



PUTUSAN

NOMOR : 54/G/2021/PTUN-JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa secara elektronik (*e-court*) telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

Nama : TUTY SURYANI BUDIMAN

Kewarganegaraan: Indonesia

Tempat Tinggal : Jln. Batu Ceper No. 44, RT. 001. RW.002, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat.

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 023/K-LBJ/II/2021 tanggal 23 Februari 2021, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Pelibertus Jehani, S.H., M.H.
2. Azis Fahri Pasaribu, S.H.
3. Jamaludin, S.H.

Semuanya Warganegara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat LBJ & PARTNERS, beralamat di Komplek Palem Ganda Asri 2 Jln. Barito III, Cluster CC, Blok E. No. 9, Karang Tengah, Tangerang, email: [lbj68lawfirm@gmail.com](mailto:lbj68lawfirm@gmail.com);

Selanjutnya disebut PENGGUGAT;

M E L A W A N :

KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG  
JAKARTA V

Berkedudukan di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun  
No. 10 Jakarta Pusat

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-2/WKN.07/KNL.05/2021 tanggal 12 April 2021, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

Halaman 1 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Nama : Dedi Dewanta Brahmata  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Jabatan : Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta V
2. Nama : Rinto Arizandi Saputro  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Jabatan : Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta V
3. Nama : Fiqi Adrianti  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Jabatan : Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta V
4. Nama : Abdi Dharma Putra  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Jabatan : Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta V.

Kesemuanya memilih kedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10 Jakarta Pusat, alamat email HI.jakartalima@gmail.com.

Selanjutnya disebut TERGUGAT;

Dan:

1. Nama : ANA LUKMAN  
Kewarganegaraan : WNI  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat : Kondominium Taman Anggrek Tower, 6-12C RT/RW.006/007, Kel. Tanjung Duren Selatan, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat.

Halaman 2 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.

#### 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

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 April 2021, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Frederikson Simarmata, S.H.
2. FX. Denny S. Aliandu, S.H., M.H.

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung di dalam Law Firm SIMARMATA ALIANDU & Co, yang beralamat di Jl. Kemang I No. 11, RT.01/RW.01, Bangka, Kec. Mampang Prpt, Jakarta Selatan.

Selanjutnya disebut TERGUGAT II INTERVENSII;

2. Nama : ADE ERNAWATI  
Kewarganegaraan : WNI  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Alamat : Kampoeng Panjalu (dh. Jalan Sabintara) RT. 013 RW. 003, Kel. Wanasari, Kec. Sukabumi, Kab. Sukabumi.

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 April 2021, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Frederikson Simarmata, S.H.
2. FX. Denny S. Aliandu, S.H., M.H.

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung di dalam Law Firm SIMARMATA ALIANDU & Co, yang beralamat di Jl. Kemang I No. 11, RT.01/RW.01, Bangka, Kec. Mampang Prpt, Jakarta Selatan.

Selanjutnya disebut TERGUGAT II INTERVENSII 2;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca dan memperhatikan:

Halaman 3 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Nomor : 54/PEN-DIS/2021/PTUN-JKT, tanggal 2 Maret 2021, tentang Penetapan Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 54/PEN-MH/2021/PTUN-JKT, tanggal 19 Maret 2021, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Jakarta Nomor: 54/PEN-PPJS/2021/PTUN.JKT, tanggal 19 Maret 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 54/PEN-PP/2021/PTUN-JKT, tanggal 22 Maret 2021, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 54/PEN-HS/2021/PTUN-JKT, tanggal 12 April 2021, tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Penetapan Nomor : 54/G/2021/PTUN-JKT, tanggal 19 April 2021, tentang Penetapan diterimanya permohonan dari Ana Lukman untuk ikut serta/ masuk sebagai pihak dalam proses pemeriksaan perkara ini, dan ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi;
7. Penetapan Nomor : 54/G/2021/PTUN-JKT, tanggal 26 April 2021, tentang Penetapan diterimanya permohonan dari Ade Ernawati untuk ikut serta/ masuk sebagai pihak dalam proses pemeriksaan perkara ini, dan ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi 2;
8. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 54/PEN-MH/2021/PTUN-JKT, tanggal 28 Juni 2021, tentang Penunjukan Majelis Hakim Untuk Persidangan Tanggal 28 Juni 2021;
9. Berkas perkara yang bersangkutan, alat bukti surat/tulisan, Saksi dan mendengar keterangan Para Pihak yang bersengketa dalam Persidangan;

## DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 1 Maret 2021 yang didaftar pada sistem informasi Pengadilan (aplikasi *e-Court* Mahkamah Agung Republik Indonesia) di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 2 Maret 2021 dengan Register Perkara Nomor: 54/G/2021/PTUN.JKT, gugatan mana telah dilakukan perbaikan untuk terakhir

*Halaman 4 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kalinya pada tanggal 12 April 2021, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## I. TENTANG OBJEK PERKARA;

Bahwa yang menjadi Objek Perkara dalam gugatan Penggugat adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V yaitu *Surat Nomor S-2270/WKN.07/KNL.05/2020 Hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang tertanggal 30 September 2020*;

## II. TENTANG KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA;

1. Bahwa Objek Perkara merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yaitu *Surat Keputusan Nomor S-2270/WKN.07/KNL.05/2020 Hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang tertanggal 30 September 2020*;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menegaskan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
3. Bahwa Keputusan Tergugat yang menerbitkan Objek Perkara telah sesuai dengan ketentuan yang dimaksud pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dengan uraian sebagai berikut:
  - a. Keputusan Tergugat dimaksud adalah suatu penetapan tertulis (*Beschikking*) dari Tergugat dan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat;
  - b. Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dikeluarkan oleh Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang merupakan Badan atau Pejabat yang berwenang dalam menetapkan pelaksanaan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat merupakan Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan;

Halaman 5 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat adalah tindakan hukum Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang dilakukan berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang telah menimbulkan akibat hukum kepada Penggugat, dimana Penggugat terancam kehilangan hak miliknya berupa tanah dan bangunan atas diterbitkannya Keputusan Tergugat yang menetapkan pelaksanaan lelang.
- d. Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat Bersifat Konkret, Individual dan Final dengan penjelasan sebagai berikut:
  - Bersifat Konkret karena Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat adalah keputusan yang berwujud dan nyata;
  - Bersifat Individual karena Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat tidak ditujukan untuk dan secara umum namun telah menetapkan pelaksanaan lelang atas tanah milik Penggugat.
  - Bersifat Final oleh karena Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain, dan sudah langsung menimbulkan akibat hukum ;
- e. Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat secara nyata telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yaitu berupa hilangnya hak Penggugat sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang dilelang berdasarkan Keputusan Tergugat;

### III. TENTANG KEPENTINGAN PENGGUGAT;

1. Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 53 ayat (1) UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat adalah orang yang kepentingannya dirugikan oleh surat keputusan Tergugat;
2. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Batu Ceper Nomor 11 dan 11 A, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2336/Kebon Kelapa seluas 1.032 m<sup>2</sup> atas nama Tuty Suryani Budiman

Halaman 6 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2312/Kebon Kelapa seluas 201 m2 atas nama Tuty Suryani Budiman;

3. Bahwa Keputusan Tergugat yang telah menetapkan pelaksanaan lelang dalam Surat Nomor: S-2270/WKN/07/KNL.05/2020 tertanggal 30 September 2020 adalah untuk melelang tanah dan bangunan milik Penggugat;
4. Bahwa dengan berpijak pada objek perkara yang diterbitkan Tergugat maka pada tanggal 5 November 2020 Tergugat telah menyelenggarakan lelang atas tanah dan bangunan atas nama Penggugat sesuai Risalah Lelang Nomor 490/29/2020. Sehingga sangatlah beralasan dan berkepentingan Penggugat mengajukan gugatan *aquo*, oleh karena telah sangat dirugikan atas terbitnya Keputusan Tergugat dimaksud;

**IV. TENTANG UPAYA ADMINISTRATIF YANG TELAH DILAKUKAN PENGGUGAT;**

1. Bahwa setelah Penggugat mendapat informasi bahwa Tergugat menerbitkan Objek Perkara dan berdasarkan penetapan itu akan menyelenggarakan lelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat, maka Penggugat telah menyampaikan keberatan melalui surat Penggugat tertanggal 2 November 2020, meskipun Penggugat belum melihat secara fisik Surat yang diterbitkan Tergugat;
2. Bahwa surat keberatan yang diajukan oleh Penggugat telah dijawab oleh Tergugat melalui suratnya tertanggal 11 November 2020 yang pada pokoknya menolak keberatan Penggugat dan bahkan menguraikan dalam suratnya bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat telah dilelang pada tanggal 5 November 2020 dengan Risalah Lelang Nomor 490/29/2020. Surat Tergugat tersebut diterima oleh Penggugat pada tanggal 5 Desember 2020;
3. Bahwa oleh karena Tergugat tetap menolak keberatan dari Penggugat, maka Penggugat kemudian menyampaikan pengaduan kepada atasan Tergugat yakni Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI pada tanggal 27 November 2020 dan surat tersebut telah diterima pada tanggal 11 Februari 2021;



4. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan, pengaduan Penggugat tersebut belum dijawab/ditanggapi oleh atasan Tergugat yakni Dirjen Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI.;
5. Sehingga dengan demikian, gugatan Penggugat terhadap Objek Perkara telah melalui upaya administratif sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018;

V. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT MASIH DALAM TENGGANG WAKTU YANG DITENTUKAN OLEH UNDANG-UNDANG;

1. Bahwa ketentuan Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur sebagai berikut; "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.*"
2. Bahwa oleh karena Penggugat bukanlah Pihak yang dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara / KTUN (*beschikking*) dimaksud, maka sudah sepatutnya jika tenggang waktu (daluarsa ) pengajuan gugatan terhadap objek perkara, dihitung sejak Penggugat mengetahui Objek Perkara /atau merasa dirugikan;
3. Bahwa Penetapan Tergugat *aquo* terbit pada tanggal 30 September 2020. Setelah mendapat informasi adanya rencana lelang atas tanah milik Penggugat, maka pada tanggal 2 November 2020 Penggugat mengajukan surat keberatan kepada Tergugat. Jawaban/tanggapan Tergugat atas keberatan Penggugat tersebut, diterima oleh Penggugat pada tanggal 5 Desember 2020;
4. Bahwa selanjutnya Penggugat juga menyampaikan surat pengaduan kepada atasan Tergugat yakni Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI pada tanggal 27 November 2020 sesuai tanda terima surat tertanggal 11 Februari 2021;
5. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan, pengaduan Penggugat tersebut belum dijawab/ditanggapi oleh atasan Tergugat yakni Dirjen Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI;
6. Bahwa dengan demikian, gugatan *aquo* diajukan masih dalam tenggang waktu 90 ( sembilan puluh ) hari, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, *jo.* Undang-Undang Nomor 9 tahun

Halaman 8 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



2004; jo. Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

## VI. TENTANG KRONOLOGI PERKARA;

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jln Batu Ceper Nomor 11 dan 11 A, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat HGB Nomor : 2336/Kebon Kelapa, seluas 1.032 m<sup>2</sup> atas nama TUTY SURYANI BUDIMAN dan Sertifikat HGB No. 2312/Kebon Kelapa, luas 201 m<sup>2</sup> atas nama TUTY SURYANI BUDIMAN;
2. Bahwa pada tanggal 27 Juli 2017 PT. Indosurya Inti Finance dengan kedudukannya sebagai KREDITUR dan Tien Budiman sebagai DEBITUR telah membuat dan menandatangani 2 (dua) Akta perjanjian pembiayaan yaitu Perjanjian Pembiayaan Nomor 106 sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan Perjanjian Pembiayaan Nomor 107 sebesar Rp 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);
3. Bahwa pada tanggal 30 Januari 2018 PT. Indosurya Inti Finance (Kreditur) dan Tien Budiman (Debitur) melakukan *Addendum* terhadap Perjanjian Pembiayaan Nomor 106 dan 107 tanggal 27 Juli 2017 yang dituangkan dalam *Addendum* Perjanjian Pembiayaan Nomor 107 dan menyepakati Fasilitas Pembiayaan yang diatur dalam Akta Nomor 106 dan Akta Nomor 107 tanggal 27 Juli 2017 digabung menjadi satu Fasilitas Pembiayaan dan ditambah dengan pinjaman baru sehingga totalnya menjadi Rp 12.265.000.000 (*dua belas milyar dua ratus enam puluh lima juta rupiah*) dengan jangka waktu perjanjian 96 (sembilan puluh enam) bulan;
4. Bahwa dalam Perjanjian Pembiayaan antara PT. Indosurya Inti Finance (Kreditur) dan Tien Budiman (Debitur), Penggugat bersedia menjadi penjamin dan memberikan hak tanggungan atas 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat tersebut di atas (HGB Nomor 2336/Kebon Kelapa dan HGB No. 2312 /Kebon Kelapa) dikarenakan PT. Indosurya Inti Finance selaku kreditur akan memberikan pinjaman sesuai dengan yang tertera dalam Akta Perjanjian;

Halaman 9 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



5. Bahwa ternyata, dalam realisasinya walaupun dalam Akta perjanjian pembiayaan Nomor 106 tanggal 27 Juli 2017 nilai pinjaman yang disepakati adalah sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), namun yang transfer dari PT. Indosurya Inti *Finance* kepada Tien Budiman hanya sebesar Rp 3.466.949.960,- (*tiga milyar empat ratus enam puluh enam juta sembilan ratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus enam puluh rupiah*); setelah dipotong dengan biaya-biaya yang sangat besar yakni Rp 1.533.050.050,- untuk:
- a. Biaya asuransi jiwa : Rp 36.500.000,-
  - b. Biaya asuransi kebakaran 1 : Rp 7.550.000,-
  - c. Biaya administrasi : Rp 50.000.000,-
  - d. Provisi : Rp 200.000.000,-
  - e. Hold Angsuran 6X : Rp 900.000.000,-
  - f. Hod Ass premi 2x : Rp 73.000.000,-
  - g. Hold TBO : Rp 165.000.000,-
  - h. Notaris : Rp 101.000.000,-
6. Bahwa demikianpun dengan pelaksanaan Akta perjanjian Pembiayaan Nomor 107 tanggal 27 Juli 2017 besar nilai pinjaman yang disepakati adalah sebesar Rp 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), namun berdasarkan bukti penyerahan / transfer uang dari PT. Indosurya Inti *Finace* kepada Tien Budiman hanya sebesar Rp 3.273.249.949,- (*tiga milyar dua ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus empat puluh sembilan rupiah*) setelah dipotong Rp 726.750.051,- untuk:
- a. Biaya asuransi jiwa : Rp 29.200.000,-
  - b. Biaya asuransi kebakaran 1 : Rp 7.550.000,-
  - c. Biaya administrasi : Rp 40.000.000,-
  - d. Provisi : Rp 240.000.000,-
  - e. Hold Angsuran 3X : Rp 410.000.000,-
7. Bahwa berdasarkan *Addendum Perjanjian Pembiayaan* No. 107 tanggal 30 Januari 2018, PT. Indosurya Inti *Finance* (Kreditur) dan Tien Budiman (Debitur) menyepakati 2 (dua) fasilitas pembiayaan yang



dibuat tanggal 27 Juli 2017 digabung menjadi 1 (satu) fasilitas pembiayaan dan plafond dinaikkan menjadi Rp 12.625.000.000,- sehingga semestinya berdasarkan *Addendum* Perjanjian tersebut, Tien Budiman (Debitur) mendapat kucuran dana baru sebesar Rp 3.265.000.000,-. Namun pada kenyataannya Tien Budiman hanya menerima sebesar Rp1.401.635.450,-. Dari nilai yang disepakati dalam *Addendum* Perjanjian telah dipotong sebesar Rp 10.863.341.999,- yaitu untuk:

