



**PUTUSAN**

**Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik (E-Court) pada Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam sengketa antara:

**HENNY ROSITA HALIM**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Taman Cosmos Blok I/12 RT. 002 RW. 001 Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Mangatur Nainggolan, S.E., S.H., M.M., M.H., CPA.;
2. Tipak Jusa Nainggolan, S.H.;
3. Landoria, S.H.;
4. Mora Diasi Nainggolan, S.H.;
5. Yohana Maranatha, S.H.;
6. Salma Ariana Taruna, S.H.(\*);

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Advokat Magang serta Konsultan Hukum pada Mangatur Nainggolan Law Firm yang beralamat di Gedung Arva Cikini Lt. 5 Jalan Cikini Raya No. 60 Menteng, Jakarta Pusat. Domisili elektronik Mangatur.legal.76. @gmail.com, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Mei 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT:**

**L A W A N**

**KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BANDUNG**, tempat kedudukan di Gedung N Lantai 1 dan 2 Gedung Keuangan Negara Jalan Asia Afrika No. 114 Bandung, Jawa Barat-40261;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

Halaman 1 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Keni Kurniasih, S.H., M.M.; : Kepala Seksi Hukum pada Bidang Kepatuhan Internsl Hukum Informasi Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat;
2. Wiwin Rianto, S.Mn. : Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan;
3. Hadiwijaya : Pelaksana pada Seksi Hukum Bidang Kepatuhan Internal Hukum Informasi Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat;
4. Irwan Maulana, S.E.; : Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung;
5. Mahfud; : Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung;
6. Pramutyarini Rahma Rusilowati; : Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung;
7. Santa Regita, A.P.Kb.N.; : Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung;

Halaman 2 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Aparatur Sipil Negara, untuk secara bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung. *Domisili elektronik hi.kpknl.bdg@kemenkeu.go.id*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-01/KNL.080104/2024 tertanggal 25 Juni 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**:

1. **SUBUR TAN**, beralamat di Jalan Jeruk Utama 8 Blok M6/8 RT. 005 RW. 010, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

2. **RUDY SUSANTO**, beralamat di Jalan Kembang Elok Utama Blok H 6 No. 72 RT. 002 RW. 008, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Masing-masing berkewarganegaraan Indonesia dalam hal ini bertindak dalam kedudukan kami masing-masing selaku Direktur dari dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Central Asia Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat dan berkantor pusat di Menara BCA, Grand Indonesia Jalan M.H. Thamrin No. 1 Jakarta Pusat;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1056/ST/DIR/2024 tertanggal 11 September 2024 dengan ini memberi kuasa dengan hak substitusi kepada:

1. M.M.M. Okada Maxi, selaku Kepala Hukum Kantor Wilayah XII;
2. Artati Wulandini, selaku Officer Hukum Kantor Wilayah XII;
3. Wahyu Sasmito Adi, selaku Officer Penyelamatan Kredit Wilayah XII;
4. Sandy Widjaja, selaku Officer Penyelamatan Kredit Wilayah XII;
5. Richardus Prasetya Adipadma, selaku Associate Officer Penyelamatan Kantor Wilayah XII;
6. Silvia Dewi Marbun, selaku Associate Officer Hukum Kredit Wilayah XII;
7. Matius Rene, selaku Assistant Officer Penyelamatan Kredit Wilayah XII;
8. Dharu Baskara Dedy Suprpto Waney Putra, selaku Assistant Officer Hukum Kantor Wilayah XII;
9. Frans Richard Rhenald Napitupulu, selaku Staff Hukum Kantor Wilayah XII;
10. Adhitia Tresnadi, selaku Kepala Hukum Kantor Wilayah I;

Halaman 3 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Hendrik, selaku Officer Hukum Kantor Wilayah I;
12. Dian Ririana Aisyah, selaku Assistant Officer Penyelamatan Kredit Kantor Wilayah I;
13. Marnaek Tambunan, selaku Associate Officer Hukum Kantor Wilayah I;
14. Muhammad Ridwan Fadhly, selaku Staff Penyelamatan Kredit Kantor Wilayah I;
15. Steven Soetrisno, selaku Staff Hukum Kantor Wilayah I;
16. Marlene Deatrik R, selaku Staff Hukum Kantort Wilayah I;

Seluruhnya berkewarganegaraan Indonesia, selaku karyawan PT. Bank Central Asia Tbk, berkantor pusat di Menara BCA, Grand Indonesia, Jalan M.H. Thamrin No. 1 Jakarta Pusat. Dengan alamat elektronik [wahyu\\_adi@bca.co.id](mailto:wahyu_adi@bca.co.id), berdasarkan Kuasa Khusus Nomor 1056/ST/DIR/2024 tertanggal 11 September 2024;

**1. ANTONIUS WIDODO MULYONO**, kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Direktur PT. bank Central Asia, Tbk, beralamat di Jalan Wuluh No. 3-B Papringan RT. 013 RW. 005 Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, domisili elektronik [Antonius\\_mulyono@bca.co.id](mailto:Antonius_mulyono@bca.co.id);

**2. RUDY SUSANTO**, kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Direktur PT. Bank Central Asia, Tbk, beralamat di Jalan Kembang Elok Utama Blok H 6 No. 72 RT. 002 RW. 008, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, domisili elektronik [Rudy\\_susanto@bca.co.id](mailto:Rudy_susanto@bca.co.id);

Dalam hal ini bertindak dalam kedudukan masing-masing selaku Direktur dari dan oleh karena itu berhak bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Central Asia Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat dan berkantor pusat di Menara BCA, Grand Indonesia Jalan M.H. Thamrin No. 1 Jakarta Pusat; Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1148/ST/DIR/2024 tertanggal 2 Oktober 2024, dalam hal ini memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada:

1. M.M.M. Okada Maxi, selaku Kepala Hukum Kantor Wilayah XII;
2. Artati Wulandini, selaku Officer Hukum Kantor Wilayah XII;

Halaman 4 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Wahyu Sasmito Adi, selaku Officer Penyelamatan Kredit Wilayah XII;
4. Sandy Widjaja, selaku Officer Penyelamatan Kredit Wilayah XII;
5. Richardus Prasetya Adipadma, selaku Associate Officer Penyelamatan Kantor Wilayah XII;
6. Silvia Dewi Marbun, selaku Associate Officer Hukum Kredit Wilayah XII;
7. Matus Rene, selaku Assistant Officer Penyelamatan Kredit Wilayah XII;
8. Dharu Baskara Dedy Suprpto Waney Putra, selaku Assistant Officer Hukum Kantor Wilayah XII;
9. Frans Richard Rhenald Napitupulu, selaku Staff Hukum Kantor Wilayah XII;
10. Adhitia Tresnadi, selaku Kepala Hukum Kantor Wilayah I;
11. Hendrik, selaku Officer Hukum Kantor Wilayah I;
12. Dian Ririana Aisyah, selaku Assistant Officer Penyelamatan Kredit Kantor Wilayah I;
13. Marnaek Tambunan, selaku Associate Officer Hukum Kantor Wilayah I;
14. Muhammad Ridwan Fadhy, selaku Staff Penyelamatan Kredit Kantor Wilayah I;
15. Steven Soetrisno, selaku Staff Hukum Kantor Wilayah I;
16. Marlene Deatrik R, selaku Staff Hukum Kantort Wilayah I;

Seluruhnya berkewarganegaraan Indonesia, selaku Karyawan PT. Bank Central Asia Tbk, berkantor pusat di Menara BCA, Grand Indonesia, Jalan M.H. Thamrin No. 1 Jakarta Pusat. Dengan alamat elektronik [wahyu\\_adi@bca.co.id](mailto:wahyu_adi@bca.co.id), berdasarkan Kuasa Khusus Nomor 1056/ST/DIR/2024 tertanggal 11 September 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut setelah membaca;

1. Surat gugatan Penggugat tertanggal 31 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Bandung pada tanggal 03 Juni 2024 dengan register Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG yang telah diperbaiki pada tanggal 09 Juli 2024;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 64/PEN-DIS/2024/PTUN.BDG, tertanggal 3 Juni 2024, tentang Lolos Dismissal;

Halaman 5 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 64/PEN-MH/2024/PTUN.BDG, tertanggal 03 Juni 2024, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini;
4. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 64/PEN-PPJS/2024/PTUN.BDG, tertanggal 03 Juni 2024, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
5. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 64/PEN-PP/2024/PTUN.BDG, tanggal 03 Juni 2024, tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan ;
6. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 64/PEN-HS/2024/PTUN.BDG, tanggal 09 Juli 2024, tentang Penetapan Hari Sidang Pertama;
7. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 64/PEN-HS/2024/PTUN.BDG, tanggal 09 Juli 2024, tentang Penetapan Jadwal Persidangan/Court Calender;
8. Putusan Sela Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG tertanggal 06 Agustus 2024 yang pada pokoknya mengabulkan Pemohon PT. Bank Central Asia, Tbk. didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi;
9. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 64/PEN-PP/2024/PTUN.BDG, tertanggal 13 Agustus 2024, tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
10. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 64/PEN-PP/2024/PTUN.BDG, tertanggal 20 Agustus 2024, tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
11. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 64/PEN-PP/2024/PTUN.BDG, tertanggal 3 September 2024, tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
12. Telah mempelajari berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak di persidangan serta mendengarkan keterangan saksi dari Para Pihak;

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 31 Mei 2024 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal

Halaman 6 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

03 Juni 2024 dan telah terdaftar dalam Register Perkara Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG, dan telah diperbaiki secara formal tanggal 09 Juli 2024, dan kemudian telah disampaikan pada Aplikasi E-Court Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yaitu mengajukan gugatan yang pada pokoknya berisi sebagai berikut:

## A. OBJEK GUGATAN

1. Bahwa yang menjadi Objek Gugatan **PENGUGAT** adalah, **Tindakan Administrasi Pemerintahan berupa penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Open Bidding) tanggal 21 Maret 2024 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 01890/Mekarsaluyu, dengan Surat Ukur No: 00396, tanggal Ukur 29 - 06 - 2012 seluas 432 M2 (Empat Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi), atas nama Pemegang hak Henny Rosita Halim,**

## B. OBJEK GUGATAN MERUPAKAN TINDAKAN PEMERINTAH YANG DAPAT DIGUGAT DI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa terhadap Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan Pejabat Pemerintahan merupakan Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Angka 1 Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) ("**Perma 2/2019**"), yang menyatakan:

*"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan **kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara**"*

Bahwa Objek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah Tindakan Administrasi Pemerintahan yang dilakukan **TERGUGAT** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("**UU Peratun**") dan Pasal 2 Perma 2/2019;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 8 Perma 2/2019, menyatakan:

*"Setiap frasa **"Keputusan Tata Usaha Negara"** dan frasa **"Sengketa Tata Usaha Negara"** yang tercantum dalam Bab IV Undang-Undang Nomor 5*

