR.PAF/IX/2019, Perihal : Surat Peringatan Kedua(II), tanggal 3 September 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. T – 7c : Surat nomor : S.026/DIR.PAF/IX/2019, Perihal : Surat Peringatan ketiga (III), tanggal 11 September 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. T – 8 : Surat Nomor : S.058/DIR.PAF/VI/2022, Perihal : Pemberitahuan Lelang, tanggal 21 Juni 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
12. T – 9 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 52583/2022, tanggal 12 Juli 2022 diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung (fotokopi sesuai dengan asli);
13. T – 10a : Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 15 Juni 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
14. T – 10b : Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Jabar Ekpress tanggal 30 Juni 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
15. T – 11 : Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor : 61 tanggal 21 Maret 2018 dan Perjanjian Perpanjangan Pembiayaan no. 001/PK-Perpanjangan/VI/2019, tanggal 26 Juni 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
16. T – 12 : Surat Nomor : S-1677/KNL.0801/2022, Hal : Tanggapan Atas Permohonan Penagguhan Lelang 14 Juli 2022, tanggal 30 Juni 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
17. T – 13 : Surat Nomor ; S-90/KN.6/2022, hal : Permohonan, tanggal 3 Agustus 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 63 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



18. T – 14 : Surat Perihal : Permohonan, tanggal 14 Juli 2022
(fotokopi sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu Sdr. Kasnadi yang menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi menyatakan rumah obyek sengketa pernah dijaminkan ke bank BRI tahun 2013 dan di PT. Pool Advista tahun 2018;
- Bahwa, saksi menyatakan pada saat dijaminkan pertama ke BRI rumah tersebut disurvei/diappraisal, pada waktu itu tim melihat kondisi rumah, foto-foto, terus rumah tersebut diukur ;
- Bahwa, saksi menyatakan kalau pada tahun 2022 Pool Advista tidak pernah datang kelokasi, begitupun tidak pernah ada dari perusahaan manapun yang datang;
- Bahwa, saksi menyatakan pada saat lelang tidak dilakukan survei, tidak ada orang yang masuk kerumah;
- Bahwa, saksi menyatakan pada saat survei tidak ada yang saksi tandatangani dari hasil survei karena pada saat survei bapak Amin ada ;
- Bahwa, saksi menyatakan tidak pernah ada papan atau stiker yang dipasang akan dilelang;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, kuasa hukum Tergugat tidak menggunakan haknya untuk menghadirkan saksi/ahli dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 2 Februari 2023 secara elektronik melalui aplikasi E-Court yang isi selengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa, selanjutnya para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi, yang pada akhirnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa, segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan untuk mempersingkat uraian Putusan ini turut



dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah Risalah Lelang Nomor:818/30/2022 tertanggal 14 Juli 2022 atas nama pemenang lelang S. Budi Nugraha (Vide Bukti T-1), untuk selanjutnya disebut objek sengketa ;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawaban melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 17 November 2022, dan dalam Jawaban Tergugat tidak memuat eksepsi ;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat tidak mengajukan eksepsi, namun memperhatikan dalil Jawaban Tergugat dalam pokok perkara pada intinya juga mendalilkan mengenai kewenangan mengadili, yang pada intinya mendalilkan Risalah Lelang beserta turunannya (salinan dan kutipan) yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang telah dibuat oleh Pejabat Lelang, bukanlah suatu keputusan TUN. Alasannya adalah karena di dalam Risalah Lelang tidak mengandung unsur *beslissing* atau pernyataan kehendak dari Pejabat Lelang qq. Pejabat KPKNL qq. Pejabat DJKN qq. Pejabat Kementerian Keuangan I ;

Menimbang, bahwa untuk itu dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai apakah Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang untuk memeriksa, dan mengadili sengketa *a-quo*, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan*

Halaman 65 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”, juncto Pasal 50 menyebutkan Pengadilan Tata Usaha Negara. bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dengan *”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”;*

Menimbang, bahwa dari rumusan ketentuan Pasal 47, 50 dan Pasal 1 angka 10 tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan hukum bahwa Peradilan Tata Usaha Negara hanya berwenang memeriksa dan memutus sengketa tata usaha negara yang objek sengketanya adalah keputusan tata usaha negara (beschiking);

Menimbang, bahwa keputusan tata usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah *”Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;*

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, telah memperluas pengertian Keputusan Tata Usaha Negara yang disebut juga Keputusan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan dan Keputusan Tata Usaha Negara dalam

Halaman 66 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut juga harus dimaknai sebagai;

- Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara Negara lainnya;
- Berdasarkan ketentuan Perundang-undangan dan AUPB;
- Bersifat final dalam arti lebih luas;
- Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat.;