- a. Biaya Notaris : Rp 23.997.500,-
- b. Biaya asuransi jiwa : Rp 419.708.300,-
- c. Biaya asuransi kebakaran : Rp 57.753.000,-
- d. Biaya administrasi : Rp 122.650.000,-
- e. Biaya Provisi : Rp 490.600.000,-
- f. Hold Angsuran 3X : Rp 880.013.713,-
- g. Hold premi Risk : Rp 245.300.000,-
- h. Pelunasan Fasilitas : Rp 3.623.341.999,-
- i. Pelunasan Fasilitas : Rp 5.000.000.000,-

8. Bahwa dengan demikian selisih antara total nilai pinjaman yang disepakati dengan realisasi yang ditransfer oleh PT. Indosurya Inti Finance (Kreditur) kepada Tien Budiman (Debitur) adalah Rp 12.265.000.000 – Rp 8.141.835.450 = Rp 4.123.164.550,-
9. Bahwa setelah *Addendum Perjanjian Pembiayaan* ditanda-tangani, Tien Budiman (Debitur) sudah melakukan pembayaran cicilan / angsuran dari bulan Februari 2018 s/d April 2019 (15 kali) sebesar Rp 293.337.913/bulan sehingga totalnya angsuran yang sudah dikembalikan adalah sebesar Rp 4.400.068.755,-
10. Bahwa Tien Budiman (Debitur) sudah 2 (dua) kali menyurati PT. Indosurya Inti Finance perihal keinginannya untuk melakukan pelunasan atas pinjamannya tersebut sesuai surat tertanggal 3 Februari 2020 dan tanggal 10 Februari 2020. Namun, dalam surat tanggapannya PT. Indosurya Inti Finance menyampaikan bahwa Fasilitas Pinjaman tersebut sudah dialihkan kepada Ade Ernawati (Cessie) pada 5 Desember 2019;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa PT. Indosurya Inti Finance dalam menjual hak tagihnya kepada Ade Ernawati tidak melibatkan Penggugat dan tidak pernah juga memberitahu Penggugat, padahal yang menjadi obyek jaminan dalam perjanjian utang-piutang tersebut adalah milik Penggugat;
12. Bahwa Ade Ernawati (Pembeli Cessie) pernah memberikan surat peringatan kepada Tien Budiman (Debitur) dengan menggunakan alamat di Jalan Salabintana Rt. 013/003, Kelurahan Wanasari, Kecamatan Sukabumi, Sukabumi, Jawa Barat; namun ternyata yang bersangkutan menurut keterangan ketua RT setempat sudah tidak tinggal ditempat tersebut sejak 2 (dua) tahun sebelumnya, sehingga hal ini menyulitkan Debitur untuk menghubunginya dalam rangka melunasi sisa utang;
13. Bahwa selanjutnya, Penggugat mendapat informasi bahwa kedua bidang tanah milik Penggugat tersebut akan dilelang Tergugat (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V);
14. Bahwa jauh sebelum Ade Ernawati (pembeli Cessie) mengajukan lelang, salah satu bidang tanah milik Penggugat yaitu Sertifikat HGB Nomor 2336/Kebon Kelapa seluas 1.032m<sup>2</sup> dalam status sita eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai Penetapan Eksekusi Nomor 80/2019/.Eks jo. No. 337/Pdt.Sus- PHI/2017/PN.Jkt.Pst; jo No. 337/Pdt.Sus-PHI-PLW/ PN.Jkt.Pst yang ditindaklanjuti dengan Berita Acara Sita tanggal 9 Maret 2020 dalam perkara antara PT. Wisataria Surya Kencana dengan Para Pekerja;

## VII. ALASAN GUGATAN PENGGUGAT TERHADAP OBJEK PERKARA;

### A. Bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan;

1. Objek Lelang dalam status Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Sejak 3 Februari 2020 sehingga Keputusan Tergugat Bertentangan dengan Ketentuan pasal 30 huruf "d" Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
  - a. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 30 huruf "d" Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada pokoknya mengatur bahwa KPKNL sebagai pejabat lelang berkewajiban melakukan pembatalan

Halaman 12 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.

#### 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)



sebelum lelang dalam hal objek Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT statusnya dalam sita jaminan atau sita eksekusi;

- b. Bahwa kedua bidang tanah sertifikat Nomor 2336/Kebon Kelapa dan Sertifikat Nomor 2312/Kebon Kelapa atas nama Penggugat termasuk lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT karena sebelumnya kedua bidang tanah tersebut dibebani hak tanggungan berdasarkan Perjanjian Pembiayaan antara PT. Indosurya Inti Finance sebagai Kreditur dan Tien Budiman sebagai Debitur dan kedudukan Penggugat adalah sebagai penjamin;
- c. Bahwa pada tanggal 5 Desember 2019 PT. Indosurya Inti Finance menjual hak tagihnya berdasarkan Perjanjian Pembiayaan melalui instrumen *cessie* kepada Ade Ernawati. Selanjutnya Ade Ernawati sebagai Pembeli *Cessie* mengajukan lelang kepada KPKNL Jakarta V (Tergugat);
- d. Bahwa sebelum diterbitkan objek perkara oleh Tergugat, salah satu bidang tanah milik Penggugat (objek lelang) yaitu Sertifikat Hak Guna Bagunan Nomor 2336/Kebon Kelapa seluas 1032 m<sup>2</sup>, status hukumnya dalam sita eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yaitu berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor: 80/2019.Eks. jo. No. 337/Pdt.Sus-PHI/2017/PN.Hkt.Pst; jo. No. 337/Pdt.SusPHI.Plw /2018 /PN.Jkt.Pst yang ditindaklanjuti dengan pelaksanaan sita eksekusi sesuai Berita Acara Eksekusi tanggal 9 Maret 2020. Penetapan Eksekusi ini terkait dengan perkara antara Para Pekerja dengan PT. Wisataria Surya Kencana;
- e. Bahwa mengenai status obyek lelang dimaksud berada dalam status sita eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sudah disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat dalam surat tertanggal 2 November 2020, namun diabaikan oleh Tergugat;
- f. Bahwa dengan adanya fakta bahwa salah satu objek lelang yang ditetapkan dalam Objek Perkara, statusnya dalam sita eksekusi, maka Tergugat semestinya tidak menyelenggarakan lelang atas obyek lelang atau setidak-tidaknya melakukan pembatalan sebelum lelang sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 30 huruf "d" Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016;

Halaman 13 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.

**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)



- g. Bahwa namun pada kenyataannya Tergugat telah menerbitkan obyek perkara yang diikuti dengan pengumuman lelang dan kemudian menyelenggarakan lelang pada tanggal 5 November 2020 sehingga muncul Risalah Lelang Nomor 490/29/2020;
  - h. Bahwa oleh karena Objek Perkara yang diterbitkan oleh Tergugat nyata-nyata bertentangan dengan ketentuan pasal 30 huruf "d" Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Obyek Perkara cacat secara yuridis, sehingga karenanya harus dicabut atau dibatalkan dengan segala akibat hukumnya yaitu segala proses lelang seperti pengumuman lelang, pelaksanaan lelang dan Risalah Lelang Nomor 490/29/2020 adalah batal dan tidak sah;
2. Objek Lelang dalam perkara yaitu perkara Nomor 633/Pdt.G/2020/PN. Jkt Pst, sehingga pelaksanaan lelang bertentangan dengan pasal 14 dan pasal 30 huruf "c" Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016;
- a. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 14 dan ketentuan pasal 30 huruf "c" Peraturan Menteri Keuangan RI No.27/PMK.06/2016 diatur bahwa Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan dalam hal terdapat gugatan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami/isteri debitur tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan; yang selengkapnya mengatur sebagai berikut:

*Pasal 14 :*

- (1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan;*
- (2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi;*
- (3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang*

*Halaman 14 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.*



*menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama;*

*Pasal 30 huruf "c" :*

*Pembatalan Lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 dilakukan oleh pejabat lelang dalam .... huruf "c": terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau isteri debitur/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan;*

- b. Bahwa dalam surat keberatan Penggugat yang disampaikan kepada Tergugat pada 2 November 2020, Penggugat juga telah menyampaikan bahwa Penggugat sebagai Pemilik atas objek lelang sudah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yaitu perkara Nomor 633/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Pst;
  - c. Bahwa dengan adanya gugatan Penggugat dalam perkara 633/Pdt.G/2020/Pn. Jkt.Pst di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat apabila mendasarkan pada ketentuan pasal 14 dan pasal 30 huruf "c" Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 sudah cukup beralasan bagi Tergugat untuk membatalkan lelang sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek lelang milik Penggugat karena Penggugat bukan sebagai debitur/tereksekusi, suami atau isteri debitur atau tereksekusi;
  - d. Bahwa sikap Tergugat yang tetap melaksanakan lelang atas objek lelang milik Penggugat pada tanggal 5 November 2020 sesuai Risalah Lelang Nomor 490/29/2020, maka menjadi terang-menderang bahwa tindak lanjut Objek Perkara yang diterbitkan Tergugat terbukti bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan oleh karenanya harus dicabut/dibatalkan dengan segala akibat hukumnya yaitu segala proses lelang seperti pengumuman lelang, pelaksanaan lelang dan Risalah Lelang Nomor 490/29/2020 adalah tidak sah;
- B. Bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik;
- Bahwa Tergugat dalam menerbitkan dan menindaklanjuti Objek Perkara telah selain melanggar peraturan yang berlaku juga melanggar AzasAzas

*Halaman 15 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.*



Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) yang akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini;

1. Melanggar Azas Kepastian Hukum;
  - a. Bahwa setiap penyelenggara negara dalam tindakan hukumnya wajib taat dan tunduk pada azas kepastian hukum yaitu azas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara;
  - b. Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek perkara dan ditindaklanjuti dengan pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 490/29/2020 tanggal 5 November 2020, jelas-jelas merupakan pelanggaran terhadap azas kepastian hukum oleh karena salah satu objek lelang yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2336/Kebon Kelapa seluas 1.036m<sup>2</sup> atas nama Penggugat sebelumnya telah diletakkan sita eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 80/2019.Eks. No.337/Pdt.Sus-PHI/2017/PN.Jkt.Pst; jo. No.337/Pdt.Sus-PHI.Plw/2018/ PN.Jkt.Pst;
2. Melanggar Azas Kecermatan;
  - a. Bahwa dalam setiap tindakan hukumnya, penyelenggara negara juga harus berpedoman pada azas kecermatan sebelum menerbitkan Keputusan / Penetapan;
  - b. Bahwa pada penjelasan pasal 10 huruf "d" UU Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menegaskan : *Yang dimaksud dengan azas kecermatan adalah azas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau tindakan sehingga Keputusan dan atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan atau dilakukan;*
  - c. Tergugat dalam menerbitkan Objek Perkara dan melaksanakannya yaitu dengan menyelenggarakan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 490/29/2020 tanggal 5 November 2020 terbukti melanggar azas kecermatan karena telah mengabaikan informasi dan

Halaman 16 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



dokumen yang diserahkan Penggugat berupa Penetapan Eksekusi Nomor 80/2019 Eks; jo. No. 337/Pdt.Sus-PHI/2017/PN. Jkt.Pst; jo. No.337/Pdt.Sus-PHI.Plw/2018/PN. Jkt. Pst dan Berita Acara Eksekusi tertanggal 9 Maret 2020 serta adanya Gugatan Perkara Nomor 633/Pdt.G/2020/ PN.Jkt.Pst.;

3. Melanggar azas Transparansi;

- a. Bahwa apabila berpedoman pada azas Tranparansi, dalam menyelenggarakan proses lelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat, mestinya Tergugat menyelenggarakannya secara terbuka dengan terlebih dahulu memberitahu Penggugat sebagai Pemilik dan yang menguasai fisik Objek Lelang;
- b. Bahwa faktanya, Penggugat tidak diberitahu oleh Tergugat mengenai proses lelang yang terjadi bahkan sampai dengan gugatan ini diajukan Penggugat tidak tahu siapa pemenang lelangnya, padahal lelang sudah dilaksanakan pada tanggal 5 November 2020. Penggugat hanya mengetahui Nomor Risalah Lelang yaitu No. 490/29/2020 berdasarkan Surat Tergugat yang tidak mencantumkan nama Pemenang Lelang;
- c. Bahwa selain itu, acuan dalam menentukan nilai limit lelang objek lelang senilai Rp 21.800.000.000,- (dua satu milyar delapan ratus juta rupiah) juga tidak jelas, padahal berdasarkan peraturan perundang-undangan penentuan nilai limit berdasarkan hasil taksiran/penilaian dari penilai profesional. Nilai limit lelang atas objek lelang sangat rendah bahkan jauh lebih rendah dari NJOP yang ditetapkan oleh Pemda DKI Jakarta yang pada tahun 2020 sudah lebih dari Rp 62.000.000.000,- (enam puluh dua milyar rupiah). Dan, bahkan berdasarkan hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik independent tahun 2020, nilai obyek Lelang adalah sebesar Rp 83.358.300.000,- (delapan puluh tiga milyar tiga ratus lima puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah);
- d. Bahwa dengan demikian, tindakan Tergugat yang tidak transparan dalam proses lelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat dimaksud terbukti melanggar azas Tranparansi/Keterbukaan;