Halaman 7 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



*Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara **haruslah dimaknai sebagai "Tindakan Pemerintah" dalam rangka penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah menurut Peraturan Mahkamah Agung ini.***

3. Bahwa Objek Gugatan merupakan Tindakan Pemerintah yang dapat dijadikan objek dalam Gugatan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 ayat 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ("**UU Administrasi Pemerintahan**"), yang menyatakan:

*"Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan."*

4. Bahwa kemudian dijelaskan oleh Dr. Yudhi Setiawan, Drs, S.H., M.Hum dalam buku Hukum Administrasi Pemerintahan, yang berbunyi:

*"Tindakan Pemerintah (bestuurshandeling) adalah setiap Tindakan atau perbuatan yang dilakukan pemerintah sebagai alat perlengkapan pemerintahan (bestuurs organ) dalam menjalankan fungsi pemerintahan (bestuurs functie)"*

5. Bahwa Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman ("**UU Kekuasaan Kehakiman**"), menyatakan:

*"Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadili."*

6. Bahwa sehubungan dengan Objek Sengketa yang menimbulkan kerugian terhadap **PENGUGAT**, maka Gugatan *aquo* harus diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ("**PTUN Bandung**"), hal ini sesuai dengan Pasal 6 UU Peratun jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, yang menyatakan:





“(1) *Pengadilan Tata Usaha Negara berkedudukan di ibukota Kabupaten/Kota dan daerah hukumnya meliputi wilayah Kabupaten Kota.*

(2) *Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara berkedudukan di ibukota Provinsi dan daerah hukumnya meliputi wilayah Provinsi.*”

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka **PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG BERWEWENANG UNTUK MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA ANTARA PENGUGAT DENGAN KPKNL BANDUNG;**

### **C. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRATIF**

1. Bahwa Pasal 75 ayat 1 UU Administrasi Pemerintahan, menyatakan:

*“Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintah atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan”*

2. Bahwa **PENGUGAT** telah mengajukan upaya administratif kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung *in casu* **TERGUGAT** namun tidak ada satupun yang memperoleh hasil yang optimal hingga **TERGUGAT** melakukan LOHT pada tanggal 21 Maret 2024, Adapun upaya administratif tersebut dirincikan sebagai berikut:

- Surat Nomor: MNL/MD-RAA/80/KPKNL/III/2024, Perihal: Keberatan Pelaksanaan Lelang tanggal 17 Maret 2024;
- Surat Nomor: MNL/MD-RAA/90/KPKNL/III/2024, Perihal: Permohonan Pembatalan Lelang tanggal 21 Maret 2024;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (**“UU Administrasi Pemerintahan”**) tersebut **TERGUGAT** mempunyai waktu 10 (*Sepuluh*) hari kerja untuk menanggapi upaya administratif yang diajukan oleh **PENGUGAT**, Namun hingga LOHT dilaksanakan oleh **TERGUGAT**, sama sekali belum memberikan jawaban ataupun tanggapan atas surat yang disampaikan **PENGUGAT** tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa **PENGUGAT** telah memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Perma 2/2019, yang menyatakan:

*“Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili Sengketa Tindakan Pemerintah setelah menempuh upaya administratif sebagaimana dimaksud dalam UU Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif.”*

5. Bahwa **PENGUGAT** telah menempuh upaya administratif terhadap **TERGUGAT** dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana telah diubah melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja pada Bagian Kedua Pasal 175, yang menyatakan:

*“Upaya Administratif adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan.”*

6. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Perma No. 2/2019, menyatakan:

Ayat (1)

*“Gugatan diajukan paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak Tindakan Pemerintah dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan.”*

Ayat (2)

*“Selama Warga Masyarakat menempuh Upaya Administrasi tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terbantar sampai keputusan upaya administrasi terakhir diterima.”*

7. Bahwa Objek Sengketa terjadi pada tanggal 21 Maret 2024, yang kemudian **PENGUGAT** mengajukan upaya administratif terakhir pada tanggal 21 Maret 2024, sehingga **PENGUGAT** dalam mengajukan Gugatan *aquo* telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undang yang berlaku; Dengan demikian, **PENGUGAT** untuk mengajukan Gugatan *Aquo*, masih dalam Tenggang Waktu pengajuan Gugatan sesuai dengan Perma 2/2019

Halaman 10 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



serta telah menempuh upaya Administratif sebagaimana ditentukan UU Administrasi Pemerintahan;

**D. KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT (LEGAL STANDING)**

1. Bahwa **PENGGUGAT** Warga Negara Indonesia yang telah sah dan terdaftar kependudukannya sebagaimana Kartu Tanda Penduduk dengan NIK: 317305600 oleh karenanya memiliki hak konstitusional yang dijamin oleh ketentuan dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945, yang menyatakan:
  - Pasal 27 Ayat (1):  
*“Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.”*
  - Pasal 28 D Ayat (1):  
*“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama terhadap hukum.”*
2. Bahwa dalam Pasal 53 ayat (1) UU Peratun, menyatakan:  
*“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang diperkarakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitas.”*
3. Selanjutnya merujuk pada ketentuan Pasal 1 angka 3 Perma 2/2019, menyatakan: **“Sengketa Tindakan Pemerintah adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara Warga Masyarakat dengan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan.”** Bahwa merujuk pada Pasal 1 Angka 5 Perma 2/2019, menyatakan: **“Warga Masyarakat adalah seseorang atau badan hukum perdata yang terkait dengan Tindakan pemerintah.”**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan Pasal 53 UU Peratun Jo. Pasal 1 Perma 2/2019 maka Batasan orang/badan hukum perdata mempunyai *Legal Standing* untuk secara sah menurut Undang-Undang dapat mengajukan, Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara **apabila terdapat kepentingan yang dirugikan**;
5. Bahwa mengingat PENGGUGAT merupakan pemilik sah atas sebidang tanah beserta bangunan diatasnya sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01890/Mekarsaluyu atas nama pemegang hak **Henny Rosita Halim**, yang setempat dikenal terletak di Villa Dago Spring Hill, Desa Mekarsaluyu, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, Jawa Barat (yang selanjutnya disebut "**Objek Lelang**");
8. Bahwa pada tanggal 05 Oktober 2018 **PENGGUGAT** menerima Fasilitas Kredit pertama kali dari PT. Bank Central Asia, Tbk (BCA) berupa Fasilitas Kredit KPR dengan jumlah Pokok sebesar Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah) sebagaimana Perjanjian Kredit No. 03 Tanggal 05 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Ineke Srihartati, Sarjana Hukum, Notaris di Kab. Bandung;
9. Bahwa adapun jaminan atas Pinjaman tersebut yaitu berupa Sebidang tanah dan bangunan seluas 432M2 di Jl. Daisy Garden nomor 27, Desa Mekarsaluyu, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, Jawa Barat sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1890/Mekarsaluyu surat ukur No. 00396/2012 tanggal 29 Juni 2012, tercatat pemegang hak atas nama **HENNY ROSITA HALIM In Casu PENGGUGAT**;
10. Bahwa berdasarkan Berita Acara Penilaian Agunan (BAP) oleh PT. Bank Central Asia, tbk. Bahwa Nilai Tanah dan Bangunan sebagaimana yang tertuang di SHGB No. 1890/Mekarsaluyu memiliki Nilai Rp. 4.872.600.000, sehingga dengan demikian, PENGGUGAT telah memberikan nilai jaminan yang jauh melebihi nilai Fasilitas Kredit yang diterima. hal itu membuktikan Itikad Baik dari **PENGGUGAT** selaku Debitur dari BCA;
11. Bahwa mengingat **PENGGUGAT** memiliki jabatan di PT. Berkah Logam Makmur yaitu sebagai **Komisaris**, maka dengan alasan tersebut pada sekitar tahun 2020 PT. BCA Tbk meminta **PENGGUGAT** bersedia

Halaman 12 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



meletakkan SHGB No. 1890/Mekarsaluyu untuk dijadikan Kembali sebagai Jaminan kredit **sementara** atas Faslitias Kredit yang diterima oleh PT. Berkah Logam Makmur. Dikarenakan pada tahun 2020 PT Berkah Logam Makmur menjaminkan Agunan berupa beberpa bidang tanah yang masih berstatus girik atau masih tahap proses ke sertifikat.

12. Bahwa atas dorongan dan arahan pihak PT. BCA, Penggugat pada akhirnya bersedia, menjaminkan kembali **SHGB No. 01890/Mekarsaluyu** yaitu dengan rincian sebagai berikut :

- o Hak Tanggungan Peringkat I, sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 10066/2018 tanggal 13 November 2018 kemudian Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 177/2018 tanggal 02 November 2018 yang dibuat di hadapan Ineke Srihartati, S.H., PPAT di Kabupaten Bandung;
- o Hak Tanggungan Peringkat II, sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02647/2020 tanggal 16 April 2020 kemudian Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2020 tanggal 14 April 2020 yang dibuat dihadapan Ineke Srihartati, S.H., PPAT di Kabupaten Bandung;

13. Bahwa pada tanggal 21 Juli 2020 agunan milik PT. Berkah Logam Makmur berupa tanah girik telah terbit alas haknya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan, yang seharusnya Jaminan – jaminan berupa harta milik pribadi Para Pengurus PT Berkah logam Makmur dikembalikan, Namun pada faktanya BCA tidak bersedia megembalikan SHGB No. 1890/Mekarsaluyu kepada PENGUGAT, yang dampaknya PENGUGAT harus menanggung 2 (Dua) Hutang sekaligus yaitu hutang Pribadi dan juga Hutang Perseroan (PT. Berkah Logam Makmur).

14. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2023 sebagaimana Surat Pengantar nomor MNL/M/145/BCA/2023, PENGUGAT pada dasarnya ingin segera melakukan pelunasan Fasilitas Kredit miliknya sebesar Rp. 1.300.000.000.-, kepada BCA selaku kreditur, namun itikad baik tersebut ditolak oleh BCA tanpa memberikan jawaban apapun;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa, tanpa mempertimbangkan Surat yang dikirimkan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT telah melakukan pelelangan terhadap Objek Jaminan, yang dimohonkan oleh PT. BCA Tbk. Padahal Penggugat masih dalam tahap melaksanakan kewajibannya, atau Penggugat belum dinyatakan sebagai debitur yang wanprestasi, Serta PENGGUGAT tidak mengetahui atau tidak menerima informasi yang patut dari PT.BCA, dasar pengajuan lelang tersebut, apakah diajukannya lelang tersebut berdasarkan Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan BCA atau Perjanjian Kredit antara PT. Berkah Logam Makmur dengan PT.BCA. Tbk.
16. Bahwa Tindakan **TERGUGAT** atas permohonan PT.BCA yang telah melakukan Lelang terhadap Jaminan **SHGB No. 01890/Mekarsaluyu** telah menimbulkan kerugian secara langsung yaitu menyebabkan **PENGUGAT** beserta keluarganya kehilangan tempat tinggal yang mana sebidang tanah dan bangunan yang diLelang Tergugat tersebut diperuntukan untuk tempat tinggal keluarganya yang berpotensi **PENGUGAT** akan kehilangan penghidupan yang layak;
17. **PENGUGAT** telah mengalami kerugian materil yaitu terhitung dari nilai harga pasar tanah dan bangunan yang terurai sebagai berikut:

<u>Objek Jaminan</u>	<u>Nilai Pasar</u>
SHGB No. 01890/Mekarsaluyu	Rp. 4.872.600.000.-

- a. Bahwa berdasarkan informasi dari PT. BCA Tbk objek Jaminan SHGB 01890/Mekarsaluyu, telah dilelang **TERGUGAT** dengan harga Rp. 2.596.000.000.- (*Dua Miliar Lima Ratus Sembilan Puluh Enam Juta Ribu Rupiah*), dimana nilai jual dari Lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut sangat jauh dari nilai harga pasar yaitu sebesar Rp. 4.872.600.000.- (*Empat Miliar Delapan Ratus Tujuh Puluh Dua Juta Enam Ratus Ribu Rupiah*). sehingga jika dikaitkan antara penjualan melalui lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT dengan nilai harga pasar maka **PENGUGAT** telah mengalami kerugian sebesar Rp 2.276.600.000 (*Dua Miliar Dua Ratus Tujuh Puluh Enam Enam Ratus Juta Rupiah*);

Halaman 14 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



- b. Bahwa PENGGUGAT masih mengajukan Upaya hukum Perdata di Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagaimana perkara no. 238/Pdt.G/2023/PN Blb, yang pada pokoknya mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT. BCA. Tbk. Dan PT. Berkah Logam Mulia terhadap Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 25 Februari 2020 dan Perubahan Perjanjian Kredit No. 43 tanggal 25 September 2020.
- c. KPKNL Bandung *in casu* **TERGUGAT** sebagai instansi pemerintah yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan lelang telah melakukan Tindakan yang berpihak kepada Pemohon Lelang/Penjual (BCA) dengan cara menjual Objek Lelang kepada Pemohon Lelang/Penjual (BCA) dengan Harga Limit yang ditentukan oleh Pemohon Lelang/Penjual (BCA), yang harga Objek Lelang dimaksud jauh turun dari harga nilai pasar (Appraisal), Sehingga sangat merugikan **PENGGUGAT**;
- d. Bahwa Tindakan **TERGUGAT** yang berpihak kepada Pemohon Lelang/Penjual (BCA) dengan cara tidak memberikan pelayanan yang baik kepada **PENGGUGAT** dengan tidak mempertimbangkan Keberatan dari **PENGGUGAT**, sedangkan terhadap Objek Lelang tersebut berada dalam Pencatatan status Blokir oleh Badan Pertanahan Kab. Bandung;

Sehingga dengan demikian **PENGGUGAT** jelas telah dirugikan atas Gugatan *a quo*, karenanya **PENGGUGAT** memiliki kepentingan (*Legal Standing*) untuk mengajukan Gugatan *a quo*;

#### E. ALASAN DAN DASAR GUGATAN (POSITA)

1. Bahwa **TERGUGAT** merupakan Pejabat Pemerintahan dan Penyelenggara negara yang bertanggung jawab dalam menyelenggarakan Lelang Objek Hak Tanggungan ("LOHT") sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Angka 49 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia NOMOR 122 TAHUN 2023 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG /PMK.06/2020 maka **TERGUGAT** memiliki tanggung jawab sebagai Penyelenggara Lelang;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa TERGUGAT pada tanggal 21 Maret 2024 telah menyelenggarakan lelang terhadap bidang tanah milik **PENGGUGAT** dengan hasil dibeli oleh pemohon lelang/penjual (BCA) tanpa sepengetahuan **PENGGUGAT**;
3. Bahwa Objek Lelang sebagaimana tersebut telah dibebankan dengan 2 (dua) jenis hutang yang berbeda, yakni hutang **PENGGUGAT** dan hutang PT Berkah Logam Makmur, namun atas penyelenggaraan lelang 21 Maret 2024 tidak ada kepastian hukum terkait lelang yang diselenggarakan dan untuk hutang yang mana lelang tersebut diselenggarakan, **maka telah jelas tidak adanya kepastian hukum serta keadilan atas pelaksanaan lelang tersebut**;
4. Bahwa TERGUGAT tidak memberikan pelayanan yang baik kepada **PENGGUGAT** bahkan berpihak kepada Pemohon Lelang/Penjual (BCA) karena TERGUGAT mengabaikan surat keberatan **PENGGUGAT** kepada TERGUGAT yang intinya menyatakan **PENGGUGAT** tidak melakukan cidera janji/Wanprestasi sebagaimana upaya hukum **PENGGUGAT** kepada Pemohon Lelang/Penjual (BCA) berdasarkan perkara No. 238/Pdt.G/2023/Pn.Blb;
5. Bahwa TERGUGAT secara sepihak serta melawan hukum telah melakukan pelelangan terhadap Tanah dan Bangunan milik **PENGGUGAT** tanpa mempertimbangkan pemberitahuan yang disampaikan oleh **PENGGUGAT**.
6. Bahwa Tindakan TERGUGAT dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Lelang telah bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang, adapun alasannya sebagai berikut :

1. **TERGUGAT dalam melaksanakan LOHT terhadap Objek Lelang telah mengabaikan Pasal 34 PMK No. 122/2023, yang pada pokoknya berbunyi:**

### Pasal 34

*“dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan terdapat **gugatan dari pihak lain** selain debitur/pemilik jaminan/dan/atau suami atau istri debitur/pemilik jaminan yang terkait dengan **kepemilikan objek yang akan dilelang**, Lelang*

Halaman 16 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



*Eksekusi objek Hak Tanggungan sesuai pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan harus dibatalkan”*

- Bahwa jika dikaitkan dengan ketentuan pasal tersebut, TERGUGAT dalam melaksanakan Lelang Ekskusi Hak Tanggungan tidak memperhatikan adanya gugatan dari pihak ketiga, dikarenakan pada tanggal 20 Maret 2024 bpk. Onny Djajalaksana selaku Kreditur dari PENGUGAT telah mengajukan gugatan terhadap kepemilikan Objek Lelang melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagaimana Perkara No. 235/Pdt.G/2024/PN.JKT.BRT;
  - Bahwa dalam Gugatan dimaksud bpk. Onny Djajalaksana selaku PENGUGAT Ibu. Henny Rosita Halim selaku TERGUGAT, melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menyerahkan Tanah dan bangunan sebagaimana SHGB No. 1890/Mekarsaluyu (Objek Gugatan) sehingga dengan demikian terhadap OBJEK GUGATAN perkara a quo, masih dalam sengketa yang masih berjalan. Maka berdasarkan Pasal 47 PMK No. 122/2023 pelaksanaan lelang tertanggal 21 Maret 2024 harus dibatalkan demi hukum;
  - Bahwa terhadap adanya gugatan dimaksud Kuasa Hukum dari bpk. Onny Djajalaksana telah mengirimkan keberatan lelang kepada TERGUGAT sebagaimana Surat No: RNT/R/43/KPKNL/III/2024 Perihal: Keberatan Pelaksanaan Lelang tertanggal 20 Maret 2024, namun atas adanya keberatan dimaksud TERGUGAT tetap melanjutkan pelaksanaan LOHT dari Objek Lelang, hal ini menjelaskan bahwa masih nyata adanya sengketa terhadap objek lelang tersebut.
2. **Bahwa TERGUGAT dalam melaksanakan LOHT terhadap Objek Lelang bertentangan dengan Pasal 62 PMK No. 122/2023 yang pada pokoknya menyebutkan:**

*“Pasal 62*

*Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) minimal memuat informasi:*

Halaman 17 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



d) lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/ atau bangunan;”

- Bahwa TERGUGAT dalam melaksanakan Lelang Ekskusi Hak Tanggungan terhadap Objek Lelang TERGUGAT tidak memperhatikan kesesuaian data mengenai Luas Tanah yang sebenarnya dengan Pengumuman Lelang yang telah di terbitkan, dimana SHGB No. 01890/Mekarsaluyu terdapat perbedaan Luas antara data legalitas dengan data factual yang ada, yang dirincikan dengan tabel berikut:

No.	Nama	Luas
1.	SHGB No. 01890/Mekarsaluyu	432M
2.	Pengukuran Ulang yang dilakukan oleh Surveyor tanah tertanggal 22 April 2023	502M

- Bahwa informasi yang disampaikan oleh TERGUGAT pada pengumuman lelang Luas tanah yang dilelang adalah 432M, padahal luas objek sebenarnya adalah 502M, dengan demikian adanya ketidak sesuaian dengan fakta yang sebenarnya maka jika dikaitkan dengan Pasal 47 PMK No. 122/2023 Tindakan TERGUGAT tersebut harus lah dibatalkan;

“Pasal 47

Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf c yang menjadi dasar Pejabat Lelang melakukan pembatalan atas Lelang yang akan dilaksanakan meliputi:

g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;”

- 3. **Bahwa TERGUGAT dalam melaksanakan LOHT terhadap Objek Lelang bertentangan dengan Pasal 39 PMK No. 122/2023 yang pada pokoknya menyebutkan :**

“Ayat 1





Setiap pelaksanaan Lelang atas Objek Lelang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan, harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang”

- Bahwa mengingat hingga saat ini gugatan Aquo di ajukan, Objek Lelang tersebut, Badan Kantor Pertanahan Kab. Bandung masih melakukan pencatatan blokir secara internal atas terhadap SHGB No. 01890/Mekarsaluyu atas permohonan PENGUGAT.
- Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas **TERGUGAT** dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan SHGB No. 1890/Mekarsaluyu telah bertentangan dengan ketentuan:
  - a. Pasal 34 PMK No. 122/2023, **TERGUGAT** tidak memperhatikan adanya gugatan dari Pihak Ketiga;
  - b. Pasal 47 PMK No. 122/2023, **TERGUGAT** tidak membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 21 Maret 2024 padahal terdapat gugatan pihak ketiga mengenai sengketa kepemilikan SHGB No. 1890/Mekarsaluyu;
  - c. Pasal 62 PMK No. 122/2023, **TERGUGAT** tidak memperhatikan kesesuaian data yang terdapat pada pengumuman lelang, hal mana diketahui terdapat perbedaan luas SHGB No. 1890/Mekarsaluyu;
  - d. Pasal 39 PMK No. 122/2023, Tergugat tidak mengkonfirmasi tentang status SHGB No. 01890/Mekarsaluyu.