(Vide Pasal 1 angka 7 jo. Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan);

Menimbang, bahwa terkait dengan maksud istilah penetapan tertulis telah dijelaskan dalam penjelasan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang pada intinya menyebutkan "Istilah Penetapan Tertulis: terutama menunjuk kepada isi dan bukan kepada bentuk yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga dapat ditentukan sebagai keputusan tata usaha negara adalah apabila jelas:

- Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkan;
- Maksud serta mengenai hak apa isi tulisan itu;
- Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan didalamnya;

Menimbang, bahwa oleh karena yang disyaratkan suatu keputusan tata usaha negara bukanlah bentuk formalnya yang harus berupa suatu "surat keputusan" sehingga ditinjau dari sisi formal Risalah Lelang dikuafisir sebagai suatu keputusan yang menimbulkan akibat hukum, yang dapat ditentukan maksud dan mengenai hal apa isi dari objek sengketa dan telah pula ditentukan subjek hukum terlelang yang merasa dirugikan atas terbitnya objek sengketa, sehingga pihak Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas maksud dari diterbitkannya objek sengketa oleh karenanya telah menimbulkan akibat hukum;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 jo. Pasal 78 Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 30 Tahun 2014, dapat ditentukan Risalah Lelang berbentuk tertulis, dikeluarkan oleh Tergugat, sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan tata usaha negara yaitu dalam rangkan penerapan Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 juncto ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang nyata berwujud (terlihat, terukur, berbentuk dan dapat ditentukan), tidak abstrak karenanya bersifat konkret, tercatat S. Budi Nugraha sebagai subjek hukum yang tercantum pada objek sengketa sehingga memenuhi unsur individual, dan terbitnya objek sengketa telah menimbulkan akibat hukum berupa telah ditetapkannya pemenang lelang yang tidak perlu mendapat persetujuan dari atasan maupun instansi atasan Tergugat lagi, sehingga bersifat Final;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu untuk menentukan apakah objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dalam tataran teori maupun doktrin telah pula diberikan parameter lain, berupa adanya kehendak sepihak ("*beslissing*") dari pejabat pemerintahan dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa memperhatikan risalah lelang (Vide Bukti T-1) yang dilaksanakan tanggal 14 Juli 2022 merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan, Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan "*Apabila debitor cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*", dan pihak Penggugat semula merupakan debitur yang telah cidera janji (wanprestasi), dan pada prinsipnya hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan ;

Menimbang, bahwa hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan *in casu* Penggugat, bahwa apabila debitor

Halaman 68 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG

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)



cidera janji/wanprestasi, Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum ;

Menimbang, bahwa dalam kapasitas pelaksanaan lelang dimaksud berpedoman pada ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya." juncto ketentuan Pasal Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.*" ;

Menimbang, bahwa oleh karena kewenangan Tergugat sebagai pihak pelaksana lelang dan telah ditentukan sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap, maka Tergugat tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan, hal mana menunjukkan kapasitas Tergugat dalam pelaksanaan lelang yang dituangkan dalam Risalah Lelang tidaklah memiliki kehendak lain sepanjang telah ditentukan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak ada unsur "*beslissing*" atau "*pernyataan kehendak*" dan "*wilsvorming*" dari Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, dan dalam kajian teori hukum Administrasi Negara pernyataan kehendak menjadi salah satu unsur keputusan tata usaha negara ;

Menimbang, bahwa hal mana telah pula dipertimbangkan pada Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor:47/K/TUN/1997 yang pada Kaidah Hukumnya pada intinya menjelaskan 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 Kantor Lelang ;

Menimbang, bahwa selanjutnya memperhatikan Risalah Lelang Nomor : 818/30/2022 (Vide Bukti T-1) tercatat diajukan oleh Mujoko Yandri Panjaitan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktur Utama PT.Pool advista Finance Tbk, sebagaimana surat permohonan lelang Nomor: S.042/DIR.PAF/IV/2022 tanggal 18 April 2022 (Vide Bukti T-2) yang dalam hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan sesuai dengan Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor 61 tanggal 21 Maret 2018 (P-1 dan Vide T-11), berikut Perpanjangan Pembiayaan Nomor : 001/PK-Perpanjangan /VI/2019 tanggal 26 juni 2019, atas objek lelang Sertipikat Hak Milik Nomor: 75/Citarum luas 893M2 atas nama Ir.Mohamad Aminudin Dahlan (Vide Bukti P-2) ;

Menimbang, bahwa memperhatikan lebih lanjut Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor 61 tanggal 21 Maret 2018 (P-1 dan Vide T-11), telah saling mengikatkan diri antara PT.Pool advista Finance Tbk bertindak selaku "Kreditur dan Ir.Mohamad Aminudin Dahlan selaku "Debitur" kedua belah pihak telah saling setuju dan mufakat untuk membuat perjanjian ini dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana tercantum pada Akta tersebut, dimana atas permintaan Debiture, Kreditur telah setuju untuk memberikan fasilitas pembiayaan multiguna ;