4. Bertentangan dengan Azas Kesetaraan;

*Halaman 17 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.*



- a. Bahwa penerapan azas kesetaraan yang harus dipedomani oleh setiap Pejabat Tata Usaha Negara adalah memberikan kesempatan yang sama kepada setiap pihak yang berkepentingan *in casu* antara Pemohon Lelang dengan Penggugat sebagai Pemilik objek lelang;
- b. Bahwa faktanya dalam proses penerbitan dan pelaksanaan Objek Perkara, Tergugat tidak menerapkan azas kesetaraan, karena hanya mempertimbangkan informasi dan dokumen dari Pemohon Lelang *in casu* dari ADE ERNAWATI. Padahal, Penggugat sudah menyampaikan informasi dan dokumen bahwa salah satu objek lelang statusnya dalam sita eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, namun tidak dipertimbangkan oleh Tergugat sehingga pada tanggal 5 November 2020, Tergugat tetap menyelenggarakan lelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat;
- c. Bahwa begitupun dalam aspek penentuan nilai limit objek lelang yang hanya senilai Rp 21.800.000.000,- (dua puluh satu milyar delapan ratus juta rupiah). Mestinya dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Lelang, kepentingan Penggugat sebagai Pemilik harus ikut dipertimbangkan, karena dengan harga limit Rp 21.800.000.000,- sangat merugikan Penggugat. Padahal, berdasarkan NJOP tahun 2020 nilai tanah milik Penggugat sudah lebih dari Rp 62.000.000.000,- (enam puluh dua milyar rupiah). Sementara berdasarkan hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik independent tahun 2020, nilai obyek Lelang adalah sebesar Rp 83.358.300.000,- (delapan puluh tiga milyar tiga ratus lima puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah);

## VIII. KESIMPULAN;

1. Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan Keputusan (Objek Perkara) sebagaimana telah diuraikan di atas sangat jelas telah merugikan kepentingan Penggugat serta mengandung cacat hukum, bertentangan dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku dan bertentangan pula dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB);
2. Bahwa oleh karena Objek Perkara yang telah diterbitkan oleh Tergugat telah mendatangkan kerugian terhadap Penggugat maka patut dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan hukum, apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan Batal atau Tidak Sah Keputusan Tata Usaha Negara yaitu Surat Nomor: Nomor: S-2270/WKN/07/KNL.05/2020 tertanggal 30 September 2020 serta mewajibkan Tergugat untuk mencabut serta menyatakan tidak sah dan batal seluruh produk hukum yang timbul dari terbitnya Objek Perkara termasuk Risalah Lelang Nomor 490/29/2020;

## PETITUM;

Bahwa berdasarkan seluruh dasar-dasar dan dalil - dalil gugatan Penggugat yang telah diuraikan di atas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo*, dapat menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

## DALAM POKOK SENGKETA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu Surat Nomor S-2270/WKN.07/KNL.05/2020 Hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang tertanggal 30 September 2020;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yaitu Surat Nomor S-2270/WKN.07/KNL.05/2020 hal Penetapan Hari / Tanggal Lelang tertanggal 30 September 2020;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara menurut hukum;

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan Jawabannya pada persidangan melalui aplikasi e court tanggal 3 Mei 2021, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini;
2. Eksepsi Kompetensi Absolut (*Exceptio Declinatoire*);
  - a. Bahwa yang dijadikan pokok permasalahan dalam Gugatan (Objek Perkara) yang didalilkan oleh Penggugat adalah Surat yang

Halaman 19 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.

### 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)



dikeluarkan oleh Tergugat Nomor: S-2270/WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 30 September 2020 Hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang;

- b. Bahwa objek perkaraa *quo* tidak memenuhi unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, karena Objek Perkara belum bersifat final dan tidak menimbulkan akibat hukum serta tidak bersifat individual;
- c. Bahwa Objek Perkara belum bersifat final karena Surat Nomor: S-2270/WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 30 September 2020 Hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang tersebut masih memerlukan proses selanjutnya/rangkaian proses lainnya yang harus ditempuh oleh Pemohon Lelang/Penjual sebelum pelaksanaan lelang, baik itu berupa pengumuman lelang maupun tindakan hukum lainnya;
- d. Bahwa Objek Perkara tidak menimbulkan akibat hukum, karena dengan dikeluarkannya objek perkara tidak serta merta mengalihkan kepemilikan dari pemilik semula kepada pemilik yang baru. Objek perkara hanya merupakan Surat Penetapan Rencana Pelaksanaan Lelang atas permohonan pelaksanaan lelang dari Penjual *in casu* Ade Ernawati. Dengan demikian terlihat jelas bahwa objek perkara tidak menimbulkan akibat hukum bagi pihak manapun;
- e. Bahwa objek perkara tidak bersifat individual, karena objek perkara tidak ditujukan atau menunjuk kepada Penggugat, melainkan ditujukan kepada pemohon lelang *in casu* Ade Ernawati selaku Penjual sebagai tindak lanjut permohonan lelang yang diajukan kepada KPKNL Jakarta V *in casu* Tergugat atas barang jaminan hutang Ny. Tien Budiman. Bahwa kemudian diakui sendiri oleh Penggugat pada posita angka romawi V angka 2 halaman 5 yang pada intinya Penggugat bukanlah pihak yang dituju oleh objek perkara;
- f. Bahwa dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan: "*Keputusan yang tidak termasuk dalam pengertian Keputusan TUN, yaitu:*

*Halaman 20 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.*



- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
  - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
  - c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
  - d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana.
  - e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
  - f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia
  - g. Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum.”
- g. Bahwa telah jelas dan pasti bahwa hubungan hukum yang mendasari Gugatan adalah hubungan yang bersifat keperdataan dengan adanya Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan PT. Indosurya Inti Finance, namun dalam prosesnya hutang-piutang tersebut telah dialihkan kepada Ade Ernawati melalui Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 8 tanggal 5 Desember 2019 *jo.* Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 7 tanggal 5 Desember 2019;
- h. Bahwa dengan demikian, berdasarkan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut, selanjutnya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia sebelum persidangan ini dilanjutkan dengan pemeriksaan pokok sengketa/pokok perkara, untuk dapat menerbitkan Putusan Sela yang menetapkan bahwa perkara *a quo* adalah kompetensi absolut Pengadilan Negeri dan bukan kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara yang mana hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang



Peradilan Tata Usaha Negara yang menetapkan bahwa “eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa”;

**B. DALAM POKOK PERKARA;**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat angka romawi II huruf a, b, c, d, dan e pada halaman 2 dan 3 karena dengan sewenang-wenang menafsirkan peraturan mengenai Objek Perkara diterbitkan seolah-olah melanggar peraturan perundang-undangan;
2. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Eksepsi diatas, Objek Perkaraa *quo* tidak memenuhi unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, karena Objek perkaraa *quo* tidak bersifat kongkret, individual dan final dan tidak menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
3. Bahwa disamping hal tersebut, apa yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatannya merupakan bukti dan fakta hukum yang tak terbantahkan terkait Objek Perkaraa *quo* adalah perkara perdata murni yang timbul akibat hubungan hukum keperdataan dengan adanya Perjanjian Kredit antara Ny. Tien Budiman selaku Debitur dengan PT. Indosurya Inti Finance selaku Kreditur, dan Penggugat merupakan Penjamin Hutang;
4. Bahwa selanjutnya berdasarkan Perjanjian Utang Nomor 01 tanggal 4 Maret 2020 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 25 tanggal 30 Juni 2020 telah beralih piutang dari PT. Indosurya Inti Finance (*Cedent*) kepada Ade Ernawati (*Cessionaris*);
5. Bahwa oleh karena termasuk dalam lingkup keperdataan, maka Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) tidak berwenang memeriksa dan menyelesaikan sengketa *a quo* vide Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan sengketa yang bersifat keperdataan, sehingga Gugatan *a quo* seharusnya ditolak;
6. Bahwa selain itu, Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Obyek Perkara diterbitkan Tergugat tidak berdasarkan Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor

*Halaman 22 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.*



27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan AUPB (Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik). Bahwa Dalil Penggugat dimaksud adalah keliru dan tidak berdasar hukum, karena Objek Perkara yang dikeluarkan oleh Tergugat telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sebagai Pejabat / Badan Tata Usaha Negara tentunya semua pelaksana tugas yang dibuat didasarkan pada Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

7. Bahwa Penggugat hanyalah mencari-cari kesalahan Tergugat sehingga sangat mengada-ada dan fitnah belaka, karena Tergugat adalah Jajaran Pemerintahan yang berfungsi melaksanakan urusan pemerintahan sebagai perpanjangan tangan Pemerintah dalam hal ini Menteri Keuangan RI tentunya dalam setiap pelaksanaan tugas di Bidang Penyelenggaraan Pengurusan Piutang dan Lelang Negara didasarkan pada prosedur sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menjunjung Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
8. Bahwa sesuai dalil-dalil dalam *posita* angka romawi III angka 1, 2, 3, 4 halaman 3 dan 4 gugatannya, telah jelas dan tak terbantahkan bahwa gugatan Penggugat termasuk dalam lingkup keperdataan.
9. Bahwa Penggugat merupakan pemilik SHGB Nomor 2312/Kebon Kelapa seluas 201 m<sup>2</sup> dan SHGB Nomor 2336/Kebon Kelapa seluas 1.032 m<sup>2</sup> keduanya tercatat atas nama Tuty Suryani Budimanterletak di Jalan Batu Ceper Nomor 11 dan 11A, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat yang merupakan barang jaminan hutang Ny. Tien Budiman kepada PT. Indosurya Inti Finance yang kemudian dialihkan piutangnya kepada Ade Ernawatiberikut pengikatan jaminan Hak tanggungan peringkat pertama;
10. Bahwa Penggugat selaku pemilik jaminan terbukti telah menjaminkan diri sebagai *personal guarantee* sesuai Akta Perjanjian Pemberian Jaminan Pribadi Nomor 111 tanggal 27 Juli 2017 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 108 tanggal 27 Juli 2017 dan Nomor 108 tanggal 30 Januari 2018;
11. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya terlihat jelas bahwa perkara a *quo* merupakan ruang lingkup perbuatan hukum perdata, maka legal standing Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (Pengadilan PTUN) tidak



terpenuhi karena telah keliru mengajukan Gugatan ke Pengadilan TUN, karena sengketa yang terjadi bukanlah sengketa Tata Usaha Negara, melainkan adalah sengketa perdata. Dengan demikian seharusnya gugatan diajukan melalui pengadilan Umum sebagaimana pasal 2 butir (1) UU Nomor 9 Tahun 2004;

12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat sehubungan dengan angka romawi IV dan angka romawi V halaman 4 sampai dengan halaman 5 gugatannya mengenai Upaya Administrasi dan Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat;
13. Bahwa dapat Tergugat jelaskan, bahwa surat Penggugat tertanggal 2 November 2020 tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat melalui surat Nomor: S-2467/WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 11 November 2020, surat dimaksud juga ditujukan kepada Kuasa Hukum Penggugat sebagai balasan surat dari Kuasa Hukum Penggugat tertanggal 2 November 2020.
14. Bahwa selanjutnya dalam surat Tergugat tersebut pada intinya telah dijelaskan kepada Penggugat bahwa :
  - a. Dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat Nomor 318/X/JP/2020 dan 319/X/JP/2020 tertanggal 22 Oktober 2020, Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 80/2019.Eks jo. Nomor 337/Pdt.Sus-PHI/2017.PN.Jkt.Pst jo. Nomor 337/Pdt.Sus-PHI-PLW/2018/PN.Jkt.Pst tidak tercatat atau terdaftar dalam buku tanah;
  - b. Namun demikian, terlepas tercatat atau tidaknya sita eksekusi yang diletakkan oleh Pengadilan tersebut, penyitaan tersebut tidak dapat membatalkan pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf d PMK No.27/PMK06/2016;
  - c. Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan putusan dari lembaga peradilan sebagaimana diatur dalam Pasal 27 dan Pasal 30 PMK No.27/PMK06/2016;
15. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang menyatakan karena Penggugat telah menyampaikan surat keberatan kepada atasan Penggugat tertanggal 27 November 2020 dan telah

*Halaman 24 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.*



diterima pada tanggal 11 Februari 2021 namun hingga Penggugat mengajukan gugatan belum mendapat tanggapan, karena dalil-dalil Penggugat sangatlah semena-mena, karena faktanya Penggugat hanya mengirimkan surat tersebut kepada Tergugat dan tidak pernah mengirimkan surat keberatannya kepada atasan langsung Tergugat;

16. Bahwa keberatan administratif atas Objek Perkara yang disampaikan telah jelas tidak sesuai Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018, maka dalil-dalil Penggugat tersebut hanya mengada-ada dan semena-mena sehingga patut untuk disingkirkan;
17. Bahwa sesuai dalil-dalil Penggugat padaposita angka romawi VI angka 1 sampai dengan 14 pada halaman 5 sampai dengan 9 gugatannya, telah jelas dan tak terbantahkan bahwa gugatan Penggugat termasuk dalam lingkup keperdataan;
18. Bahwa sebagaimana dalilPenggugat, bahwa Penggugat merupakan pemilik SHGB Nomor 2312/Kebon Kelapa seluas 201 m<sup>2</sup> dan SHGB Nomor 2336/Kebon Kelapa seluas 1.032 m<sup>2</sup> keduanya tercatat atas nama Tuty Suryani Budimanterletak di Jalan Batu Ceper Nomor 11 dan 11A, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat(selanjutnya disebut sebagai "objek lelang");
19. Bahwa objek lelang a quomerupakan barang jaminan hutang Ny. Tien Budiman kepada PT. Indosurya Inti Finance yang kemudian dialihkan piutangnya kepada Ade Ernawati;
20. Bahwa Penggugat selaku pemilik jaminan terbukti telah menjaminkan diri sebagai *personal guarantee* sesuai Akta Perjanjian Pemberian Jaminan Pribadi Nomor 111 tanggal 27 Juli 2017 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 108 tanggal 27 Juli 2017 dan Nomor 108 tanggal 30 Januari 2018;
21. Bahwa Tergugat perlu menanggapi dalil Penggugat dalam *posita* angka romawi VI angka 11 halaman 8 berkaitan dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pengalihan piutang antara PT Indosurya Inti Finance kepada Ade Ernawati tidak melibatkan Penggugat dan tidak pernah memberitahu Penggugat. Bahwa untuk menanggapi dalil Penggugat dapat Tergugat jelaskan fakta-fakta sebagai berikut:
  - a. Bahwa objek lelanga *quo* merupakan barang jaminan hutang Ny. Tien Budiman selaku Debitur kepada PT. Indosurya Inti

Halaman 25 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



Financeselaku Kreditur sebagaimana dalam Perjanjian Pembayaran Multiguna Nomor 106 tanggal 27 Juli 2017 dan Perjanjian Pembayaran Multiguna Nomor 107 tanggal 27 Juli 2017. Bahwa kedua perjanjian tersebut memuat klausula tentang Pengalihan Perjanjian dalam Pasal 20, yang pada ayat 2 menyebutkan bahwa: *“Kreditur berhak untuk mengalihkan perjanjian ini kepada pihak lain siapa pun, dan Debitur dengan ini memberikan persetujuan dimuka atau pengalihan tersebut, tanpa diperlukan pemberitahuan lebih lanjut.”*