**OBJEK GUGATAN BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DAN ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK**

Halaman 19 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



7. Bahwa mengenai pengajuan Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum/Gugatan Tindakan Pemerintah (*onrechtmatige overheidsdaad*) terhadap TERGUGAT, maka telah memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam ketentuan Pasal 3 Perma 2/2019, yang dikutip sebagai berikut:

*“Warga Masyarakat dapat mengajukan Gugatan Tindakan Pemerintah secara tertulis kepada Pengadilan yang berwenang dengan menyebutkan alasan:*

- 1. bertentangan dengan peraturan perundang-undangan; dan*
- 2. bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.”*

8. Bahwa TERGUGAT telah memenuhi alasan-alasan sebagaimana terdapat dalam Pasal 3 Perma 2/2019, yang kami rincikan sebagai berikut:

**a) Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan**

- Bahwa Faktanya Pemohon Lelang/Penjual (BCA) tidak memiliki tagihan pasti terhadap debitur PT Berkah Logam Makmur, yang mana hutang tersebut menjadi Hak Tanggungan Peringkat II pada Objek Lelang;
- Bahwa adanya ketidakpastian dan kekaburan jumlah hutang tersebut menyebabkan ketidakabsahan penyelenggaraan lelang oleh karena Perincian Hutang/Jumlah Kewajiban Debitor yang harus dipenuhi, merupakan dokumen yang wajib disampaikan oleh Penjual kepada **TERGUGAT** saat penyelenggaraan lelang. Hal tersebut bertolak belakang dengan sebagaimana ditentukan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122/PMK./2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ; **Pasal 33 (1) Terhadap pengajuan permohonan Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, Pejabat Lelang melakukan penelitian terhadap: a. kelengkapan dan/ atau kesesuaian dokumen persyaratan Lelang; dan b. Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.**
- Bahwa **seharusnya TERGUGAT** selaku penyelenggara lelang memiliki kewajiban untuk menolak permohonan lelang yang



diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang belum lengkap dan tidak **memenuhi Legalitas formal Subjek dan Objek Lelang.**

- Bahwa terhadap Objek Lelang, Badan Kantor Pertanahan Kab. Bandung telah melakukan pencatatan blokir secara internal atas SHGB No. 01890/Mekarsaluyu dikarenakan saat ini terhadap SHGB No. 01890/Mekarsaluyu sedang di periksa di Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagaimana Perkara No. 238/Pdt.G/2023/Pn.Blb;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita (**"Permen ATR/BPN No. 13/2017"**), yang berbunyi: ***"Pencatatan blokir adalah Tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut."***
- Bahwa faktanya **TERGUGAT** tetap menyelenggarakan lelang atas Objek bidang tanah yang telah dilakukan pencatatan blokir, sehingga yang dilakukan **TERGUGAT** jelas bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku; hal ini telah bertentangan sebagaimana ketentuan : PMK: Nomor 122/2023 Tentang tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana ***Pasal 39 (1) Setiap pelaksanaan Lelang atas Objek Lelang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan, harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang.***
- Bahwa **TERGUGAT** telah mengabaikan Surat Nomor: MNL/MD-RAA/80/KPKNL/III/2024, Perihal: Keberatan Lelang tanggal 15 September 2022 (**"Surat Keberatan Lelang"**) dan Surat Nomor:

Halaman 21 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



MNL/MD-RAA/90/KPKNL/III/2022, Perihal: Permohonan Pembatalan Lelang tanggal 21 Maret 2024 (**"Surat Permohonan Pembatalan Lelang"**) hingga pelaksanaan Lelang dilakukan pada tanggal 21 Maret 2024;

- Bahwa Tindakan Mengabaikan Surat Permohonan Pembatalan Lelang yang **PENGGUGAT** sampaikan telah menyebabkan terbitnya Objek Sengketa, sehingga Perbuatan **TERGUGAT** telah bertentangan dengan kewajibannya sebagaimana Pasal 50 Angka 3 dan 4 UU Administrasi pemerintahan, yang menyatakan:

Angka 3:

*"Dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sejak permohonan Keputusan dan/atau Tindakan diajukan dan telah memenuhi persyaratan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan **wajib** memberitahukan kepada pemohon, permohonan diterima."*

Angka 4:

*"Dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sejak permohonan Keputusan dan/atau Tindakan diajukan dan telah memenuhi persyaratan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan **wajib** memberitahukan kepada pemohon, permohonan ditolak."*

- Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut **TERGUGAT** memiliki kewajiban untuk memberitahukan kepada **PENGGUGAT** selaku pemohon terkait apakah permohonannya diterima atau ditolak. Namun faktanya, sampai dengan Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 21 Maret 2024 dilakukan, **TERGUGAT** tidak memberikan tanggapan apapun terhadap Surat Permohonan Pembatalan Lelang yang **PENGGUGAT** sampaikan;
- Bahwa Tindakan Mengabaikan Surat Keberatan Lelang yang **PENGGUGAT** sampaikan telah melanggar ketentuan Pasal 77 angka 4 UU Administrasi Pemerintahan, berbunyi: *"Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja"*. Sehingga berdasarkan pasal tersebut **TERGUGAT** telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum



(*Onrechtmatige Overheidsdaad*) oleh karena tidak menyelesaikan keberatan yang kami ajukan dalam jangka waktu 10 (*Sepuluh*) hari kerja;

- Bahwa merujuk Pasal 77 angka (5) UU Administrasi Pemerintahan, berbunyi: "*Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan*"
- Bahwa adapun yang menjadi dasar permohonan keberatan kami adalah permintaan agar **TERGUGAT** melakukan pembatalan lelang;
- Bahwa **TERGUGAT** sebagai Penyelenggara Pelayanan Publik sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang No. 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik berkewajiban untuk menyelenggarakan pelayanan publik beralaskan: Kepastian Hukum, Keprofesionalan, Keterbukaan, Ketepatan Waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan;
- Bahwa pada dasarnya Lelang yang dilakukan oleh **TERGUGAT** merupakan jenis Lelang Eksekusi yang mana merupakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("**UUHT**")
- Bahwa ketentuan Pasal 6 UUHT mengatur hal sebagai berikut:

*"Pasal 6*

***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."*

- Bahwa **pada faktanya belum terjadi cidera janji** yang terjadi antara **PENGGUGAT** dan BCA selaku kreditur, oleh karena terkait hubungan kredit yang ada diantara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** masih terdapat sengketa pada Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan Perkara **No. 238/Pdt.G/2023/Pn.Blb**;





- Bahwa di tengah sengketa yang sedang diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut, **TERGUGAT** justru melakukan menyelenggarakan lelang terhadap Sertifikat Hak Milik No. 01890/Mekarsaluyu seluas 370 M<sup>2</sup> atas nama Henny Rosita Halim;
- Bahwa pada dasarnya Klien kami berkeinginan untuk melunasi dan menyelesaikan kreditnya tersebut, sebagaimana telah disampaikan melalui Proposal Perdamaian dan Penyelesaian Kredit Nomor MNL/MD-L/068/BCA/III/2024, namun hingga Keberatan Lelang ini diajukan, Pihak BCA tidak memberikan PENGUGAT kesempatan untuk melunasi, padahal PENGUGAT sebagai debitur telah beritikad baik untuk menyelesaikan kredit tersebut **sehingga tidak ada cidera janji sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**;
- Bahwa **PENGUGAT tidak pernah memberikan persetujuan untuk secara sukarela memberikan Jaminan karena PENGUGAT tidak melakukan Cidera Janji** dan masih berharap dapat menyelesaikan kewajibannya, sehingga eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat ditempuh secara damai harus dilakukan dengan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 224 HIR/256 Rbg sebagaimana dikutip dibawah ini:

***"Surat asli dari pada surat hipotik dan surat utang, yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan: "atas nama keadilan" di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim. Dalam hal menjalankan surat yang demikian, jika tidak dipenuhi dengan jalan damai, maka dapat diperlakukan peraturan pada bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan hanya boleh dilakukan sesudah diizinkan oleh putusan Hakim. Jika hal menjalankan putusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri, yang***



*ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada asal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti.”*

- Bahwa mengenai ketentuan tersebut, dipertegas dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang kaidah hukumnya mengandung **larangan bagi kantor lelang untuk melakukan lelang eksekusi tanpa adanya penetapan pengadilan.**
- Bahwa **TERGUGAT** sebagai penyelenggara lelang sudah seharusnya mematuhi kebiasaan yang berlaku dalam melaksanakan LOHT atas aset milik **PENGUGAT** yakni dengan terlebih dahulu memohonkan Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana telah ditegaskan dalam **Pasal 224 HIR/256 Rbg dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986;**
- Bahwa Kewajiban untuk bersikap adil dan mengikuti kebiasaan yang berlaku dalam melaksanakan perjanjian, telah diamanatkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang menegaskan bahwa persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang. Namun sekali lagi, **TERGUGAT** telah mengabaikan ketentuan dalam pasal 1339 KUHPerdara tersebut dengan secara langsung melakukan lelang eksekusi atas aset milik **PENGUGAT** tanpa terlebih dahulu meminta penetapan eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana yang menjadi kebiasaan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak Tanggungan yang telah ditentukan dalam Pasal **Pasal 224 HIR/256 Rbg dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986.** Sikap melawan hukum dari **TERGUGAT** tentu tidak ingin niat buruknya terbongkar dengan

Halaman 25 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



mematuhi ketentuan **Pasal 224 HIR/256 Rbg** dan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986** tersebut;

- b) Bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik Bahwa yang dimaksud Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (“AUPB”) diatur dalam **Pasal 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (“UU 30/2014”)**, yang dikutip sebagai berikut:

*“Asas Umum Pemerintahan yang Baik yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas:*

- a. Kepastian hukum;*
- b. Kemanfaatan;*
- c. Ketidakberpihakan;*
- d. Kecermatan;*
- e. Tidak menyalahgunakan kewenangan;*
- f. Keterbukaan;*
- g. Kepentingan umum; dan*
- h. Pelayanan yang baik.”*

Bahwa terhadap 8 (delapan) butir AUPB tersebut, TERGUGAT telah melanggar beberapa poin diantaranya, yaitu:

• **Kepastian Hukum**

Bahwa TERGUGAT tidak berpedoman pada peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan dan keadilan dalam kebijakannya untuk melakukan lelang eksekusi **Pasal 6 UUHT** terhadap sebidang tanah dan bangunan milik PENGGUGAT, yang mana TERGUGAT mengabaikan **UU Administrasi Pemerintahan**, ketentuan pelaksanaan blokir sebagaimana **Permen ATR/BPN No. 13/2017**, dan **Pasal 224 HIR/256 Rbg** dan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986** serta **UU 14/2008**.