Menimbang, bahwa dalam Akta Perjanjian tersebut (P-1 dan Vide T-11) telah pula ditentukan bahwa apabila timbul perbedaan pendapat mengenai perjanjian ini para pihak telah bersepakat untuk menyelesaikan perbedaan pendapat tersebut musyawarah untuk mufakat, namun jika tidak tercapai penyelesaian secara musyawarah, para pihak sepakat bahwa Pengadilan Negeri mempunyai yuridiksi yang non eksekutif untuk memeriksa dan memutus segala gugatan dan atau tindakan hukum yang timbul berkenaan perjanjian;

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan Pengugat pada pokoknya mempermasalahkan adanya perbedaan jumlah hutang antara Penggugat dengan Pemohon Lelang PT.Pool advista Finance Tbk yakni adanya beberapa versi sebagaimana terurai diatas yakni menurut Pemohon Lelang adalah sebesar Rp.10.691.550.768,- (sepuluh milyar enam ratus sembilan puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) dan menurut akta Perjanjian Pembiayaan No:61 dan Akta Kuasa

Halaman 70 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG

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

Membebaskan HT No:61 adalah sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah), dan menurut Akta Hak PHT No:1508 dan SHT No:09664/2018 adalah sebesar Rp.12.500.000.000,- (Dua belas milyar lima ratus juta rupiah) dan Tergugat tetap memaksa untuk melaksanakan lelang jaminan a-quo ;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya Lelang merupakan suatu wujud dari peristiwa jual-beli yang dikemas dengan cara yang berbeda. Penjualan secara lelang merupakan suatu tahap proses lanjutan dari sita eksekusi. Adapun tujuan dari penjualan lelang itu sendiri adalah menjual secara umum harta kekayaan debitur sehingga dari hasil penjualan utangnya akan dibayarkan kepada pihak kreditur sebesar yang ditetapkan dalam putusan. Menurut Pasal 200 ayat 1 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) atau Pasal 215 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (Rbg), penjualan barang yang disita di muka umum dilakukan dengan 'perantara' atau 'bantuan' Kantor Lelang Negara. Jika kedua pasal ini dihubungkan dengan Pasal 1a Peraturan Lelang (LN 1908 No. 189), maka semakin jelas siapa pejabat yang berwenang melakukan penjualan lelang yakni Juru Lelang ;

Menimbang, bahwa Risalah Lelang adalah Berita Acara Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 *Vendu Reglement* yang bentuknya dapat diatur dalam Pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement*. Pada Pasal 35 *Vendu Reglement* menyatakan bahwa dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh pejabat lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri, dimana Risalah Lelang telah ditentukan bentuknya oleh pemerintah, ditujukan untuk menjamin dan menciptakan kepastian hukum, Risalah Lelang memiliki tiga unsur akta otentik, yaitu bentuk risalah lelang telah ditentukan oleh Pasal 37, 38, 39 *Vendu Reglement*, risalah lelang dibuat dihadapan pejabat lelang selaku pejabat umum sesuai Pasal 1a *Vendu Reglement* dan sesuai dengan Pasal 7 *Vendu Reglement*, risalah lelang harus dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang di wilayahnya.

Halaman 71 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG

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)



Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat walaupun pihak Penggugat telah mendudukkan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bandung sebagai Tergugat dalam kapasitas dan kedudukannya melakukan pelaksanaan lelang, namun oleh karena pokok permasalahan yang timbul adalah perbedaan pendapat atas perjanjian pembiayaan multiguna yang telah disepakati sebelumnya, maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan atas sesuatu yang bersumber pada perjanjian, di mana perihal penentuan atas keabsahan suatu perjanjian adalah merupakan sengketa perdata yang menjadi wewenang absolut Peradilan Negeri untuk memeriksa dan mengadilinya;

Menimbang, bahwa hal mana telah ditentukan pada pasal 2 huruf (a) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini : Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata ;