- b. Bahwa kemudian prosesnya hutang-piutang tersebut telah dialihkandari PT Indosurya Inti Finance kepada Ade Ernawati melalui Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 8 tanggal 5 Desember 2019 jo. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 7 tanggal 5 Desember 2019;
  - c. Bahwa pihak PT Indosurya Inti Finance telah mengirimkan surat pemberitahuan pengalihan piutang tersebut melalui Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang Nomor: 2384/AMU-SPPP/XII/2019 tanggal 05 Desember 2019 Kepada Tien Budiman dan Ade Ernawati juga telah melakukan Pemberitahuan Pengalihan Piutang Kepada Tien Budiman Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang Nomor: 1/AE//2020 tanggal 15 Januari 2020;
  - d. Bahwa karena proses peralihan tersebut dibuat sesuai perjanjian dan telah berdasarkan peraturan, maka Penggugat yang berkedudukan sebagai penjamin hutang kemudian merasa keberatan atas pengalihan piutang tersebut sangatlah tidak berdasarkan hukum;
22. Bahwa karena Ade Ernawati selaku Kreditur telah memberikan surat peringatan kepada Tien Budiman selaku Debitur, yaitu melalui: Surat No. 2/AE//2020 tanggal 22 Januari 2020 perihal Peringatan I, Surat No. 3/AE//2020 tanggal 29 Januari 2020 perihal Peringatan II, dan Surat No. 4/AE//2020 tanggal 6 Februari 2020 perihal Surat Peringatan III, maka terbukti bahwa Debitur telah cidera janji;
23. Bahwa kemudian Ny. Tien Budiman tidak dapat memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, sehingga Ade Ernawati melalui perantaraan Tergugat melakukan pelelangan atas barang jaminan hutang tersebut;



24. Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT): "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut" maka selanjutnya Ade Ernawati mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan melalui perantaraan Tergugat;
25. Bahwa selain itu, pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan suatu kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang (*lex lege*) yang hanya diberikan kepada pemegang hak tanggungan peringkat pertama selaku kreditur preferen yang dalam perkara *a quo* adalah pihak Ade Ernawati;
26. Bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari debitur. Hal tersebut terdapat pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang didasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;
27. Bahwa dengan lahirnya UUHT, terdapat beberapa kelebihan pengikatan jaminan melalui lembaga hak tanggungan, yaitu sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan UUHT yang diantaranya adalah berciri mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Kemudahan dan kepastian dalam hal eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan diantaranya terdapat pada ketentuan Pasal 6 *jo.* Pasal 20 ayat (1) UUHT dimana kreditur pemegang hak tanggungan peringkat pertama selaku kreditur preferen diberikan hak untuk mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan atas kekuasaan sendiri yang dikenal sebagai *parate executie*;
28. Bahwa lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atas objek lelangtelahdilaksanakan pada tanggal 5 November 2020 melalui perantaraan Tergugat atas permohonan dari Ade Ernawati. Bahwa untuk



itu dapat Tergugat sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang tersebut, sebagai berikut:

- a. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan melalui perantaraan Tergugat adalah berdasarkan permohonan lelang dari Ade Ernawati melalui surat permohonan lelang Nomor 5/AE/VII/2020 tanggal 22 Juli 2020 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Tanggungan dan Surat Pengantar SKPT. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) PMK No.27/PMK.06/2016, yang berbunyi:

*“Penjual yang melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang disertai dokumen persyaratan kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang.”*

- b. Bahwa barang yang dilakukan pelelangan berupa 2 (dua) bidang tanah dalam satu hamparan berikut bangunan di atasnya terdiri dari SHGB Nomor 2312/Kebon Kelapa seluas 201 m<sup>2</sup> dan SHGB Nomor 2336/Kebon Kelapa seluas 1.032 m<sup>2</sup> keduanya tercatat atas nama Tuty Suryani Budimanterletak di Jalan Batu Ceper Nomor 11 dan 11A, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;

- c. Bahwa dalam Surat Permohonan yang diajukan oleh Ade Ernawati telah dilengkapi dengan Surat No. 2/AE//2020 tanggal 22 Januari 2020 perihal Peringatan I, Surat No. 3/AE//2020 tanggal 29 Januari 2020 perihal Peringatan II, dan Surat No. 4/AE//2020 tanggal 6 Februari 2020 perihal Surat Peringatan III;

- d. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Ade Ernawati telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Tergugat tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 13 PMK No.27/PMK.06/2016 yang mengatur :

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

Kemudian Tergugat telah memberitahukan kepada pihak penjual *in casu* Ade Ernawati melalui surat Nomor

Halaman 28 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S-2270/WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 30 September 2020 Hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang;

- e. Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan oleh Ade Ernawati selaku Penjual kepada Ibu Tien Budiman selaku Debitur dengan surat Nomor 11/AE/X/2020 dan 11A/AE/X/2020 semuanya tertanggal 21 Oktober 2020 yang pada intinya memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan akan dilakukan pelelangan;
  - f. Bahwa terbukti dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan, pihak penjual *in casu* Ade Ernawati telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui selebaran tetanggal 7 Oktober 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Koran Jakarta pada tanggal 22 Oktober 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;
  - g. Bahwa dalam Pasal 25 ayat (1) PMK No.27/PMK.06/2016 disebutkan bahwa "Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan setempat". Bahwa sebagaimana ketentuan tersebut, SHGB Nomor 2312/Kebon Kelapa telah terdapat SKPT Nomor: 318/X/JP/2020 tanggal 22 Oktober 2020 dan SHGB No. 2336/Kebon Kelapa telah terdapat SKPT Nomor: 319/X/JP/2020 tanggal 22 Oktober 2020 dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat;
  - h. Bahwa pelaksanaan lelang melalui perantaraan Tergugat atas permohonan dari Ade Ernawati pada tanggal 5 November 2020 terhadap objek lelang telah laku terjual;
29. Bahwa Objek Perkara yang dikemukakan oleh Penggugat, yaitu Surat Nomor: S-2270/WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 30 September 2020 Hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang yang diterbitkan oleh Tergugat merupakan tindak lanjut dari permohonan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang diajukan oleh Ade Ernawati;
30. Bahwa dapat Tergugat sampaikan, dalam menerima permohonan lelang yang diajukan oleh Pemohon Lelang, Tergugat telah melakukan penelitian legalitas subjek dan objek lelang sesuai peraturan perundang-

Halaman 29 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.

#### 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)



undangan. Sehingga sesuai ketentuan Pasal 13 PMK No.27/PMK.06/2016, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;

31. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada *posita* angka romawi VII huruf A angka 1 huruf a sampai dengan huruf h halaman 9 dan 10, yang pada intinya menyebutkan bahwa Objek Perkara bertentangan dengan peraturan perundang-undangan karena melanggar ketentuan Pasal 30 huruf d Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016. Bahwa menanggapi dalil Penggugat tersebut, dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut:

- a. Bahwa dari dalil-dalil Penggugat tersebut terlihat jelas bahwa Penggugat hanya memanggal kalimat tanpa memahami dan tidak cermat secara utuh bunyi Pasal 30 huruf d Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 (PMK No.27/PMK.06/2016), dan semena-mena menafsirkan ketentuan Pasal 30 huruf d PMK No.27/PMK.06/2016 dengan menyebutkan bahwa KPKNL sebagai Pejabat Lelang berkewajiban membatalkan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dalam hal objek lelang berstatus sita jaminan atau sita eksekusi. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut sangatlah keliru dan hanya sebagai alasan penolakan eksekusi atas barang jaminan hutang;
- b. Bahwa dalam Pasal 30 huruf d diatur bahwa "Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal: barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Non eksekusi."
- c. Bahwa dalam Pasal 5 PMK No.27/PMK.06/2016 disebutkan bahwa "Jenis Lelang terdiri dari:
  - a. Lelang Eksekusi;
  - b. Lelang Noneksekusi Wajib; dan
  - c. Lelang Noneksekusi Sukarela.
- d. Bahwa kemudian Pasal 1 angka 4 PMK No.27/PMK.06/2016 telah dijelaskan mengenai pengertian Lelang Eksekusi, yaitu

Halaman 30 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



*“Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan”.*

- e. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 6 PMK No.27/PMK.06/2016 disebutkan bahwa: *“Lelang Eksekusi terdiri dari:*
- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);*
  - b. Lelang Eksekusi pengadilan;*
  - c. Lelang Eksekusi pajak;*
  - d. Lelang Eksekusi harta pailit;*
  - e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);*
  - f. ..dst..”*
- f. Bahwa perlu Tergugat tegaskan kembali bahwa pelaksanaan lelang atas objek lelang merupakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 4 jo. Pasal 6 huruf e tersebut di atas;
- g. Bahwa perlu Tergugat tegaskan kembali bahwa penyitaan oleh Pengadilan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tidak dapat membatalkan pelaksanaan lelang sebagaimana ketentuan Pasal 30 huruf d PMK No.27/PMK.06/2016, karena Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) atas objek lelang merupakan lelang eksekusi yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 4 jo. Pasal 6 huruf e PMK No.27/PMK.06/2016;
- h. Bahwa dengan demikian Penggugat sangatlah keliru untuk meminta pembatalan lelang atas objek lelang berdasarkan ketentuan Pasal 30 huruf d karena pelaksanaan lelang atas objek lelang merupakan lelang eksekusi;
- i. Bahwa selain itu, dalil-dalil Penggugat saling bertentangan dengan meminta pembatalan sebelum pelaksanaan lelang berdasarkan ketentuan Pasal 30 huruf d tetapi Penggugat pada *posita* angka romawi VII huruf A angka 2 huruf a halaman 11 mengutip isi Pasal 14 dan Pasal 30 huruf c PMK

*Halaman 31 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.*



No.27/PMK.06/2016, sehingga Penggugat sejatinya mengetahui bahwa pelaksanaan lelang atas objek lelang adalah merupakan Lelang Eksekusi;

32. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat padaposita angka romawi VII huruf A angka 2 huruf a sampai dengan huruf d halaman 10, 11, dan 12, yang pada intinya menyebutkan bahwa objek lelang sedang dalam perkara Nomor 633/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst sehingga bertentangan dengan peraturan perundang-undangan karena melanggar ketentuan Pasal 14 dan Pasal 30 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016. Bahwa menanggapi dalil Penggugat tersebut, dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut:

- a. Bahwa dari dalil-dalil Penggugat tersebut terlihat jelas bahwa Penggugat tidak memahami, tidak cermat, dan semena-mena menafsirkan ketentuan Pasal 14 dan Pasal 30 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 (PMK No.27/PMK.06/2016). Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut sangatlah keliru dan hanya sebagai alasan penolakan eksekusi atas barang jaminan hutang;
- b. Bahwa dalam Pasal 14 ayat (1) diatur bahwa "*Dalam hal terdapat gugatan sebelumpelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.*"
- c. Bahwa dalam Pasal 30 huruf c diatur bahwa "*Pembatalan lelang sebelum pelaksanaanlelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal: terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;*"
- d. Bahwa perlu Tergugat jelaskan bahwa gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat selaku Pemilik Jaminan bukan terkait dengan kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 14 ayat (1) dan Pasal 30 huruf c PMK No.27/PMK.06/2016;
- e. Bahwa selain itu, telah diakui sendiri oleh Penggugat sebagaimana dalam angka romawi VI angka 4 halaman 6 yang pada intinya

Halaman 32 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



Penggugat mengakui bahwa Penggugat adalah penjamin hutang Ny. Tien Budiman dan memberikan objek lelang sebagai barang jaminan hutang yang diikat dengan Hak Tanggungan sehingga jelas Penggugat merupakan pihak terseksesi;

- f. Bahwa Penggugat selaku pemilik jaminan terbukti telah menjaminkan diri sebagai personal *guarantee* sesuai Akta Perjanjian Pemberian Jaminan Pribadi Nomor 111 tanggal 27 Juli 2017 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 108 tanggal 27 Juli 2017 dan Nomor 108 tanggal 30 Januari 2018;
  - g. Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat tidak dapat membatalkan lelang sebagaimana ketentuan Pasal 14 ayat (1) dan Pasal 30 huruf cPMK No.27/PMK.06/2016.
33. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat tersebut di atas dapat dibuktikan bahwa Objek Perkara dan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT atas objek lelang adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta tidak melanggar peraturan perundang-undangan;
34. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada *posita* angka romawi VII huruf Bangsa 1, 2, 3, dan 4 halaman 12, 13, 14, dan 15 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sebab dalil-dalil Penggugat sangatlah mengada-ada dan semena-mena. Bahwa Penggugat hanyalah mencari-cari kesalahan Tergugat sehingga hanyalah fitnah belaka, karena Tergugat adalah Jajaran Pemerintahan yang berfungsi melaksanakan urusan pemerintahan sebagai perpanjangan tangan Pemerintah dalam hal ini Menteri Keuangan RI tentunya dalam setiap pelaksanaan tugas di Bidang Penyelenggaraan Pengurusan Piutang dan Lelang Negara didasarkan pada prosedur sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menjunjung Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
35. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka romawi VII huruf B angka 1 huruf a dan b halaman 12 yang dengan semena-mena mendalilkan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Perkara dan ditindaklanjuti dengan pelaksanaan



lelang pada tanggal 5 November 2020 merupakan pelanggaran azas kepastian hukum. Untuk itu perlu Tergugat jelaskan sebagai berikut:

- a. Bahwa tuduhan kepada Tergugat hanyalah asumsi Penggugat tanpa berdasarkan hukum, bahwa dalam menerima permohonan lelang, menerbitkan Surat Nomor: S-2270/WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 30 September 2020 Hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang, sampai dengan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT telah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang lelang;
  - b. Bahwa Tergugat tidak melanggar Asas Kepastian Hukum, karena tindakan Tergugat sudah berlandaskan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara yang Tergugat lakukan, dalam hal ini tindakan Tergugat telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah;
36. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka romawi VII huruf B angka 2 huruf a, b, dan c halaman 13 yang dengan semena-mena mendalilkan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Perkara dan ditindaklanjuti dengan pelaksanaan lelang pada tanggal 5 November 2020 merupakan pelanggaran azas kecermatan. Bahwa Tergugat tidak melanggar Asas Kecermatan, karena sebelum Tergugat menerbitkan Objek Perkara dan ditindaklanjuti dengan pelaksanaan lelang *quo*, Tergugat telah memeriksa dan meneliti surat permohonan lelang beserta dokumen persyaratan lelangnya, serta legalitas formal subjek dan objek lelang telah terpenuhi;
37. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada *posita* angka romawi VII huruf B angka 3 huruf a, b, c, dan d halaman 13 dan 14 yang dengan semena-mena mendalilkan bahwa tindakan Tergugat dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 5 November 2020 merupakan pelanggaran azas transparansi. Untuk itu perlu Tergugat jelaskan sebagai berikut:
- a. Bahwa menanggapi dalil Penggugat mengenai pemberitahuan dari Tergugat terkait dengan pemberitahuan pelaksanaan lelang



eksekusi, dapat Tergugat sampaikan bahwa Tergugat hanya berkewajiban untuk menyampaikan surat penetapan hari/tanggal lelang kepada Pemohon Lelang/Penjual. Bahwa pihak yang berkewajiban untuk memberitahukan kepada Debituratas pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT adalah pihak Pemohon Lelang/Penjual selaku Kreditur;