**Sehingga TERGUGAT telah menyebabkan tidak adanya kepastian hukum bagi PENGGUGAT karena senyatanya**



belum terdapat cedera janji serta bidang tanah milik  
PENGUGAT telah dalam kondisi pembekuan/status quo/  
blokir;

- **Ketidakterpikah**

Bahwa TERUGAT telah jelas berpikah kepada Pemohon  
Lelang/ Penjual (BCA) dengan cara menjual Objek Lelang  
kepada Pemohon Lelang/Penjual (BCA) dengan Harga Limit  
yang ditentukan oleh Pemohon Lelang/Penjual (BCA)  
sendiri;

Bahwa meskipun TERUGAT mengetahui diantara  
PENGUGAT dengan BCA masih terdapat perkara yang  
diperiksa di Pengadilan Negeri Bale Bandung terkait dengan  
Objek Lelang sebagaimana perkara No.  
238/Pdt.G/2023/Pn.Blb, namun TERUGAT tetap  
menyelenggarakan lelang yang mana objek lelang tersebut  
merupakan objek perkara No. 238/Pdt.G/2023/Pn.Blb, yang  
mana hal tersebut jelas melangkahi pengadilan dan  
menunjukkan keberpikahan TERUGAT kepada BCA/Penjual;

- **Kecermatan**

Bahwa berdasarkan Putusan MA RI No, 213K/TUN/2007, asas  
kecermatan juga diartikan sebagai prinsip kehati-hatian dari  
Badan atau Pejabat TUN. Pejabat TUN seharusnya berhati-hati  
dan mempertimbangkan secara cermat saat melakukan  
Tindakan TUN, dengan terlebih dahulu mencari gambaran yang  
jelas mengenai semua fakta yang relevan terait dengan  
kepentingan pihak-pihak sebelum Pejabat TUN mengambil  
keputusan agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di  
kemudian hari;

Bahwa TERUGAT tidak memperhatikan secara cermat saat  
melakukan Tindakan Penyelenggaraan Lelang, yakni adanya  
Perkara pada Pengadilan Negeri Bale Bandung terkait dengan



Objek Lelang serta upaya administrative yang diajukan  
**PENGGUGAT**;

- **Keterbukaan**

Bahwa yang dimaksud keterbukaan adalah melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintah;

Bahwa **TERGUGAT** tidak pernah memberitahukan kepada **PENGGUGAT** terkait dengan hasil penyelenggaraan lelang, selain itu **TERGUGAT** juga tidak memberikan tanggapan apapun terhadap surat-surat dan/atau upaya administratif yang diajukan **PENGGUGAT** hingga **TERGUGAT** melaksanakan LOHT terhadap SHGB No. 01890/Mekarsaluyu pada tanggal 21 Maret 2024. Sehingga hal tersebut sudah cukup membuktikan adanya ketertutupan dari **TERGUGAT** atas penyelenggaraan lelang;

- **Pelayanan yang Baik**

Bahwa pelayanan yang baik adalah asas yang mewajibkan **TERGUGAT** memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas sesuai standar pelayanan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Bahwa berdasarkan Pasal 77 ayat (4) UU Administrasi Pemerintahan, berbunyi: *"Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja."* Namun faktanya **TERGUGAT** sampai dengan dilaksanakannya LOHT terhadap SHGB No 01890/Mekarsaluyu tidak menyelesaikan keberatan dari **PENGGUGAT**;

Dengan demikian standar pelayanan yang diberikan **TERGUGAT** tidak baik karena tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;





9. Bahwa mengenai AUPB tidak terbatas hanya pada yang ditentukan dalam Pasal 10 angka 1 UU Administrasi Pemerintahan, melainkan diperluas sebagaimana Pasal 10 Angka 2 UU Administrasi Pemerintahan, yang berbunyi: *“(2) Asas-asas umum lainnya di luar AUPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterapkan sepanjang dijadikan dasar penilaian hakim yang tertuang dalam putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.”*
10. Bahwa dalam hukum administrasi dikenal **asas fair play (permainan yang layak)**. Asas *fair play* tersebut mengatur bahwasanya instansi yang menghalang-halangi kesempatan seseorang yang berkepentingan untuk memperoleh suatu keputusan/Tindakan yang menguntungkan baginya. Asas *Fair Play* tersebut merupakan suatu asas formal mengenai pembentukan keputusan/Tindakan;
11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah dijabarkan, **PENGGUGAT** telah melakukan seluruh upaya untuk menunda proses pelelangan secara patut dan telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung mengenai kedudukan Objek Lelang sebagai jaminan hutang.
12. Upaya hukum tersebut haruslah dilindungi secara hukum dan sudah sepatutnya **TERGUGAT** sebagai badan/pejabat tata usaha negara yang melaksanakan urusan pemerintahan, memperhatikan kepentingan masyarakat khususnya setiap surat keberatan terhadap suatu pelelangan oleh karena Pejabat Tata Usaha Negara harus memperhatikan asas *fair play (permainan yang layak)* dalam setiap Tindakan atau keputusan yang diambil dan dilakukan;
13. Bahwa dengan demikian **TERGUGAT** telah nyata melakukan tindakan melanggar hukum (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diatur dalam Pasal 3 Perma 2/2019 yakni bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta bertentangan dengan AUPB. **Sehingga sangat beralasan hukum segala lelang eksekusi pasal 6 UUHT yang dilakukan atas Objek Lelang atas Aset PENGGUGAT yang dilaksanakan pada tanggal 28 September 2022 sebagaimana disebut di atas dinyatakan batal demi hukum atau tidak sah.**



14. Bahwa dalam Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merujuk pada Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) ("**Perma 2/2019**"), menyatakan:

*"Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah Sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal Tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan"*

#### F. PETITUM

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan ini kami mohon Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tindakan **TERGUGAT** atas Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (*Open Bidding*) tanggal 21 Maret 2024 atas SHGB No. 01890/Mekarsaluyu, tanggal penerbitan sertifikat 21 Januari 2013, dengan Surat Ukur No: 00396/Mekarsaluyu/2012 seluas 432 M2 (*Empat Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi*), atas nama **Henny Rosita Halim** merupakan Perbuatan Melanggar Hukum (*Onrechtmatige Overheidsdaad*);
3. Menyatakan batal atau tidak sah Tindakan **TERGUGAT** atas Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (*Open Bidding*) tanggal 21 Maret 2024 atas SHGB No. 01890/Mekarsaluyu, tanggal penerbitan sertifikat 21 Januari 2013, dengan Surat Ukur No: 00396/Mekarsaluyu/2012 seluas 432 M2 (*Empat Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi*), atas nama **Henny Rosita Halim**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan TERGUGAT untuk memulihkan Kembali Hak PENGUGAT pada Keadaan semula dengan membuat pengumuman ke Publik bahwa SHGB No. 01890/Mekarsaluyu, tanggal penerbitan sertipikat 21 Januari 2013, dengan Surat Ukur No: 00396/Mekarsaluyu/2012 seluas 432 M2 (*Empat Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi*), atas nama **Henny Rosita Halim**, Tidak dalam keadaan **dilelang**.
5. Menghukum **TERGUGAT** membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini; atau;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono/in goede justitie*);

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 23 Juli 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 23 Juli 2024, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut;

## **A. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali, terhadap apa yang diakuiinya secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi Kompetensi Absolut
  - 2.1. Bahwa RISALAH LELANG YANG DITERBITKAN OLEH TERGUGAT tidak termasuk dalam KTUN
  - 2.2. Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU Peratun"), Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.
  - 2.3. Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ("UU AP"), Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara

Halaman 31 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.

2.4. Bahwa obyek sengketa adalah pelaksanaan lelang oleh Tergugat yang dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor: 547/08.01/2024 tanggal 21 Maret 2024 yang turunannya salah satunya berupa Salinan Risalah Lelang yang diserahkan pada penjual lelang dan superintenden (pengawas lelang/Kantor Wilayah DJKN). Berdasarkan hal tersebut yang dijadikan obyek sengketa secara substansi tidak layak/cacat sebagai obyek gugatan TUN (*error in objecto*), yaitu:

- a. Perlu Tergugat jelaskan bahwa pelaksanaan lelang tanggal 21 Maret 2024 merupakan EKSEKUSI PASAL 6 UNDANG UNDANG No. 4 Tahun 1996 tentang HAK TANGGUNGAN ("UUHT") yang dimohonkan oleh PT. Bank Central Asia, Tbk. Di dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut yang berbunyi "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";
- b. Sehingga jelas tindakan Tergugat bukanlah tindakan administrasi tetapi merupakan tindakan Lelang EKSEKUSI dari Jaminan Hak Tanggungan (Pasal 6 UUHT);
- c. Bahwa perlu diketahui :
  - 1) Pasal 35 Vendu Reglement yang mengatur "risalah lelang" sama artinya dengan "berita acara lelang": juncto.
  - 2) Pasal 1 angka 34 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tanggal 21 November 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 122/2023"), "Risalah Lelang" adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat



oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna; juncto Pasal 165 HIR; juncto Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 47 K/TUN/1997 tanggal 2 Januari 1998.

d. Sehingga dengan demikian Risalah Lelang Nomor: 547/08.01/2024-01 tanggal 21 Maret 2024 tersebut merupakan Akta Autentik yang memuat suatu pelaksanaan EKSEKUSI, dan bersifat keperdataan yang berawal dari adanya perjanjian kredit antara Hanny Rosita Halim selaku Debitur Utama dan atau PENERIMA KREDIT dengan PT. Bank Central Asia, Tbk. selaku Kreditur, dan kemudian Debitur dan atau PENERIMA KREDIT dinyatakan wanprestasi oleh Kreditur sehingga barang jaminannya diajukan permohonan Lelang kepada KPKNL Bandung (Tergugat) melalui Surat Nomor: 0102/LLG/RPK/2024 tanggal 05 Januari 2024 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah).

2.5 Bahwa Risalah Lelang a quo merupakan akibat dari tidak dipenuhinya prestasi dalam Perjanjian Kredit yang dibuat berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara. Sehingga sangat jelas objek sengketa perkara a quo tidak termasuk KTUN.