Menimbang, bahwa selain parameter untuk menentukan gugatan a quo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ditinjau pengujian apakah objek sengketa memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara, terdapat parameter lain yang menentukan suatu perkara merupakan kewenangan mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu apabila Penggugat sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara terlebih dahulu telah menempuh upaya administratif, hal tersebut sebagaimana telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 76 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, juncto Perma Nomor 6 Tahun 2018 khususnya sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 2 ayat (1) menyebutkan "Pengadilan berwenang memeriksa,



memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif“;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan juncto Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 3 ayat (1) menyatakan Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena peraturan dasar dalam pelaksanaan lelang tidak mengatur mekanisme upaya administrasi bagi warga masyarakat yang dirugikan akibat penerbitannya (in casu Penggugat) maka merujuk pada ketentuan dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif, Pengadilan akan menilai upaya administrasi yang wajib ditempuh oleh para Penggugat dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Pengugat yang pada intinya menyatakan sesudah pelaksanaan lelang Penggugat telah mengajukan keberatan sesuai surat tertanggal 21 Juli 2022 yang diturunkan kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara yang pada intinya menyatakan agar Tergugat (KPKNL Bandung) menanggukuhkan eksekusi hasil lelang atas asset tersebut dalam Risalah Lelang Nomor 818/30/2022 tanggal 14 Juli 2022 sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan atas surat dimaksud telah dijawab oleh Kementerian Keuangan C.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Direktorat Lelang dengan surat Nomor S-90/KN.6/2022 tanggal 3 Agustus 2022 (Vide P-21);

Menimbang, bahwa atas keberatan yang diajukan Penggugat tersebut dikaitkan dengan ketentuan pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan:

Halaman 73 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



- 1) *Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan ;*
- 2) *Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan.*

Maka mekanisme keberatan yang telah ditentukan tersebut diatas harus ditujukan ke Pejabat Pemerintah yang menetapkan keputusan/menerbitkan Risalah Lelang dalam hal ini KPKNL Bandung, maka keberatan atas pelaksanaan lelang yang ditujukan kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara (Vide Bukti P-20) tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pasal 77 Undang Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian Pertimbangan Hukum dihubungkan dengan Yurisprudensi *a quo*, maka Majelis Hakim berkesimpulan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *in litis*, karena merupakan Kompetensi Absolut Peradilan Umum sebagaimana ditentukan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah menyatakan tidak berwenang secara Absolut untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, maka terhadap seluruh dalil Penggugat, dan Tergugat dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi, dengan demikian Majelis Hakim menyatakan terhadap gugatan Penggugat *a quo* tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, dan Pengugat tidak mampu membuktikan adanya suatu keadaan yang mendesak maka terhadap permohonan Penundaan pelaksanaan objek sengketa sebagaimana dimaksud ketentuan pasal 67 Undang-Undang



Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tidak beralasan hukum oleh karenanya dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Peratun, mengenai alat-alat bukti yang diajukan para pihak yang tidak dijadikan bahan pertimbangan dalam putusan ini, menurut penilaian Pengadilan tidak perlu dipertimbangkan lagi karena dengan alat-alat bukti yang telah dipertimbangkan sudah cukup bagi Pengadilan untuk mengambil suatu putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya akan ditetapkan dalam Amar Putusan ini;

Mengingat, pasal-pasal dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang berkaitan;

M E N G A D I L I :

Dalam Penundaan :

- Menolak Permohonan Penggugat tentang Penundaan Pelaksanaan Risalah Lelang Nomor:818/30/2022 tertanggal 14 Juli 2022 atas nama pemenang lelang S. Budi Nugraha ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima;
2. Menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya Perkara Sejumlah Rp. 640.000,00 (*enam ratus empat puluh ribu rupiah*) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Senin, tanggal 13 Februari 2023 oleh kami **ARDOYO WARDHANA, S.H.,MH.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **GUGUM S. GUMILAR, S.H., M.H** dan **WAHYUDI**

Halaman 75 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



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

SIREGAR, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada Persidangan yang terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada persidangan secara elektronik (e-litigasi) hari Kamis tanggal 16 Februari 2023 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **R. RITA HASTUTI ACHMAD, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

HAKIM ANGGOTA I,

HAKIM KETUA MAJELIS

TTD

TTD

GUGUM S. GUMILAR, S.H., M.H.

ARDOYO WARDHANA, S.H., M.H.

HAKIM ANGGOTA II

TTD

WAHYUDI SIREGAR, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

TTD

R. RITA HASTUTI ACHMAD, S.H.

Halaman 76 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG



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

Biaya Pekara Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG:

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,00
2. ATK	: Rp. 350.000,00
3. Panggilan-panggilan	: Rp. 200.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp. -
5. PNBP Panggilan	: Rp. 30.000,00
5.. Redaksi	: Rp. 10.000,00
6. Leges	: Rp. 10.000,00
7. Meterai Penetapan	: Rp. -
8. Materai Putusan	: <u>Rp. 10.000,00 +</u>
Jumlah	: Rp. 640.000,00

(enam ratus empat puluh ribu rupiah)

Halaman 77 dari 77 halaman Putusan Nomor : 110/G/2022/PTUN.BDG

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)