- b. Bahwa kemudian Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Ade Ernawati telah melampirkan Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: 11/AE/X/2020 tanggal 21 Oktober 2020 dan Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: 11A/AE/X/2020 tanggal 12 Oktober 2020 yang ditujukan kepada Ny. Tien Budiman selaku debitur;
- c. Bahwa Tergugat juga menolak dengan tegas dalil Penggugat mengenai tuduhan ketidaktransparan proses lelang yang dilaksanakan melalui perantaraan Tergugat, bahwa untuk itu dapat Tergugat jelaskan bahwa proses lelang sebagaimana yang tercantum dalam Minuta Risalah Lelang, KPKNL hanya dapat memperlihatkan atau memberitahukan Minuta Risalah Lelang dan/atau surat-surat atau dokumen yang dilekatkan kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Minuta Risalah Lelang. Bahwa hal tersebut jelas diatur dalam Pasal 93 PMK No.27/PMK.06/2016 yang menyebutkan bahwa:

*"KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat memperlihatkan atau memberitahukan Minuta Risalah Lelang dan/atau surat-surat atau dokumen yang dilekatkan kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Minuta Risalah Lelang yaitu Penjual, Pembeli/ahli warisnya/orang yang memperoleh hak, dan pihak lain yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan."*

- d. Bahwa dengan demikian telah jelas Penggugat selaku pemilik jaminan yang telah diikat oleh hak tanggungan peringkat pertama tidak termasuk dalam pihak-pihak yang disebutkan sebagaimana dalam Pasal 93 PMK No.27/PMK.06/2016. Bahwa dapat Tergugat sampaikan pula, Kuasa Penggugat pada tanggal 5 November 2020 turut hadir dalam proses lelang tersebut;
- e. Bahwa kemudian Tergugat juga menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang pada intinya menyebutkan bahwa nilai limit lelang



atas objek lelang terlalu rendah dan acuan penentuan nilai limit tidak jelas, karena dalil-dalil Penggugat sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum. Bahwa untuk itu perlu Tergugat jelaskan sebagai berikut:

- e.1 Bahwa perlu Tergugat sampaikan, berdasarkan ketentuan Pasal 43 PMK No.27/PMK.06/2016 diatur bahwa "*penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual*", karena kewenangan tersebut mutlak ada pada pihak penjual dalam hal ini Ade Ernawati;
- e.2 Bahwa sesuai Pasal 44 ayat 1 huruf a dan b PMK No.27/PMK.06/2016, atas obyek lelang *a quo* dilakukan penilaian oleh Penilai yang selanjutnya ditetapkan nilai limitnya oleh Penjual dalam hal ini Ade Ernawati;
- e.3 Bahwa selanjutnya sesuai Pasal 49 PMK No.27/PMK.06/2016 diatur bahwa: "*Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi*;
- e.4 Bahwa Penjual telah menentukan dan menyampaikan harga limit lelang atas objek lelang, berdasarkan Surat No. 8/AE/VII/2020 tertanggal 22 Juli 2020, penetapan harga limit lelang sesuai dengan hasil laporan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan sehingga penetapan nilai limit oleh Ade Ernawati telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku;
- e.5 Bahwa dalam Pasal 50 ayat 5 PMK No.27/PMK.06/2016 jelas disebutkan bahwa: "*KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.*"
- e.6 Bahwa oleh karena penetapan nilai harga limit lelang oleh Ade Ernawati adalah berdasarkan nilai yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik, maka penetapan nilai limit atas objek lelang dalam perkara *a quo* dapat dipertanggungjawabkan secara hukum karena dilakukan oleh pihak yang memiliki kompetensi dan keahlian dalam menilai suatu objek lelang;

Halaman 36 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



38. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat padaposisi angka romawi VII huruf B angka 4 huruf a, b, c, dan d halaman 14 dan 15 yang dengan semena-mena mendalilkan bahwa tindakan Tergugat dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 5 November 2020 merupakan pelanggaran azas kesetaraan. Untuk itu perlu Tergugat jelaskan sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa Tergugat tidak menerapkan asas kesetaraan kepada Penggugat, karena dalil-dalil tersebut sangat semena-mena dan tidak berdasar hukum. Bahwa faktanya Tergugat telah menerima surat keberatan dari Penggugat dan telah diberikan tanggapan oleh Tergugat;
- b. Bahwa perlu Tergugat tegaskan kembali bahwa penyitaan oleh Pengadilan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tidak dapat membatalkan pelaksanaan lelang sebagaimana ketentuan Pasal 30 huruf d PMK No.27/PMK.06/2016, karena Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) atas objek lelang merupakan lelang eksekusi yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 4 jo. Pasal 6 huruf e PMK No.27/PMK.06/2016 dan jelas bukan merupakan jenis lelang noneksekusi;
- c. Bahwa selain itu Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat mengenai penentuan nilai limit lelang yang seolah-olah menuduh Tergugat telah sewenang-wenang menetapkan nilai limit lelang dan melanggar asas kesetaraan, karena dalil-dalil Penggugat sangat tidak berdasarkan hukum. Bahwa untuk itu perlu Tergugat tegaskan kembali sebagai berikut:
  - c.1 Bahwa perlu Tergugat sampaikan, berdasarkan ketentuan Pasal 43 PMK No.27/PMK.06/2016 diatur bahwa "*penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual*", karena kewenangan tersebut mutlak ada pada pihak penjual dalam hal ini Ade Ernawati;
  - c.2 Bahwa sesuai Pasal 44 ayat 1 huruf a dan b PMK No.27/PMK.06/2016, atas obyek lelang *a quo* dilakukan penilaian oleh penilai/penaksir yang selanjutnya ditetapkan nilai limitnya oleh Penjual dalam hal ini Ade Ernawati;



- c.3 Bahwa selanjutnya sesuai Pasal 49PMK No.27/PMK.06/2016 diatur bahwa: "Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, LelangEksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limitditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi;
- c.4 Bahwa dalam Pasal 50 ayat 5 PMK No.27/PMK.06/2016 jelas disebutkan bahwa: "KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran;

39. Bahwa dari apa yang telah diuraikan diatas, proses penerbitan Surat Penetapan Hari/Tanggal Lelang serta keseluruhan proses pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan melalui perantaraan Tergugat telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah jelas bahwa Tergugat juga bertindak sesuai asas-asas umum pemerintahan yang baik;
40. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil dalam *posita* dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

Maka, Berdasarkan alasan dan jawaban hukum tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI;

1. Menyatakan bahwa Surat Nomor: S-2270/WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 30 September 2020 Hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang bukan Keputusan Tata Usaha Negara;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan penerbitan Surat Nomor: S-2270/WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 30 September 2020 Hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang telah sesuai ketentuan peraturan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik;
3. Menyatakan sah dan berharga Surat Nomor: S-2270/WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 30 September 2020 Hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi memberikan Jawabannya pada persidangan melalui aplikasi e court tanggal 26 April 2021, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa, gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan sengketa keperdataan, yang mana dalam hal ini Penggugat telah mengajukangugatanperdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan objek permasalahan yang sama dengan gugatan TUN ini. Oleh karenanya, gugatan Penggugat bertentangan Kompetensi Absolut, dimana yang seharusnya berwenang adalah Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Bahwa, gugatan Penggugat telah lewat dari tenggang waktu 90 hari sebagaimana telah diakui dalam gugatannya bahwa objek sengketa diterbitkan pada tanggal 30 September 2020, dan pada tanggal 2 November 2020 Penggugat telah mengajukan upaya keberatan kepada Tergugat. Hal ini menjelaskan bahwa tenggang waktu Penggugat mengetahui objek sengketa dengan pengajuan gugatan telah lebih dari 90 hari;

Dengan demikian, gugatan Penggugat sepatutnya tidak dapat diterima;

## B. DALAM POKOK PERKARA;

Sebelum menyentuh pokok perkara ijin kami mengingatkan dalam Hukum Administrasi negara terdapat asas Presumptio Iustae Causa yang menyatakan bahwa setiap keputusan tata usaha negara (KTUN) yang dikeluarkan harus dianggap benar menurut hukum, sepanjang belum adanya putusan Hakim terhadap objek sengketa;

*Halaman 39 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.*

### 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)



1. Bahwa, berdasarkan Akta Hak Tanggungan No. 2567/2017 dan Akta Hak Tanggungan No. 716/2018 pengalihan hak tanggungan PT. INDOSURYA INTI FINANCE terhadap TIEN BUDIMAN telah dipindahkan secara jelas dan berdasarkan hukum kepada ADE ERNAWATI;
2. Bahwa, berdasarkan pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan :

*“Jika piutang yang dijamindengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.”*

Maka tidak tepat bilamana TIEN BUDIMAN mengajukan pembayaran kepada PT. INDOSURYA INTI FINANCE lagi, melainkan harus kepada kreditor baru yaitu ADE ERNAWATI;

3. Bahwa, diketahui ADE ERNAWATI telah mengirimkan surat peringatan hingga 3 (tiga) kali kepada TIEN BUDIMAN berdasarkan pada surat peringatan Nomor :
  - 2/AE//2020 tertanggal 22 Januari 2020;
  - 3/AE//2020 tertanggal 29 Januari 2020; dan
  - 4/AE//2020 tertanggal 06 Februari 2020.

Namun dari ketiga surat peringatan tersebut, tidak ada jawaban dan upaya pelunasan piutang daripihak TIEN BUDIMAN kepada pihak ADE ERNAWATI;

4. Bahwa, berdasarkan hal diatas ADE ERNAWATI memiliki hak dalam mengajukan permohonan lelang pada KPKNL Jakarta V melalui surat permohona nnomor 5/ AE/VII/2020 tertanggal 22 Juli 2020 dengan surat persetujuan nomor S-2270/WKN.07/KNL.05/2020 tertanggal 30 September 2020 dengan jenis Lelang Eksekusi sesuai dengan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan :

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas*



*kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

5. Bahwa, sangat dibenarkan Tergugat II Intervensi yang dalam hal ini mengikuti lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V sesuai dengan prosedur harus dilindungi hak-haknya sebagai pembeli beritikad baik. Kemudian apabila objek sengketa dibatalkan maka pihak yang akan mengalami kerugian terbesar adalah Tergugat II Intervensi, sehingga sangatlah tidak adil bila lembaga peradilan tata usaha negara dijadikan alat untuk mengesampingkan kepentingan Tergugat II Intervensi sebagai pembeli yang beritikad baik;
6. Bahwa, Tergugat II Intervensi merupakan pembeli yang beritikad baik berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1267 K/Pdt/2012 menyatakan:

*“Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi dan jual beli yang telah dilakukan harus dianggap sah.”*

Maka sudah sepantasnya objek sengketa *quo* dalam hal ini dapat dianggap sah karena proses lelang dilakukan dengan prosedur yang tepat dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

7. Bahwa, melihat beberapa raian di atas, tentunya jelas bahwasanya Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah dilakukan dengan cermat, transparan, setara, dan berkepastian hukum, serta dilakukan sesuai dengan AUPB dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sehingga sangat relevan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas, mohon dengan Hormat Kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta cq. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### MENGADILI

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan Jawaban Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V No. S-2270/WKN.07/KNL.05/2020 perihal Penetapan Hari/Tanggal Lelang, tertanggal 30 September 2020;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa, terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi 2 telah memberikan Jawabannya pada persidangan melalui aplikasi e court tanggal 3 Mei 2021, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Bahwa, Tergugat II Intervensi 2 menolak seluruh dalil Penggugat dalam surat gugatannya, terkecuali yang secara tegas diakui kebenarannya serta tidak bertentangan dengan dalil Jawaban Tergugat II Intervensi 2 di bawah ini;

## A. DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa, gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan sengketa keperdataan, yang mana dalam hal ini Penggugat telah mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan objek permasalahan yang sama dengan gugatan TUN ini. Oleh karenanya, gugatan Penggugat bertentangan Kompetensi Absolut, dimana yang seharusnya berwenang adalah Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Bahwa, gugatan Penggugat telah lewat dari tenggang waktu 90 hari sebagaimana telah diakui dalam gugatannya bahwa objek sengketa diterbitkan pada tanggal 30 September 2020, dan pada tanggal 2 November 2020 Penggugat telah mengajukan upaya keberatan kepada Tergugat. Hal ini menjelaskan bahwa tenggang waktu Penggugat mengetahui objek sengketa dengan pengajuan gugatan telah lebih dari 90 hari. Sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Dengan demikian, gugatan Penggugat sepatutnya tidak dapat diterima;

## B. DALAM POKOK PERKARA;

Sebelum menyentuh pokok perkara ijin kami mengingatkan dalam Hukum Administrasi negara terdapat asas *Presumptio iustae Causa* yang menyatakan bahwa setiap keputusan tata usaha negara (KTUN) yang dikeluarkan harus dianggap benar menurut hukum, sepanjang belum adanya putusan Hakim terhadap objek sengketa;

Halaman 42 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2567/2017 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 716/2018, pengalihan hak tanggungan PT. Indosurya Inti Finance terhadap TIEN BUDIMAN telah dipindahkan secara jelas dan berdasarkan hukum kepada Tergugat II Intervensi 2;
2. Bahwa, penebitan objek sengketa yang berdasar pada Surat Penetapan Nomor S-270/WKN.07/KNL.05/2020 tertanggal 30 September 2020, telah sesuai dengan Wewenang, Prosedur dan Substansinya;
3. Bahwa, Tergugat II Intervensi 2 dalam hal ini telah mengirimkan surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang kepada TIEN BUDIMAN yang tertuju ke alamat Jalan Batu Ceper No. 11 & 11 A Kel. KebonKelapa, Kec. Gambir berdasarkan pada surat pemberitahuan Nomor: 1/AE//2020 tertanggal 13 Januari 2020;
4. Bahwa, peremudi ketahui Tergugat II Intervensi 2 juga telah mengirimkan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada TIEN BUDIMAN berdasarkan pada surat peringatan Nomor :
  - 2/AE//2020 tertanggal 22 Januari 2020;
  - 3/AE//2020 tertanggal 29 Januari 2020; dan
  - 4/AE//2020 tertanggal 06 Februari 2020.

Namun dari ketiga surat peringatan tersebut, tidak ada jawaban dan upaya pelunasan piutang dari pihak TIEN BUDIMAN kepada pihak Tergugat II Intervensi 2;

5. Bahwa, berdasarkan pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan :

*“Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.”*

Maka sudah seharusnya pihak TIEN BUDIMAN melakukan pembayaran kepada kreditor baru yaitu Tergugat II Intervensi 2;

6. Bahwa, berdasarkan hal diatas Tergugat II Intervensi 2 memiliki hak dalam mengajukan permohonan lelang pada KPKNL Jakarta V melalui surat permohonan Nomor 5/AE/VII/2020 tertanggal 22 Juli 2020 dengan surat persetujuan No. S-2270/WKN.07/KNL.05/2020 tertanggal 30 September 2020; sesuai dengan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang

Halaman 43 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.