2.6 Bahwa selain itu, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung, telah jelas dan nyata bahwa Risalah Lelang bukan merupakan KTUN, hal tersebut dapat dilihat dalam:

- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 47/G.TUN/1994/P.TUN.Sby Tanggal 12 September 1994.
- Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 90/B/1994/PT.TUN. Sby Tanggal 31 Oktober 1996.
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 47 K/TUN/1997 menyatakan "Risalah lelang bukan merupakan KTUN karena tidak ada unsur beshikking atau pemyataan kehendak dari Badan atau Pejabat Kantor Lelang"

Halaman 33 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG





- **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung** **Yurisprudensi** : 312K/KTUN/1996 menyatakan "Risalah lelang bukan Surat Keputusan Tata Usaha Negara karena hanya sekedar Berita Acara Pelaksanaan Lelang, jadi tidak memenuhi persyaratan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat 3 UU No. 5/1986". Putusan 312K/KTUN/1996 kemudian diikuti oleh putusan 61/PLW/2012 PTUN JKT, putusan No 28/G/2014/PTUN-JKT, dan putusan No: 222/G/214 PTUN - JKT, yang mana kaidah yurisprudensi ketiga putusan tersebut adalah sama. Dengan demikian, pertimbangan serta kaidah yurisprudensi dalam putusan No. 312 K/PTUN/1996 telah ditafsirkan dan diikuti dengan tepat oleh ketiga putusan tersebut di atas. Tegasnya, suatu keputusan, meskipun secara doktriner maupun teoretik sepintas terlihat sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara, namun dalam hal keputusan tersebut tidak mengandung *beslissing* dan *wilsvorming* pejabat yang berwenang mengeluarkan keputusan, melainkan atas kehendak pemohon, maka tidak dapat dikualifikasikan sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf e UU Peratun.
- **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 47. K/TUN/1997 Tanggal 26 Januari 1998** Dari putusan Mahkamah Agung RI tersebut di atas dapat diangkat "Abstrak Hukum" sebagai berikut:  
"Risalah Lelang" yang dibuat oleh Pejabat Kantor Lelang Negara merupakan suatu "Berita Acara Lelang" yang berisi segala sesuatu tentang pelaksanaan lelang, berdasar atas permintaan dari Ketua Pengadilan Negeri dalam rangka eksekusi putusan perkara perdata. "Risalah Lelang" tersebut bukan merupakan keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara karena didalamnya tidak ada unsur "*beslissing*" atau "pernyataan kehendak" dan "*wilsvorming*" dari Pejabat yang mengeluarkan keputusan (dalam hal ini Pelelang), dan apa yang telah

Halaman 34 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



dilakukannya dapat dipersamakan dengan keputusan badan peradilan karena itu risalah lelang termasuk dalam pengertian pasal 2 undang-undang no.5 tahun 1986.

- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor 35/G/2023/PTUN.PBR. tanggal 19 Januari 2024 yang memberikan pendapat hukum bahwa

"Menimbang, majelis hakim berpendapat bahwa dalam kutipan risalah lelang tercatat dalam bentuk berita acara pelaksanaan penjualan barang secara lelang dari mulai permohonan lelang hingga pelaksanaan lelang secara tertulis yang mana tindakan hukum sebagaimana yang tercatat dalam kutipan risalah lelang objek sengketa a quo tidak tergantung pada unsur kehendak sepihak dari pejabat lelang maupun tergugat in casu untuk melakukan tindakan hukum pelelangan;"

"Menimbang, bahwa sejalan dengan pendapat hukum diatas, mengenai risalah lelang telah terdapat putusan mahkamah agung republik indonesia nomor 47 K/TUN/1997, tanggal 26 Januari 1998 yang memuat kaidah hukum yaitu Risalah Lelang bukan merupakan keputusan badan/pejabat tata usaha negara, tetapi merupakan berita acara hasil penjualan barang, sebab tidak ada unsur "beslissing" maupun pernyataan kehendak dari pejabat kantor lelang,"

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan objek sengketa a quo tidak memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara yaitu penetapan tertulis sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang- Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 87 UndangUndang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan"

- 2.7 Terdapat beberapa yurisprudensi tentang keseragaman menjawab apakah risalah lelang merupakan KTUN, antara lain:

Halaman 35 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



- a. Putusan Nomor 448 K/TUN/2007, tanggal 22 September 2008
- b. Putusan Nomor 189 K/TUN/2008, tanggal 24 September 2008
- c. Putusan Nomor 111 K/TUN/2008, tanggal 9 Juli 2008
- d. Putusan Nomor 296 K/TUN/2008, tanggal 3 Desember 2008.

Keempat yurisprudensi di atas pada pokoknya senada mengatakan bahwa: "perbuatan lelang merupakan suatu rangkaian perbuatan yang bersifat keperdataan yang bukan merupakan objek sengketa tata usaha negara.

2.8. Risalah Lelang bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 angka (3) UU No. 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan UU No. 51 Tahun 2009, dalam Pasal 1 angka 9 nya menyatakan Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan Hukum Perdata.

- Penetapan tertulis hal ini untuk memudahkan dalam pembuktian.
- Bahwa Risalah Lelang merupakan Berita Acara Pelaksanaan Lelang yang menggambarkan proses pelaksanaan lelang dari mulai permohonan lelang sampai dengan pelaksanaan lelang bentuknya tertulis.
- Dikeluarkan oleh Badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, Pejabat Lelang sendiri bukan merupakan pejabat publik.
- Pejabat Lelang sesuai dengan Pasal 1 angka 49 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Lelang, Pejabat Lelang adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan lelang.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bersifat konkret, artinya tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan. Risalah Lelang bersifat konkret karena menjelaskan pelaksanaan lelang dari mulai adanya permohonan lelang, proses penawaran lelang dan menentukan siapa pemenang lelangnya Bersifat individual artinya tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju.
- Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang. Dimulai dengan adanya permohonan lelang dari pihak kreditur/pemilik barang yang akan menjual barangnya secara lelang. Ada peserta lelang yang menyetorkan uang jaminan dan sudah mengajukan penawaran diatas harga limit serta dinyatakan sebagai pemenang lelang. Hal ini tidak bersifat individual melainkan umum karena hanya menggambarkan dan menjelaskan proses pelaksanaan lelang, dimana dalam pelaksanaan lelang terkadang lebih dari satu orang yang mengajukan penawaran. Bahwa PT. Bank Central Asia, Tbk. selaku Penjual telah terlebih dahulu melaksanakan Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada Pasal 61 ayat (1) PMK 122 Tahun 2023 yang menyebutkan bahwa : "Setiap lelang yang akan dilaksanakan wajib didahului dengan Pengumuman Lelang".
- Bahwa rencana penjualan di muka umum/lelang telah diumumkan kepada khalayak ramai guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut. Sehingga dengan demikian Risalah Lelang tidak bersifat individual akan tetapi berlaku secara umum dikarenakan telah terlebih dahulu diumumkan kepada Masyarakat luas.
- Bersifat final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Risalah Lelang tidak bersifat final namun ada proses lain yang harus dilalui yaitu melakukan

Halaman 37 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



proses balik nama, untuk barang tetap dengan mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan sedangkan untuk barang bergerak/kendaraan bermotor ke kantor Samsat.

- Walaupun Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa Risalah Lelang itu termasuk keputusan, akan tetapi tidak mengandung beslissing dan wilsvorming dari pejabat yang berwenang mengeluarkan keputusan, melainkan karena adanya kehendak pihak penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli melalui lelang. Sehingga keputusan seperti ini dikategori keputusan yang dikecualikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 angka 1 UU tentang PTUN yang menyatakan tidak termasuk pengertian keputusan tata usaha negara menurut undang undang ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan perdata. Hal ini dikuatkan oleh pendapat Ketua Muda TUN Mahkamah Agung RI dalam makalahnya yang disampaikan pada Panel diskusi III BUPLN-MA-Bank-Bank Pemerintah/Daerah tanggal 8 Maret 1996 di Medan, yang menyatakan "Risalah Lelang sebagai alat bukti, tidak mengandung beslissing dari para pihak yang mengikatkan diri di dalam pembuatan akta tersebut, sedangkan suatu keputusan disebut sebagai Keputusan Tata Usaha Negara karena mengandung beslissing dan wilsvorming dari pejabat yang berwenang mengeluarkan keputusan dan harus bersifat norma hukum yang individual dan konkrit" (vide Philipus M. Hadjon et al. Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, halaman 124.)

2.9 Bahwa adanya tindakan wanprestasi yang menjadi dasar lelang EKSEKUSI hak tanggungan jelas bukan kewenangan PTUN untuk memeriksanya.

2.10 Bahwa Penggugat yang menyatakan sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1456 K/Pdt/1998 tanggal 28 Juni 1999 yang menyatakan Risalah Lelang Eksekusi Pejabat Kantor Lelang

Halaman **38** dari **113** halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG





Negara adalah objek gugatan Peradilan Tata Usaha Negara adalah dalil yang salah dan disengaja untuk mengelabui Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, dengan alasan:

- a) Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1456 K/Pdt/1998 tanggal 28 Juni 1999 memuat putusan lelang eksekusi dalam perkara antara Ny. R. Nunung Siti Hadijah melawan The Pe Lie alias Themajaya Alex dkk.
- b) Bahwa Putusan Mahkamah Agung tersebut intinya memuat bahwa untuk membuktikan apakah benar telah terjadi penyimpangan dari ketentuan undang-undang dalam pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan atas Penetapan Ketua PUPN oleh Pejabat Kantor Lelang Negara, maka gugatan yang demikian itu harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, karena masalah tersebut menyangkut kewenangan para Pejabat Tata Usaha Negara, dan bukan wewenang Peradilan Umum/Pengadilan Negeri;
- c) Bahwa sementara dalam pelaksanaan lelang a quo adalah pelaksanaan LELANG EKSEKUSI PASAL 6 UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN;

Sehingga Putusan Mahkamah Agung Nomor 1456 K/Pdt/1998 dan gugatan a quo memiliki KONTEKS BERBEDA. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1456 K/Pdt/1998 tanggal 28 Juni 1999 terkait dengan LELANG BERDASARKAN KEPUTUSAN YANG DIKELUARKAN OLEH KETUA PUPN (PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA). Oleh karena itu, Yurisprudensi Mahkamah Agung tidak dapat dijadikan dasar dalam perkara a quo.

- 2.11. Dengan demikian jelas selanjutnya pelaksanaan LELANG EKSEKUSI PASAL 6 UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN dilakukan oleh Pejabat Lelang berdasarkan surat tugas Kepala KPKNL Bandung sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang Nomor : 547/08.01/2024-01 tanggal 21 Maret 2024 tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara (sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1



angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan).

2.12. Maka karena objek sengketa bukan merupakan objek TUN tapi merupakan pelaksanaan eksekusi jaminan kebendaan, dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo.

2.13. Bahwa dengan demikian Tergugat mohon agar PTUN Bandung tidak menerima gugatan ini karena tidak berwenang secara absolut.

## **II. Tentang Gugatan Kurang Pihak**

1. Bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 547/08.01/2024-01 tanggal 21 Maret 2024 merupakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan atas permintaan PT.Bank Central Asia, tbk.
2. Bahwa untuk lebih jelas dan terangnya perkara ini seharusnya PT. Bank Centra Asia, tbk ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, guna mempertahankan haknya sehingga tercapai Putusan Berkeadilan dan terpenuhi Asas *Audi et Lateram Partem* atau juga dikenal sebagai asas keseimbangan. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, karena pemohon lelang (in casu PT.Bank Centra Asia,tbk) sebagai pihak yang mengajukan permohonan lelang tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan a quo maka menyebabkan gugatan penggugat menjadi tidak sempurna maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaraad*).

## **III. Eksepsi Gugatan Tidak Memenuhi Syarat Formil Pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat sama sekali belum memberikan jawaban ataupun tanggapan kepada Tergugat.
2. Bahwa Pasal 75 ayat (1) undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ("UU AP) menyebutkan " warga masyarakat yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.”

3. Pasal 48 ayat (1) Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur sebagai berikut:

“ Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif Sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/administratif yang tersedia.”

Dalam penjelasan pasal 48 ayat (1) dijelaskan sebagai berikut: “Upaya Administratif adalah suatu prosedur yang dapat ditempuh oleh seorang atau badan hukum perdata apabila ia tidak puas terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara. Prosedur tersebut dilaksanakan di lingkungan pemerintahan sendiri dan terdiri atas dua bentuk.

Dalam hal penyelesaiannya itu harus dilakukan oleh instansi atasan atau instansi lain dari yang mengeluarkan keputusan yang bersangkutan, maka prosedur tersebut dinamakan “ banding administratif”.

“.. Dalam hal penyelesaian Keputusan Tata Usaha Negara tersebut harus dilakukan sendiri oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan itu, maka prosedur yang ditempuh tersebut disebut “keberatan”

Berbeda dengan prosedur di Peradilan Tata Usaha Negara, maka pada prosedur banding administratif atau prosedur keberatan dilakukan penilaian yang lengkap, baik dari segi penerapan hukum maupun dari segi kebijaksanaan oleh instansi yang memutus. Dari ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dapat dilihat apakah terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara itu terbuka atau tidak terbuka kemungkinan untuk ditempuh suatu upaya administratif.

Ayat (2) dijelaskan sebagai berikut:

Halaman 41 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila seluruh prosedur dan kesempatan tersebut pada penjelasan ayat (1) telah ditempuh dan pihak yang bersangkutan masih tetap belum merasa puas, barulah persoalannya dapat digugat dan diajukan ke Pengadilan.”

4. Pasal 1 angka 16 UU 30/2014 (UU AP) memberikan definisi sebagai berikut: Upaya Administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan.
5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat telah mengajukan keberatan secara tertulis (upaya administratif) kepada Tergugat namun Tergugat tidak memberikan jawaban pada tanggal 17 Maret 2024 surat Nomor: MNL/MD-RAA/80/KPKNL/III/2024, perihal : Keberatan Pelaksanaan Lelang. Ditanggapi oleh KPKNL Bandung melalui S-1485/KNL.0801/2024 tanggal 20 Maret 2024 Hal Tanggapan atas keberatan Pelaksanaan Lelang.
6. Dalil penggugat pada poin 6 halaman 10 keberatan lelang kepada Tergugat melalui surat Nomor RNT/R/43/KPKNL/III/2024 Perihal keberatan pelaksanaan lelang tertanggal 20 Maret 2024, ditanggapi oleh KPKNL Bandung melalui surat S-1517/KNL.0801/2024 tanggal 21 Maret 2024 Hal Tanggapan atas Keberatan Pelaksanaan Lelang. Sedangkan terkait Surat Nomor: MNL/MD-RAA/90/KPKNL/III/2004 perihal Permohonan Pembatalan Lelang tanggal 21 Maret 2024, KPKNL Bandung tidak menerima surat tersebut.
7. Bahwa oleh karenanya permohonan Penggugat adalah permohonan yang tidak berdasar hukum dan patut untuk ditolak mengingat pelaksanaan lelang adalah akibat dari wanprestasinya Penggugat sendiri.
8. Terkait dengan pelaksanaan lelang sampai dengan hari H (hari pelaksanaan lelang) tidak terdapat permintaan dari PT. Bank Central Asia, tbk untuk membatalkan lelangnya, penetapan maupun putusan yang menunda pelaksanaan lelang atau kondisi lainnya mengharuskan lelang dibatalkan. Oleh karenanya apa yang dilaksanakan lelang oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Halaman 42 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, apa yang diuraikan dalam Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui;
2. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya karena objek perkara dikeluarkan sesuai dengan proses lelang yang dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;
3. Bahwa, disamping itu, apa yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatannya merupakan bukti dan fakta hukum sengketa a quo adalah perkara perdata murni yang timbul akibat hubungan hukum (perdata) antara Penggugat dengan PT. Bank Central Asia, Tbk. Berdasarkan Gugatan Penggugat, pokok persoalan yang dipersengketakan ditinjau dari substansi adalah hal Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan PT. Bank Central Asia, Tbk., yang nota bene dilahirkan dengan menggunakan instrument hukum perdata;
4. Oleh karena termasuk dalam lingkup keperdataan, maka Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung 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;
5. Bahwa substansi pokok dari gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh PT. Bank Central Asia, Tbk. selaku Penjual dengan surat permohonan lelang Nomor 0102/LLG/RPK/2024 tanggal 05 Januari 2024 terhadap Sebidang tanah seluas 432m2 berikut bangunan di atasnya, sesuai SHGB Nomor 1890/Mekarsaluyu, tercatat atas nama Henny Rosita Halim, terletak di Jl. Daisy Garden No.27 Kav.27 (setempat dikenal dengan Dago Spring hills, Jl. Daisy Garden No.27), Desa Mekarsaluyu, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat (selanjutnya disebut "**Objek Perkara**") yang merupakan barang jaminan yang diagunkan oleh Penggugat kepada PT. Bank Central Asia, Tbk. Penggugat merasa

Halaman 43 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirugikan dengan dilelangnya barang jaminan, sebagaimana yang dimohonkan oleh PT. Bank Central Asia, Tbk. kepada Tergugat.

## Kronologis Pelaksanaan Lelang

1. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Central Asia, Tbk. merupakan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 UU HT sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada huruf B Dokumen Persyaratan Lelang point b Nomor 4 Lampiran Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi: *Dokumen persyaratan lelang eksekusi hak tanggungan antara lain terdiri dari:*
  - a) Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit;
  - b) Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan;
  - c) Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
  - d) Fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan;
  - e) salinan/fotokopi perincian utang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
  - f) Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur;
  - g) Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.
2. Bahwa cara eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang) jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut UUHT).
3. Bahwa dalam UUHT diatur apabila Debitur cidera janji, maka:

Halaman 44 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum (**vide Pasal 6 UUHT jo Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT**).
- b. Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum (**vide Pasal 14 jo Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT**).
4. Bahwa pelelangan atas objek *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Debitur (Penggugat) terhadap PT. Bank Central Asia, Tbk. selaku penjual dalam hal pemenuhan kewajiban utang Debitur sebagaimana tertuang dalam:
  - a. Akta Perjanjian Kredit dengan memakai jaminan Nomor 03 tanggal 05 Oktober 2018;
  - b. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang berkepala **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** Nomor 10066/2018, Tanggal 13 November 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 177/2018, tanggal 02 November 2018 jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor 02647/2020, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2020, tanggal 14 April 2020;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 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 PT. Bank Central Asia, Tbk. mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT kepada Tergugat;
6. Bahwa dalam Pasal 6 tersebut jelas diatur bagaimana penjualan barang jaminan dalam hal debitur wanprestasi terhadap utangnya. Unsur-unsur yang terjalinkan menjadi esensi dalam Pasal 6 UUHT, adalah:
  - a. Debitur Cidera Janji;
  - b. Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
  - c. **Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;**
  - d. Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
  - e. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;

Halaman 45 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Hak Kreditur mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.
7. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT;
  8. Bahwa lelang eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 11 Oktober 2019 merupakan lelang berdasarkan permintaan Saudara Erika Elsyé selaku *Vice President* dan Lo Synthia Sutanto selaku *Officer* PT. Bank Central Asia, Tbk. melalui suratnya Nomor 0102/LLG/RPK/2024 tanggal 05 Januari 2024 kepada Tergugat dengan disertai kelengkapan dokumen persyaratan lelang;
  9. Bahwa karena dokumen yang diserahkan oleh kreditur/pemohon lelang telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal serta sesuai **Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** dengan tegas menyatakan bahwa *"Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang 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"*, maka Tergugat menerbitkan Surat penetapan jadwal hari/tanggal pelaksanaan lelang yaitu Surat Nomor S-604/KNL.0801/2024, tanggal 16 Februari 2024;
  10. Bahwa berdasarkan Surat penetapan lelang atas objek *a quo*, maka PT. Bank Central Asia, Tbk selaku penjual telah mengumumkan pelaksanaan lelang melalui Selebaran tanggal 21 Februari 2024 dan melalui Surat Kabar Harian Jabar Ekspres tanggal 07 Maret 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;
  11. Surat Keterangan dari PT.BCA tanggal 5 Januari 2024, yang menerangkan bahwa perincian hutang debitur Henny Rosita Halim sampai dengan tanggal 03 Januari 2024 (Pokok, bunga dan Denda) adalah sebesar Rp. 3.100.787.929,18
  12. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, PT. Bank Central Asia, Tbk telah mengirimkan surat pemberitahuan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Debitur dengan Surat Nomor 0501/L/RPK/2024 tanggal 20 Februari 2024; Surat Peringatan I (Pertama) No. 1226 P/OKD/2021 perihal Peringatan I, tanggal 4 Mei 2021, Surat Peringatan kedua No. 1651/L/RPK/2021 tanggal 1 Juli 2021 dan Surat Peringatan ketiga No. 1754/L/RPK/2021 tanggal 16 Juli 2021.