#### 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)



Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan :

*“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

7. Bahwa, proses pelelangan ini telah diberitahukan kepada Debitur (in casu TIEN BUDIMAN) oleh Penjual (in casu Tergugat II Intervensi 2) dengan Surat Nomor 11/AE/X/2020 tertanggal 21 Oktober 2020;
8. Bahwa, melihat beberapa uraian di atas, tentunya jelas bahwasanya Tergugat II Intervensi 2 dalam menerbitkan objek sengketa telah dilakukan dengan cermat, transparan, setara, dan berkepastian hukum, serta dilakukan sesuai dengan AUPB dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sehingga sangat relevan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas, mohon dengan Hormat Kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta cq. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan Jawaban Tergugat II Intervensi 2 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V No. S-2270/WKN.07/KNL.05/2020 perihal Penetapan Hari/Tanggal Lelang, tertanggal 30 September 2020;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Jawaban Tergugat II Intervensi dan Jawaban Tergugat II Intervensi 2, Penggugat telah menanggapi dengan Replik pada persidangan melalui aplikasi e court tanggal 17 Mei 2021;

Bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi dengan Duplik pada persidangan melalui aplikasi e court tanggal 31 Mei 2021, sedangkan Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 2 telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menanggapi dengan Duplik pada persidangan melalui aplikasi e court tanggal 24 Mei 2021;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan pbandingnya, masing-masing diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-22, sebagai berikut:

1. Bukti P – 1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2336/Kebon Kelapa atas nama Tuty Suryani Budiman, Surat Ukur No.0062/2004 tanggal 06/08/2004, Luas 1.032 M<sup>2</sup> terletak di Jl. Batu Ceper No.11 dan 11A, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, (foto kopi dari foto kopi);
2. Bukti P – 1A : Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2312/Kebon Kelapa atas nama Tuty Suryani Budiman, Surat Ukur No.0061/2004 tanggal 06/08/2004, Luas 201 M<sup>2</sup> terletak di Jl. Batu Ceper No.11, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, (foto kopi dari foto kopi);
3. Bukti P – 2 : Surat Kuasa Hukum Tuty Suryani Budiman kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V, tanggal 2 November 2020, Perihal: Permohonan Pembatalan Lelang Sebelum Pelaksanaan Lelang Atas Objek Hak Tanggungan HGB No.2312/Kebon Kelapa dan HGB No.2336/Kebon Kelapa atas nama Tuty Suryani Budiman, tanggal 2 November 2020, (foto kopi dengan tanda terima asli);
4. Bukti P – 3 : Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V, Nomor: S-2647/WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 11 November 2020, Perihal Tanggapan, (foto kopi dari foto kopi);
5. Bukti P – 4 : Surat Tuty Suryani Budiman kepada Direktur Jenderal kekayaan negara Kemenkeu RI. tanggal 27 November 2020, Perihal Keberatan/Pengaduan Terhadap Pelaksanaan Lelang, (foto kopi dari foto kopi, dengan tanda terima asli);
6. Bukti P – 5 : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 19925/2020 tanggal 5 November 2020, atas nama Tuty

Halaman 45 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



Suryani Budiman, (foto kopi dari foto kopi, dengan tanda terima sesuai asli);

7. Bukti P – 6 : Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.80/2019.Eks jo. No.337/Pdt.Sus-PHI/2017/PN.JKT.PST jo. No.337/Pdt.Sus.PHI.Plw/2018/ PN.JKT.PST, tanggal 3 Februari 2020, (foto kopi dilegalisir);
8. Bukti P – 7 : Berita Acara Sita Eksekusi No.80/2019.Eks jo. No.337/Pdt.Sus-PHI/2017/PN.JKT.PST jo. No.337/Pdt.Sus.PHI.Plw/2018/ PN.JKT.PST, tanggal 9 Maret 2020, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti P – 8 : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 20022/2020 tanggal 5 November 2020, atas nama Pelibertus Jehani, S.H., (foto kopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti P – 9 : Perincian Biaya Dan Hold Angsuran tanggal 27 Juli 2017, yang dipotong oleh PT. Indosurya Inti Finance Sebesar Rp.726.750.051,- dari seluruh pinjaman Rp. 4.000.000.000,-(foto kopi dari print out);
11. Bukti P – 10 : Perincian Biaya Dan Hold Angsuran tanggal 27 Juli 2017, yang dipotong oleh PT. Indosurya Inti Finance Sebesar Rp. 1.533.050.050,- dari seluruh pinjaman Rp. 5.000.000.000,- (foto kopi dari print out);
12. Bukti P – 11 : Perincian Biaya untuk Addendum Perjanjian Kredit tanggal 29 Januari 2018, (foto kopi dari print out);
13. Bukti P – 12 : Bukti Transfer Dana Sebesar Rp. 1.401.635.450 ke rekening Debitur Tien Budiman, (foto kopi dari print out);
14. Bukti P – 13 : Surat dari Debitur Tien Budiman kepada Direktur PT. Indosurya Finance, tanggal 3 Februari 2020, Hal : Pelunasan Kredit Pinjaman atas nama Tien Budiman, (foto kopi dengan tanda terima asli);
15. Bukti P – 14 : Tanda Terima Dari Tien Budiman kepada Direktur PT. Indosurya Finance, tanggal 5 Februari 2020, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
16. Bukti P – 15 : Surat dari Debitur Tien Budiman kepada Direktur PT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indosurya Inti Finance, tanggal 10 Februari 2020, Hal :  
Pelunasan Kredit Pinjaman atas nama Tien Budiman, (foto  
kopi sesuai dengan aslinya)

17. Bukti P – 16 : Tanda Terima Dari Tien Budiman kepada Direktur PT. Indosurya Finance, tanggal 11 Februari 2020, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
18. Bukti P – 17 : *Consolidation Report*, (foto kopi sesuai dengan hasil cetakan);
19. Bukti P – 18 : Surat Pengantar Ketua RT.011 RW.003 Desa Warnasari Kecamatan Sukabumi Kabupaten Sukabumi Nomor : 149/ /Kepend.20 tanggal 8 November 2020, atas nama Ade Ernawati, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
20. Bukti P – 19 : Laporan Penilaian Properti Milik/Dikuasai oleh Ibu Tuti Suryani Budiman, terletak di Jalan Batu Ceper No.11-A Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir Jakarta Pusat, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
21. Bukti P – 20 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2020 NOP: 31.73.070.004.001.0157.0 letak objek Pajak Jl. Batu Ceper Raya 11 A RT.015 RW.01, Kebon Kelapa, Gambir, Jakarta Pusat, Luas 1.032 M<sup>2</sup>, (foto kopi dari foto kopi);
22. Bukti P – 21 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2020 NOP: 31.73.070.004.001.0158.0 letak objek Pajak Jl. Batu Ceper Raya 11 A RT.015 RW.01, Kebon Kelapa, Gambir, Jakarta Pusat, Luas 250 M<sup>2</sup>, (foto kopi dari foto kopi);
23. Bukti P – 22 : Brosur Global Property No. Handphone 0818752006 atas nama Yali Lukman, (foto kopi dari print out website);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing telah diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-32, sebagai berikut :

1. Bukti T – 1 : Surat Ade Ernawati kepada KPKNL Jakarta V No:5/AE/VII/2020 tanggal 22 Juli 2020, Perihal :

Halaman 47 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.

#### 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)



Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Surat Pengantar SKPT, (foto kopi sesuai dengan aslinya);

2. Bukti T – 2 : Surat Pernyataan Nomor: 6/AE/VII/2020 tanggal 22 Juli 2020, atas nama Ade Ernawati, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T – 3 : Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor : 106 Tanggal 27 Juli 2017, dibuat dan ditanda tangani dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim, SH., MH., M.Kn., Notaris di Jakarta, (foto kopi dari foto kopi);
4. Bukti T – 4 : Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor : 107 Tanggal 27 Juli 2017, dibuat dan ditanda tangani dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim, SH., MH., M.Kn., Notaris di Jakarta, (foto kopi dari foto kopi);
5. Bukti T – 5 : Perjanjian Pembiayaan Pemberian Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*) Nomor: 111 tanggal 27 Juli 2017, dibuat dan ditanda tangani dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim, SH., MH., M.Kn., Notaris di Jakarta, (foto kopi dari foto kopi);
6. Bukti T – 6 : Adendum Pejanjian Pembiayaan Nomor : 107 Tanggal 30 Januari 2018, dibuat dan ditanda tangani dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim, SH., MH., M.Kn., Notaris di Jakarta, (foto kopi dari foto kopi);
7. Bukti T – 7 : Adendum Pengakuan Hutang Nomor : 109 Tanggal 30 Januari 2018, dibuat dan ditanda tangani dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim, SH., MH., M.Kn., Notaris di Jakarta, (foto kopi dari foto kopi);
8. Bukti T – 8 : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 108 tanggal 27 Juli 2017, dibuat dan ditanda tangani dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim, SH., MH., M.Kn., Notaris di Jakarta, (foto kopi dari foto kopi);
9. Bukti T – 9 : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 108 tanggal 30 Januari 2018, dibuat dan ditanda tangani dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim, SH., MH., M.Kn. Notaris di Jakarta, (foto kopi dari foto kopi);

*Halaman 48 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bukti T – 10 : Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 183/2017 tanggal 14 Agustus 2017 dibuat dan ditanda tangani dihadapan Zainuddin, SH., PPAT Jakarta Pusat (foto kopi dari foto kopi);
11. Bukti T – 11 : Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 2567/2017 tanggal 14 September 2017, (foto kopi dari foto kopi);
12. Bukti T – 12 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2312/Kebon Kelapa tanggal 17 Februari 2005 Surat Ukur No.00061/2004 tanggal 6 Agustus 2004, Luas 201 M<sup>2</sup>, a.n Tuty Suryani Budiman, (foto kopi dari foto kopi);
13. Bukti T – 13 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2336/Kebon Kelapa tanggal 24 Februari 2005 Surat Ukur No.00062/2004 tanggal 6 Agustus 2004, Luas 1.032 M<sup>2</sup>, a.n Tuty Suryani Budiman, (foto kopi dari foto kopi);
14. Bukti T – 14 : Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 7 tanggal 5 Desember 2019, dibuat dan ditanda tangani dihadapan H. Tedddy Anwar, SH., SpN. Notaris di Jakarta, (foto kopi dari foto kopi);
15. Bukti T – 15 : Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor : 8 tanggal 05 Desember 2019, dibuat dan ditanda tangani dihadapan H. Tedddy Anwar, SH., SpN. Notaris di Jakarta, (foto kopi dari foto kopi);
16. Bukti T – 16 : Surat PT. Indosurya Inti Finance kepada Ibu Tien Budiman Nomor : 2384/AMU-SPPP/XII/2019 tanggal 05 Desember 2019, Perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang, (foto kopi dari foto kopi);
17. Bukti T – 17 : Surat Ade Ernawati kepada Ibu Tien Budiman Nomor : 1/AE//2020 tanggal 15 Januari 2020 Perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang, (foto kopi dari foto kopi);
18. Bukti T – 18 : Surat Ade Ernawati kepada Ibu Tien Budiman No. 2/AE//2020 tanggal 22 Januari 2020 Perihal Peringatan I, (foto kopi dari foto kopi);

Halaman 49 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.

#### 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

19. Bukti T – 19 : Surat Ade Ernawati kepada Ibu Tien Budiman No. 3/AE/II/2020 tanggal 29 Januari 2020, Perihal Peringatan II, (foto kopi dari foto kopi);
20. Bukti T – 20 : Surat Ade Ernawati kepada Ibu Tien Budiman No. 4/AE/II/2020 tanggal 06 Februari 2020, Perihal Peringatan III, (foto kopi dari foto kopi);
21. Bukti T – 21 : Surat Kepala KPKNL Jakarta V No : S-2270/WKN.07/KNL.05/2020, tanggal 30 September 2020, Hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
22. Bukti T – 22 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 318/X/JP/2020 tanggal 22 Oktober 2020, yang menyatakan adanya pembebanan Hak Tanggungan Peringkat I dan Peringkat II yang tercatat atasnama Ade Ernawati (HGB No : 2312/Kebon Kelapa), (foto kopi sesuai dengan aslinya);
23. Bukti T – 23 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 319/X/JP/2020 tanggal 22 Oktober 2020, yang menyatakan adanya pembebanan Hak Tanggungan Peringkat I dan Peringkat II yang tercatat atas nama Ade Ernawati (HGB No: 2336/Kebon Kelapa), (foto kopi sesuai dengan aslinya);
24. Bukti T – 24 : Surat Ade Ernawati kepada Ibu Tien Budiman No 11A/AE/X/2020 tanggal 12 Oktober 2020, Perihal Penjualan secara lelang terhadap jaminan kredit atas nama Tien Budiman, (foto kopi dari foto kopi);
25. Bukti T – 25 : Surat Ade Ernawati kepada Ibu Tien Budiman No 11/AE/X/2020 tanggal 21 Oktober 2020, Perihal Penjualan secara lelang terhadap jaminan kredit atas nama Tien Budiman, (foto kopi dari foto kopi);
26. Bukti T – 26 : Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 7 Oktober 2020, (foto kopi dari foto kopi);
27. Bukti T – 27 : Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar “Koran Jakarta” pada tanggal 22 Oktober 2021 hal.6, (foto kopi sesuai dengan hasil cetakan);

Halaman 50 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bukti T – 28 : Risalah Lelang No. RL-490/29/2020 tanggal 05 November 2020, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
29. Bukti T – 29 : Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, (hasil cetakan);
30. Bukti T – 30 : Surat Kuasa Hukum Ny. Tuty Suryani Budiman kepada KPKNL Jakarta V tanggal 2 November 2020, Perihal Permohonan Pembatalan Lelang Sebelum Pelaksanaan Lelang Atas Objek Hak Tanggungan HGB No.2312/Kebon Kelapa dan HGB No.2336/Kebon Kelapa, karena adanya gugatan Pihak lain yaitu Perkara No.633/PDT.G/2020/PN.JKT.PST dan Objek Lelang sedang dalam sita eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi No.80/2019.Eks. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
31. Bukti T – 31 : Surat Kepala KPKNL Jakarta V kepada Tien Budiman, Supriyadi & Partners selaku Kuasa hukum Tien Budiman, dan LBJ & Partners selaku Kuasa hukum Tuty Suryani Budiman Nomor: S-2467/WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 11 November 2020, Perihal Tanggapan, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
32. Bukti T – 32 : Surat Tuty Suryani Budiman kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kemenkeu RI tanggal 27 November 2020, Perihal Keberatan/Pengaduan Terhadap Pelaksanaan Lelang, (foto kopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing telah diberi tanda Bukti T.II.Inter-1 sampai dengan Bukti T.II.Inter-5, sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Inter – 1 : Kuitansi Nomor: KW-169/490/29/XI/2020, tanggal 9 November 2020, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T.II.Inter – 2 : - Surat Setoran Pajak Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) A

Halaman 51 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



012476, tanggal 10 November 2020, (foto kopi sesuai dengan aslinya);

- Surat Setoran Pajak Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) A 012480 tanggal 10 November 2020, (foto kopi sesuai dengan aslinya);

3. Bukti T.II.Inter – 3 : Kutipan Risalah Lelang Nomor: 490/29/2020 tanggal 14 Januari 2021, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T.II.Inter – 4 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2312/Kebon Kelapa tanggal 17 Februari 2005 Surat Ukur No.00061/2004 tanggal 6 Agustus 2004, Luas 201 M<sup>2</sup>, a.n Tuty Suryani Budiman, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T.II.Inter – 5 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2336/Kebon Kelapa tanggal 24 Februari 2005 Surat Ukur No.00062/2004 tanggal 6 Agustus 2004, Luas 1.032 M<sup>2</sup>, a.n Tuty Suryani Budiman, (foto kopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing telah diberi tanda Bukti T.II.Inter 2-1 sampai dengan Bukti T.II.Inter 2-20, sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Inter 2 – 1 : Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 7 tanggal 5 Desember 2019, dibuat dan ditanda tangani dihadapan H. Tedddy Anwar, SH., SpN. Notaris di Jakarta, (foto kopi dari foto kopi);
2. Bukti T.II.Inter 2 – 2 : Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor : 8 tanggal 05 Desember 2019, dibuat dan ditanda tangani dihadapan H. Tedddy Anwar, SH., SpN. Notaris di Jakarta, (foto kopi dari foto kopi);
3. Bukti T.II.Inter 2 – 3 : Surat Ade Ernawati kepada Ibu Tien Budiman Nomor : 1/AE/I/2020 tanggal 13 Januari 2020 Perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang, (foto kopi dari foto kopi);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T.II.Inter 2 – 4 : Surat Ade Ernawati kepada Ibu Tien Budiman Nomor : 1/AE//2020 tanggal 15 Januari 2020 Perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang, (foto kopi dari foto kopi);
5. Bukti T.II.Inter 2 – 5 : Surat Ade Ernawati kepada Ibu Tien Budiman No. 2/AE//2020 tanggal 22 Januari 2020 Perihal Peringatan I, (foto kopi dari foto kopi);
6. Bukti T.II.Inter 2 – 6 : Surat Ade Ernawati kepada Ibu Tien Budiman No. 2A/AE//2020 tanggal 22 Januari 2020 Perihal Peringatan I, (foto kopi dari foto kopi);
7. Bukti T.II.Inter 2 – 7 : Surat Ade Ernawati kepada Ibu Tien Budiman No. 3/AE//2020 tanggal 29 Januari 2020 Perihal Peringatan I, (foto kopi dari foto kopi);
8. Bukti T.II.Inter 2 – 8 : Surat Ade Ernawati kepada Ibu Tien Budiman No. 3A/AE//2020 tanggal 29 Januari 2020 Perihal Peringatan I, (foto kopi dari foto kopi);
9. Bukti T.II.Inter 2 – 9 : Surat Ade Ernawati kepada Ibu Tien Budiman No. 4/AE//2020 tanggal 6 Februari 2020 Perihal Peringatan III, (foto kopi dari foto kopi);
10. Bukti T.II.Inter 2 – 10 : Surat Ade Ernawati kepada Ibu Tien Budiman No. 4A/AE//2020 tanggal 6 Februari 2020 Perihal Peringatan III, (foto kopi dari foto kopi);
11. Bukti T.II.Inter 2 – 11 : Sertipikat Hak Tanggungan No. 2567/2017 Peringkat Pertama tanggal 14 September 2017, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti T.II.Inter 2 – 12 : Sertipikat Hak Tanggungan No. 716/2017 Peringkat Pertama tanggal 14 Maret 2018, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti T.II.Inter 2 – 13 : Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor : 106 Tanggal 27 Juli 2017, dibuat dan ditanda tangani dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim, SH., MH., M.Kn., Notaris di Jakarta, (foto kopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 53 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti T.II.Inter 2 – 14 : Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor : 107 Tanggal 27 Juli 2017, dibuat dan ditanda tangani dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim, SH., MH., M.Kn., Notaris di Jakarta, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
15. Bukti T.II.Inter 2 – 15 : Adendum Pejanjian Pembiayaan Nomor : 107 Tanggal 30 Januari 2018, dibuat dan ditanda tangani dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim, SH., MH., M.Kn., Notaris di Jakarta, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
16. Bukti T.II.Inter 2 – 16 : Pengakuan Hutang Nomor : 109 tanggal 27 Juli 2017, dibuat dan ditanda tangani dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim, SH., MH., M.Kn., Notaris di Jakarta, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
17. Bukti T.II.Inter 2 – 17 : Pengakuan Hutang Nomor : 110 tanggal 27 Juli 2017, dibuat dan ditanda tangani dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim, SH., MH., M.Kn., Notaris di Jakarta, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
18. Bukti T.II.Inter 2 – 18 : Adendum Pengakuan Hutang Nomor : 109 Tanggal 30 Januari 2018, dibuat dan ditanda tangani dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim, SH., MH., M.Kn., Notaris di Jakarta, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
19. Bukti T.II.Inter 2 – 19 : Perjanjian Pembiayaan Pemberian Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*) Nomor: 111 tanggal 27 Juli 2017, dibuat dan ditanda tangani dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim, SH., MH., M.Kn., Notaris di Jakarta, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
20. Bukti T.II.Inter 2 – 20 : Kutipan Risalah Lelang Nomor: 490/29/2020 tanggal 14 Januari 2021, (foto kopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 54 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama Paramata Latuconsina dan telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja dengan Ibu Tien sebagai koordinator Satpam sejak tahun 2013;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui sebatas Bukti P – 18 yaitu Surat Pengantar dari Ketua RT.011 RW.003 Desa Warnasari, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi tanggal 8 November 2020;
- Bahwa sebagaimana Bukti P – 18, Saksi mendapat perintah dari Ibu Tien melalui pesan Whatsapp tanggal 6 November 2020, isi pesannya pada intinya saksi diminta untuk kroscek alamat ibu Ade Ernawati, data alamatnya Jalan Salabintana RT.13 RW.03, Kelurahan Warnasari, Kecamatan Sukabumi;
- Bahwa Saksi tiga kali melakukan kroscek ke lokasi yaitu pada tanggal 6 November 2020 Saksi langsung kesana tidak bertemu siapa-siapa, berikutnya tanggal 7 November 2020 Saksi kesana ketemu alamatnya bertemu salah satu warga disitu yang keberatan untuk menyampaikan namanya, dan hanya menjawab pertanyaan Saksi bahwa untuk wilayah benar, alamatnya sesuai dan menyatakan kenal dengan ibu Ade Ernawati, tapi yang bersangkutan dua tahun yang lalu sudah pindah ke Jakarta, kemudian Tanggal 8 November 2020, Saksi kesana lagi langsung di kediamannya sesuai alamat ibu Ade Ernawati, sesuai data diberitahukan ibu Ade Ernawati tinggalnya disitu;
- Bahwa tanggal 8 November 2020 di kediaman ibu Ade Ernawati, disana Saksi hanya bertemu ada salah satu perempuan yang mengaku sebagai adiknya ibu Ade Ernawati bernama Zia dan menyampaikan bahwa benar ini rumahnya ibu Ade Ernawati tapi yang bersangkutan sekarang di Jakarta, kemudian Saksi meminta adiknya ibu Ade Ernawati untuk mengantar ke Ketua RT. Pada saat itu saksi hanya bertemu Ibu RT, karena Pak RT kebetulan saat itu ada pertemuan aktifitas di Bogor, kemudian ibu RT membenarkan bahwa ibu Ade Ernawati tinggalnya disini, tapi dua tahun yang lalu, beliau sudah minta pindah alamat, dan atas keterangan dari ibu RT, saksi mintakan surat keterangan secara tertulis untuk bisa disampaikan ke Bu Tien dan Ibu RTnya bersedia untuk membuat surat keterangan yang ditanda tangani Ibu RT. sendiri, dan setelah ditanda tangan Ibu RT, besoknya tanggal 9 November 2020, Saksi sampaikan kepada ke Bu Tien;

Halaman 55 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 2, tidak mengajukan Ahli maupun Saksi, meskipun kepadanya telah diberikan kesempatan untuk itu;

Bahwa Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 2, telah menyampaikan dokumen elektronik Kesimpulan melalui e-court tanggal 12 Juli 2021, sedangkan Penggugat menyampaikan Kesimpulan melalui surat tertanggal 12 Juli 2021 yang diterima melalui bagian PTSP Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 19 Juli 2021;

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dan tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan perkara ini adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon putusan;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa objek sengketa yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan dicabut adalah:

Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V yaitu Surat Nomor S-2270/WKN.07/KNL.05/2020 Hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang tertanggal 30 September 2020 (Bukti T-21);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat, mengajukan eksepsi mengenai Kompetensi Absolut (Exceptio Declinatoire) dengan dalil pada pokoknya adalah:

- Bahwa objek perkara a quo tidak memenuhi unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, karena Objek Perkara belum bersifat final dan tidak menimbulkan akibat hukum serta tidak bersifat individual;
- Bahwa objek perkara a quo termasuk ke dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, karena hubungan hukum yang mendasari Gugatan adalah hubungan yang bersifat keperdataan dengan adanya Perjanjian Kredit

Halaman 56 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Penggugat dengan PT. Indosurya Inti Finance, namun dalam prosesnya hutang-piutang tersebut telah dialihkan kepada Ade Ernawati melalui Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 8 tanggal 5 Desember 2019 jo. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 7 tanggal 5 Desember 2019;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 2 juga mengajukan eksepsi-eksepsi, yang pada pokoknya adalah:

- Bahwa, gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan sengketa keperdataan, yang mana dalam hal ini Penggugat telah mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan objek permasalahan yang sama dengan gugatan TUN ini. Oleh karenanya, gugatan Penggugat bertentangan Kompetensi Absolut, dimana yang seharusnya berwenang adalah Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

- Bahwa, gugatan Penggugat telah lewat dari tenggang waktu 90 hari sebagaimana telah diakui dalam gugatannya bahwa objek sengketa diterbitkan pada tanggal 30 September 2020, dan pada tanggal 2 November 2020 Penggugat telah mengajukan upaya keberatan kepada Tergugat. Hal ini menjelaskan bahwa tenggang waktu Penggugat mengetahui objek sengketa dengan pengajuan gugatan telah lebih dari 90 hari. Sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapan sebagaimana dalam repliknya yang juga telah ditanggapi oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 2 sebagaimana dalam dupliknya masing-masing;

Menimbang, bahwa selain eksepsi-eksepsi yang diajukan tersebut, Tergugat, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 2 juga menyampaikan dalil-dalil bantahan dalam pokok perkara dan atas dalil-dalil bantahan tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapan sebagaimana dalam repliknya yang juga telah ditanggapi oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 2 sebagaimana dalam dupliknya masing-masing;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan hukum dalam eksepsi dan dalam pokok perkara tersebut, Pengadilan terlebih dahulu akan memberikan pertimbangan hukum mengenai upaya administratif sebagaimana yang

Halaman 57 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



disyaratkan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018, bahwa bagi warga masyarakat yang dirugikan oleh keputusan tata usaha negara (keputusan administrasi pemerintahan) dan/atau tindakan administrasi pemerintahan, maka terlebih dahulu menempuh upaya administratif sebelum mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 telah mengatur bahwa Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;

Menimbang, bahwa Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 menegaskan ketentuan di atas bahwa Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 3 Ayat (1) dan (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 menentukan bahwa Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut, dalam hal peraturan dasarnya tidak mengatur, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa baik dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan dalam ketentuan pelaksanaannya yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 dan/atau dalam ketentuan lainnya tidak ada mengatur mengenai tersedianya upaya administratif atas penerbitan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, maka dengan merujuk pada Pasal 3 Ayat (1) dan (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018, upaya administratif tersebut menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa upaya administratif sesuai Pasal 75 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 adalah keberatan dan banding, yang membedakannya adalah keberatan diajukan kepada Badan atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan keputusan, sedangkan banding diajukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada atasan Pejabat yang menetapkan keputusan, hal ini diatur dalam Pasal 77 Ayat (2) dan Pasal 78 Ayat (2) Undang Nomor 30 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa objek sengketa dikeluarkan pada tanggal 30 September 2020;

Menimbang, bahwa objek sengketa ditujukan kepada pemohon lelang atas nama Ade Ernawati (Tergugat II Intervensi 2), dengan demikian kedudukan Penggugat adalah sebagai pihak yang tidak dituju oleh objek sengketa;

Menimbang, bahwa Ade Ernawati adalah Pihak Pembeli dan Tuan Hendri Eko Purnomo selaku kuasa dari PT. Indosurya Inti Finance sebagai Pihak Penjual berdasarkan Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 7 tanggal 5 Desember 2019 (Bukti T-14 = T.II.Inter.2-1) dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 8 tanggal 5 Desember 2019 (Bukti T-15= T.II.Inter.2-2), dimana Penjual memiliki piutang kepada Nyonya Janda Tien Budiman;

Menimbang, bahwa PT. Indosurya Inti Finance adalah Pihak Kreditur dan Nyonya Janda Tien Budiman sebagai Pihak Debitur berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor 106 tanggal 27 Juli 2017 (Bukti T-3 = T.II.Inter.2-13), Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor 107 tanggal 27 Juli 2017 (Bukti T-4 = T.II.Inter.2-14) dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 109 tanggal 27 Juli 2017 (Bukti T.II.Inter.2-16), Akta Pengakuan Hutang Nomor 110 tanggal 27 Juli 2017 (Bukti T.II.Inter.2-17) jo. Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor 107 tanggal 31 Januari 2018 (Bukti T-6 = T.II.Inter.2-15) dan Addendum Pengakuan Hutang Nomor 109 tanggal 30 Januari 2018 (Bukti T-7 = T.II.Inter.2-18);

Menimbang, bahwa sebagai jaminan dalam Perjanjian tersebut adalah bidang tanah dalam SHGB No. 2312/Kebon Kelapa dan SHGB No. 2336/Kebon Kelapa, masing-masing atas nama Tuty Suryani Budiman dan jaminan perorangan atas nama Nyonya Janda Tuty Suryani Budiman ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*) Nomor 111 tanggal 27 Juli 2017 (Bukti T-5 = T.II.Inter.2-19), Nyonya Janda Tuty Suryani Budiman adalah Pihak Penanggung setiap utang Nyonya Janda Tien Budiman sebagai Pihak Debitur dan PT. Indosurya Inti Finance sebagai Pihak Kreditur sesuai Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 108 tanggal 27 Juli 2017 dan Nomor 108 tanggal 30

*Halaman 59 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2018 (Bukti T-8 dan T-9), Nyonya Janda Tuty Suryani Budiman juga memberi kuasa kepada Tuan Ferry selaku kuasa dari PT. Indosurya Inti Finance sebagai Penerima Kuasa untuk membebaskan hak tanggungan guna menjamin pelunasan utang dari Nyonya Janda Tien Budiman sebagai Pihak Debitur dan PT. Indosurya Inti Finance sebagai Pihak Kreditur sesuai Akta Perjanjian Pembiayaan di atas;

Menimbang, bahwa terhadap SHGB No. 2312/Kebon Kelapa dan SHGB No. 2336/Kebon Kelapa, masing-masing atas nama Tuty Suryani Budiman telah diberikan hak tanggungan sebagaimana dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 183/2017 tanggal 14 Agustus 2017 jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 2567/2017 peringkat I (Pertama) tanggal 14 September 2017 (Bukti T.II.Inter.2-11) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 38/2018 tanggal 21 Pebruari 2018 jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 716/2018 peringkat II (Kedua) tanggal 14 Maret 2018 (Bukti T.II.Inter.2-12);

Menimbang, bahwa pada pokoknya obyek sengketa adalah penetapan jadwal lelang eksekusi hak tanggungan dan Surat Pengantar SKPT sebagaimana surat Nomor: 5/AE/VII/2020 tanggal 22 Juli 2020 yaitu pada hari Kamis tanggal 5 November 2020;

Menimbang, bahwa surat Nomor: 5/AE/VII/2020 tanggal 22 Juli 2020 adalah surat dari pemohon lelang atas nama Ade Ernawati perihal permohonan penetapan jadwal lelang eksekusi hak tanggungan dan Surat Pengantar SKPT (Bukti T-1);

Menimbang, bahwa dalam surat Nomor: 5/AE/VII/2020 tanggal 22 Juli 2020 di atas, disebutkan objek jaminan yang dimohonkan lelang adalah SHGB No. 2312/Kebon Kelapa dan SHGB No. 2336/Kebon Kelapa, masing-masing atas nama Tuty Suryani Budiman (Penggugat);

Menimbang, bahwa SHGB No. 2312/Kebon Kelapa dan SHGB No. 2336/Kebon Kelapa, masing-masing atas nama Tuty Suryani Budiman adalah sebagaimana dalam Bukti P-1 = T-12 = T.II.Inter-4 dan Bukti T-1a = T-13 = T.II.Inter-5;

Menimbang, bahwa terhadap SHGB No. 2312/Kebon Kelapa dan SHGB No. 2336/Kebon Kelapa, masing-masing atas nama Tuty Suryani Budiman telah diberikan hak tanggungan Nomor: 2567/2017 peringkat I (Pertama) dan Nomor: 716/2018 peringkat II (Kedua), telah sesuai dengan catatan pada Buku Tanah Hak Guna Bangunan masing-masing sebagaimana Surat Keterangan

Halaman 60 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.

#### 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

Pendaftaran Tanah Nomor: 318/X/JP/2020 tanggal 22 Oktober 2020 (Bukti T-22) dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 319/X/JP/2020 tanggal 22 Oktober 2020 (Bukti T-23);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, maka telah menjadi jelas hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada angka 1 (satu) dalam obyek sengketa disebutkan agar pemohon lelang atas nama Ade Ernawati untuk membuat pengumuman lelang tertanggal 7 Oktober 2020 sebagai pengumuman pertama dan pada tanggal 22 Oktober 2020 sebagai pengumuman kedua, masing-masing pengumuman mana pada pokoknya adalah sama dengan obyek sengketa yaitu jadwal lelang eksekusi hak tanggungan dan Surat Pengantar SKPT pada hari Kamis tanggal 5 November 2020;

Menimbang, bahwa selain kedua pengumuman di atas, Ade Ernawati juga membuat surat tertanggal 12 Oktober 2020 dan 21 Oktober 2020 yang ditujukan kepada Tien Budiman (sebagai debitur) yang pokok suratnya adalah sama dengan kedua pengumuman tersebut yaitu jadwal lelang eksekusi hak tanggungan dengan objek lelang berupa SHGB No. 2312/Kebon Kelapa dan SHGB No. 2336/Kebon Kelapa, masing-masing atas nama Tuty Suryani Budiman (Bukti T-24 = T.II Inter-4 dan Bukti T-25 = T.II Inter-5);

Menimbang, bahwa pengumuman lelang tertanggal 7 Oktober 2020 sebagai pengumuman pertama dan pada tanggal 22 Oktober 2020 sebagai pengumuman kedua tersebut, masing-masing adalah sebagaimana dalam Bukti T-26 dan T-27, yang dibuat oleh pemohon lelang atas nama Ade Ernawati;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut, Penggugat telah mengajukan surat kepada Tergugat pada tanggal 2 November 2020 (Bukti P-2 = P-30) yang perihal pokoknya adalah permohonan pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan HGB No: 2312/Kebon Kelapa dan HGB No: 2336/Kebon Kelapa karena adanya gugatan pihak lain yaitu perkara No. 633/PDT.G/2020/PN.JKT.PST dan objek lelang sedang dalam sita eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 80/2019.EKS, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa Penetapan Eksekusi No. 80/2019.Eks jo No: 337/Pdt.Sus-PHI/2017/PN.JKT.PST jo. No: 337/Pdt.Sus-PHI.PIw/2017/PN.JKT.PST tersebut adalah sebagaimana dalam Bukti P-6, penetapan eksekusi mana telah dilaksanakan Berita Acara Sita Eksekusi No.

Halaman 61 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

80/2019.Eks jo No: 337/Pdt.Sus-PHI/2017/PN.JKT.PST jo. No: 337/Pdt.Sus-PHI.Plw/2017/PN.JKT.PST tanggal 9 Maret 2020;

Menimbang, bahwa terhadap surat Penggugat tanggal 2 November 2020 di atas, walaupun oleh Penggugat dinyatakan dalam dalilnya belum melihat secara fisik surat (objek sengketa) yang diterbitkan Tergugat, namun dengan memperhatikan tanggal diterbitkannya obyek sengketa yaitu tanggal 30 September 2020, tanggal pengumuman lelang pertama dan kedua yaitu tanggal 7 Oktober 2020 dan tanggal 22 Oktober 2020, surat Penggugat tanggal 2 November 2020, dan jadwal pelaksanaan lelang yang ditetapkan dalam obyek sengketa yaitu tanggal 5 November 2020 serta memperhatikan pula maksud dan tujuan surat Penggugat tersebut dibuat yaitu permohonan pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan lelang SHGB No. 2312/Kebon Kelapa dan SHGB No. 2336/Kebon Kelapa, maka menurut hukum surat Penggugat tanggal 2 November 2020 tersebut adalah upaya administratif atas penerbitan obyek sengketa berupa keberatan;

Menimbang, bahwa oleh karena kedudukan Penggugat adalah sebagai pihak yang tidak dituju oleh obyek sengketa, maka menurut hukum Penggugat dianggap telah mengetahui obyek sengketa pada saat pengumuman lelang pertama yaitu tanggal 7 Oktober 2020 dan/atau setidaknya pada saat pengumuman lelang kedua yaitu tanggal 22 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa terhitung mulai tanggal 7 Oktober 2020 dan/atau tanggal 22 Oktober 2020 dihubungkan dengan surat Penggugat tanggal 2 November 2020, maka upaya administratif berupa keberatan oleh Penggugat kepada Tergugat masih dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 Ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa atas surat Penggugat tanggal 2 November 2020 tersebut, Tergugat telah memberikan tanggapan sebagaimana dalam suratnya Nomor S-2647/WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 11 November 2020 yang pada pokoknya sebagaimana dalam angka 7 surat tersebut bahwa permohonan pembatalan lelang yang diajukan Penggugat tidak dapat dipertimbangkan dan lelang tetap dilaksanakan pada tanggal 5 November 2020 dengan hasil terjual sesuai risalah lelang Nomor: 490/29/2020;

Menimbang, bahwa risalah lelang Nomor: 490/29/2020 tanggal 5 November 2020 adalah sebagaimana dalam Bukti T-28 = T.II.Inter-3 = T.II Inter

Halaman 62 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



2-20, yang menetapkan bahwa Ana Lukman (Tergugat II Intervensi) sebagai pembeli objek lelang;

Menimbang, bahwa terhadap tanggapan Tergugat tersebut, masih dalam waktu 10 (sepuluh) hari kerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 Ayat (4) UU Nomor 30 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa atas tanggapan Tergugat tanggal 11 November 2020 tersebut, Penggugat dapat mengajukan banding yang diajukan secara tertulis kepada atasan pejabat yang menetapkan keputusan tersebut dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima, hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 Ayat (1) dan (2) UU Nomor 30 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa atas tanggapan Tergugat tanggal 11 November 2020 yang pada pokoknya permohonan pembatalan lelang yang diajukan Penggugat tidak dapat dipertimbangkan, kemudian Penggugat mengajukan keberatan/pengaduan terhadap pelaksanaan lelang kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kemenkeu RI sebagaimana suratnya tertanggal 27 November 2020 (Bukti P-4 = T-32);

Menimbang, bahwa mencermati surat Penggugat tertanggal 27 November 2020 tersebut pada angka 1 menunjuk surat Penggugat tanggal 2 November 2020 yang ditujukan kepada Tergugat dan pada pokoknya Penggugat mohon agar Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kemenkeu RI melakukan evaluasi terhadap tindakan Tergugat dan agar pelaksanaan lelang dihentikan/dibatalkan;

Menimbang, bahwa atas dasar tersebut, maka surat Penggugat tertanggal 27 November 2020 adalah satu rangkaian yang tidak dapat dipisahkan dengan upaya yang dilakukan oleh Penggugat agar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan objek lelang berupa SHGB No. 2312/Kebon Kelapa dan SHGB No. 2336/Kebon Kelapa, masing-masing atas nama Tuty Suryani Budiman dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu upaya yang dilakukan oleh Penggugat dengan tertanggal 27 November 2020, menurut hukum adalah upaya administratif atas penerbitan obyek sengketa berupa banding;

Menimbang, bahwa tidak ditemukan satupun alat bukti yang membuktikan kapan surat Tergugat Nomor S-2647/WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 11 November 2020 tersebut diterima oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa namun demikian keberatan/pengaduan terhadap pelaksanaan lelang kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kemenkeu RI yang diajukan Penggugat, dibuat tanggal 27 November 2020 (Bukti P-4 = T-32) dan dengan memperhatikan Bukti P-4, surat Penggugat tertanggal 27 November 2020 tersebut diterimakan pada tanggal 11 Februari 2021;

Menimbang, bahwa atas dasar tersebut dihubungkan dengan Pasal 78 Ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 2014, maka terhitung mulai tanggal surat Tergugat Nomor S-2647/WKN.07/KNL.05/2020 yaitu tanggal 11 November 2020 dan/atau tanggal surat Penggugat tertanggal 27 November 2020 yang diterima pada tanggal 11 Februari 2021 adalah melewati waktu pengajuannya yakni paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima;

Menimbang, bahwa selain daripada itu dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 angka 8 sampai dengan angka 11 disebutkan:

8. *Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*

9. *Direktur Jenderal adalah Direktur Jenderal Kekayaan Negara.*

10. *Kantor Wilayah DJKN, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah, adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Direktur Jenderal.*

11. *Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disingkat KPKNL, adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas maka atasan langsung dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V adalah Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara DKI Jakarta bukan Direktur Jenderal Kekayaan Negara, sehingga upaya administratif berupa banding yang diajukan Penggugat seharusnya adalah kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara DKI Jakarta;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dan ketentuan di atas, maka upaya administratif berupa banding yang dilakukan Penggugat adalah tidak sesuai dengan Pasal 78 Ayat (1) dan (2) UU Nomor 30 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya administratif berupa banding yang dilakukan Penggugat tidak sesuai dengan Pasal 78 Ayat (1) dan (2) UU Nomor 30 Tahun 2014, maka sesuai Pasal 2 Ayat (1) jo. Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018, Pengadilan Tata Usaha Negara (dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta) tidak berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, menurut hukum tidak menghilangkan hak Penggugat untuk mengajukan upaya hukum perdata ataupun pidana terkait dengan objek lelang, hal ini sebagaimana yang telah dinyatakan oleh Pemohon Lelang Ade Ernawati dalam Surat Pernyataan Nomor: 6/AE/VII/2020 tanggal 22 Juli 2020 (Bukti T-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permasalahan hukum dalam eksepsi dan dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan gugatan Penggugat terbukti tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 100, Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Pasal 107 A Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, setelah mempertimbangkan alat bukti dari Para Pihak selain dan selebihnya, ternyata kurang dan/atau tidak relevan oleh karenanya harus dikesampingkan, namun demikian alat bukti tersebut tetap terlampir dalam berkas perkara dan tercantum menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Penggugat dihukum membayar biaya perkara yang jumlahnya tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkannya putusan secara elektronik, maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian salinan putusan elektronik kepada para pihak melalui sistem informasi Pengadilan (aplikasi e-Court Mahkamah Agung

*Halaman 65 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia) dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Memperhatikan dan mengingat ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, serta peraturan lainnya yang bersangkutan.

## M E N G A D I L I :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 448.000,- (empat ratus empat puluh delapan ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada Hari Jumat, tanggal 30 Juli 2021 oleh kami Mohamad Syauqie, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Sutiyono, S.H., M.H. dan Dr. Nasrifal S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan secara elektronik yang terbuka untuk umum pada Hari Senin, tanggal 2 Agustus 2021 dan telah disampaikan melalui sistem informasi Pengadilan (aplikasi e-Court Mahkamah Agung Republik Indonesia) kepada para pihak, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Indun Nawang Wulandari, S.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Tergugat II Intervensi dan Kuasa Tergugat II Intervensi 2.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

Sutiyono, S.H., M.H.

Mohamad Syauqie, S.H., M.H.

Dr. Nasrifal S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 66 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indun Nawang Wulandari, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- ATK	: Rp. 125.000,-
- Surat panggilan	: Rp. 199.000,-
- Meterai Penetapan	: Rp. 24.000,-
- Redaksi Penetapan	: Rp. 20.000,-
- Leges Penetapan	: Rp. 20.000,-
- Meterai Putusan	: Rp. 10.000,-
- Redaksi Putusan Akhir	: Rp. 10.000,-
- Leges Putusan Akhir	: Rp. 10.000,-

Jumlah : Rp.448.000,- (empat ratus empat puluh delapan  
ribu rupiah)

Halaman 67 dari 67 halaman Putusan Nomor 54/G/2021/PTUN.Jkt.

**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)