Halaman 46 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi pasal 6 UUHT pada tanggal 21 Maret 2024 berdasarkan Risalah Lelang Nomor 547/08.01/2024-01, telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, yang merupakan Pejabat Negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang.
14. Bahwa dengan demikian prosedur lelang yang telah ditetapkan dalam Peraturan Lelang (Vendu reglement) sebagaimana ditetapkan dalam Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan staatsblaad 1940:56, Staatsblaad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblaad 1930:85 sebagaimana dipertegas dalam Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah sah dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

## Tanggapan atas Alasan dan Dasar Gugatan (Posita)

1. Bahwa Penggugat dalam dalil poin 9 halaman 6 tidak konsisten dengan dalil pada halaman 11, dengan demikian dalil Penggugat pada halaman 11 secara sepihak melakukan pengukuran ulang adalah hal yang tidak berdasar. Penggugat telah mengakui dan menyatakan luas tanah sesuai SHGB No. 01890/Mekarsaluyu seluas 432M2 yang diakui juga oleh Penggugat dalam poin 9 halaman 6 bahwa "Adapun jaminan atas pinjaman tersebut yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 432M2 di Jl. Daisy Garden Nomor 27 desa Mekarsaluyu Kec.Cimencyan Kabupaten Bandung Jawa Barat sebagaimana diterangkan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1890/Mekarsaluyu surat ukur No. 00396/2012 tanggal 29 Juni 2012, tercatat pemegang hak atas nama Henny Rosita Haim in Casu Penggugat"
2. Bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat pada halaman 11 terkait luas tanah pada pengumuman lelang, adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar. Tergugat telah melakukan pengumuman lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa Tergugat dalam melaksanakan lelang Objek Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan dalam PMK No. 122 Tahun 2023.
3. Pada pelaksanaan lelang pada tanggal 21 Maret 2024 bahwa objek lelang telah laku terjual. Setelah pemenang lelang melakukan pelunasan harga lelangnya,

Halaman 47 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya Tergugat menerbitkan Salinan Risalah Lelang (Salinan Risalah Lelang adalah Salinan kata demi kata dari seluruh Risalah Lelang )

4. Bahwa perlu Tergugat tegaskan, gugatan a quo telah cacat formil dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Menurut Ten Berge&Tak, yang berusaha merinci Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dianggap sebagai Tindakan hukum menurut hukum perdata adalah antara lain:
    1. KTUN yang akan melebur dalam suatu perbuatan hukum perdata
    2. KTUN yang merupakan pelaksanaan dari suatu perbuatan hukum perdata
  - b. Bahwa Risalah lelang a quo merupakan akibat ikutan dari tidak terpenuhinya prestasi dalam Perjanjian Kredit yang dibuat berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata. Oleh karena itu objek sengketa perkara a quo tidak termasuk KTUN
  - c. Bahwa objek gugatan Penggugat bukanlah object Tata Usaha Negara baik menurut UU, Peratun maupun UU AP sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo.
  - d. Ditambahkan yurisprudensi terkait putusan TUN/Perdata tentang Risalah Lelang
  - e. Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas dimana object sengketa a quo bukan merupakan KTUN, bahkan Penggugat tidak melakukan upaya administrasi
  - f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tindakan Tergugat dalam proses lelang dimaksud telah sesuai dengan peraturan perundnag-undangan dibidang lelang. Olleh karena itu tidak terdapat satupun Tindakan Tergugat yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum olah Penguasa/Pejabat Pemerintah.
5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada nomor 6 angka 2 dan 3 halaman 11 dan 12 yang menyatakan bahwa tergugat tidak memperhatikan kesesuaian data mengenai luas dan Tergugat dalam melaksanakan Lelang Objek Hak Tanggungan (LOHT) terhadap objek lelang bertentangan dengan pasal 34, 47 63 dan 39 PMK 122/2023.

Halaman 48 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada gugatan halaman 14 yang menyatakan Tergugat telah mengabaikan surat keberatan lelang dari Penggugat kepada Tergugat, namun tidak memberikan jawaban pada tanggal 17 Maret 2024 surat Nomor: MNL/MD-RAA/80/KPKNL/III/2024, perihal : Keberatan Pelaksanaan Lelang, hal ini ditanggapi oleh KPKNL Bandung melalui S-1485/KNL.0801/2024 tanggal 20 Maret 2024 Hal Tanggapan atas keberatan Pelaksanaan Lelang.
7. Dalil penggugat pada poin 6 halaman 10 keberatan lelang kepada Tergugat melalui surat Nomor RNT/R/43/KPKNL/III/2024 Perihal keberatan pelaksanaan lelang tertanggal 20 Maret 2024, ditanggapi oleh KPKNL Bandung melalui surat S-1517/KNL.0801/2024 tanggal 21 Maret 2024 Hal Tanggapan atas Keberatan Pelaksanaan Lelang. Sedangkan terkait Surat Nomor: MNL/MD-RAA/90/KPKNL/III/2004 perihal Permohonan Pembatalan Lelang tanggal 21 Maret 2024, KPKNL Bandung in casu Tergugat tidak menerima surat tersebut.
8. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan-perbuatan dengan memperhatikan AUPB, diantaranya dengan uraian berikut:

### **Asas Kepastian Hukum**

Object sengketa telah memenuhi asas kepastian hukum karena ditebitkan setelah Tergugat lalai melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Penggugat melakukan wanprestasi sehingga object jaminan dilakukan lelang sebagaimana yang telah diuraikan diatas.

### **Asas Kecermatan**

Atas permohonan lelang dari PT.Bank Centra Asia, Tergugat telah melakukan penelitian kelengkapan berkas dalam usaha penyelenggaraan pelaksanaan lelang yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan memenuhi prinsip kehati-hatian. Adapun terkait nilai limit dan pengumuman lelang telah Tergugat uraikan diatas bahwa nilai limi telah sesuai dengan Laporan penilaian terbaru yang dilampirkan oleh Penjual dan Pengumuman Lelang telah diterbitkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Asas Tidak menyalahgunakan Kewenangan**

Halaman 49 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG

#### **Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sudah pasti berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa dalil Penggugat tentang syarat pembatalan lelang adalah komunikasi antara Penggugat dan penjual dalam hal ini PT.Bank Central Asia telah nyata dan terbukti bahwa hingga pelaksanaan lelang, tidak terdapat permintaan dari PT.Bank Central Asia untuk membatalkan lelangnya, penetapan maupun putusan yang menyatakan menunda pelaksanaan lelang atau kondisi lainnya yang mengharuskan lelang dibatalkan. Oleh karena itu, apa yang telah dilaksanakan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

9. Bahwa telah jelas dan terbukti bahwa lelang yang dilaksanakan Tergugat sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan dan sah secara hukum, serta tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pada huruf AJ.LELANG (Penjualan Umum) Angka 21 Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Edisi 2007, halaman 100 yang menyatakan “Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Dan sesuai pula dengan pasal 31 PMK 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.
10. Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat dimaksud merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum karena lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan hukum sehingga Tergugat tidak dapat didalilkan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa Penggugat menolak seluruh dalil dalam gugatan Penggugat karena tidak ada satupun dalil yang membuktikan bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, maka terhadap pelaksanaan pelelangan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga Petitum Penggugat pada angka 3 yang meminta agar lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat dinyatakan batal adalah Petitum yang sangat mengada-ada dan tanpa dasar hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 149 yang dengan tegas menyatakan “bahwa suatu

Halaman 50 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan". Jadi dengan demikian Lelang yang dilakukan Tergugat **tidak dapat dibatalkan** karena telah **sah secara hukum**.

12. Bahwa dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa perkara *a quo* karena gugatan Penggugat adalah gugatan yang sama sekali tidak beralasan dan hanya mengada-ada serta jelas-jelas tidak berdasar hukum.

Maka : Berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima Eksepsi Tergugat;
2. Mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat;
3. Menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang mengadili perkara *a quo*
4. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard)

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tanggal 21 Maret 2024 sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang Nomor 547/08.01/2024-01, yang dilaksanakan Tergugat atas permohonan PT. Bank Central Asia, Tbk adalah lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak melawan hukum;
4. Menyatakan Pelaksanaan Lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 547/08.01/2024-01 tanggal 21 Maret 2024 bukan merupakan Objek Tata Usaha Negara dan sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Halaman 51 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***ex aequo et bono***).

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 13 Agustus 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 13 Agustus 2024, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut;

## **EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

### **PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO**

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

#### **Pasal 1 angka 8:**

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

#### **Pasal 1 angka 9:**

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

#### **Pasal 1 angka 10:**

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

Halaman 52 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



## Pasal 1 angka 12:

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

2. Berdasarkan uraian di atas maka diketahui bahwa suatu sengketa dapat diklasifikasikan sebagai Sengketa Tata Usaha Negara apabila dalam sengketa dimaksud terdapat unsur antara lain ada badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat atau di daerah, adanya obyek keputusan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersifat konkret, individual dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dimana keseluruhan sifat tersebut merupakan kualifikasi yang secara definitif harus terpenuhi semuanya. Tidak terpenuhinya salah satu syarat maka keputusan tersebut bukan merupakan keputusan tata usaha negara dan oleh karena juga tidak dapat ditarik sebagai obyek sengketa tata usaha negara. Adapun yang dimaksud dengan Sengketa Perbuatan Melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) menurut Pasal 1 angka 4 PERMA No. 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang didalamnya **mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan**, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

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

3. Bahwa dalam Posita angka 1 Gugatan (halaman 2), PENGUGAT menyatakan bahwa objek gugatan perkara a quo adalah:

**"... Tindakan Administrasi Pemerintahan berupa penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Open Bidding) tanggal 21 Maret 2024 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan ... dst."**





4. Bahwa adapun TERGUGAT I (KPKNL Bandung) dalam tindakannya melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 1890/Mekarsaluyu, adalah **sebagai Kepala KPKNL dan kemudian terbit Risalah Lelang nomor 547/08.01/2024-01 tertanggal 21 Maret 2024.**

Sesuai Pasal 1 angka 34 dan angka 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("**PMK Lelang 2023**") yang dimaksud:

- **Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna [vide angka 34].**
- **Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan Lelang [vide angka 49].**

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

- Risalah Lelang merupakan **Berita Acara Pelaksanaan Lelang** yang menggambarkan proses pelaksanaan lelang dari mulai permohonan lelang sampai dengan pelaksanaan lelang bentuknya tertulis. Dimulai dengan adanya permohonan lelang dari pihak kreditur/pemilik barang yang akan menjual barangnya secara lelang. Ada peserta lelang yang menyetorkan uang jaminan dan sudah mengajukan penawaran diatas harga limit serta dinyatakan sebagai pemenang lelang. Hal ini **tidak bersifat individual melainkan umum** karena hanya menggambarkan dan menjelaskan proses pelaksanaan lelang, dimana dalam pelaksanaan lelang terkadang lebih dari satu orang yang mengajukan penawaran.
- Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, Pejabat Lelang sendiri bukan merupakan pejabat publik. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan



perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan Lelang.

- Risalah Lelang **tidak bersifat final** namun ada proses lain yang harus dilalui yaitu melakukan proses balik nama barang tetap berupa tanah dan bangunan dengan mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan.
- Risalah Lelang bukan merupakan keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara karena didalamnya tidak ada unsur **“beslissing”** atau **“pernyataan Kehendak”** dan **“wilsvorming”** dari Pejabat yang mengeluarkan keputusan (dalam hal ini Pelelang) dan apa yang telah dilakukannya dapat dipersamakan dengan keputusan Badan Peradilan karena itu Risalah Lelang tidak termasuk dalam pengertian Pasal 2 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

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

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

1. Menerima eksepsi kompetensi dari TERGUGAT II INTERVENSI;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;
3. Menghukum PENGUGAT membayar biaya perkara.

Atau dalam hal Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain maka berikut TERGUGAT II INTERVENSI sampaikan dalil-dalil pembelaan untuk selebihnya.

#### **PENDAHULUAN**

Bahwa sebelum TERGUGAT II INTERVENSI menanggapi dalil-dalil gugatan PENGUGAT, terlebih dahulu TERGUGAT II INTERVENSI akan menyampaikan hubungan hukum dan permasalahan antara TERGUGAT II INTERVENSI dengan PENGUGAT dalam perkara a quo, yaitu sebagai berikut :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Saudari Henny Rosita Halim (*in casu* PENGGUGAT) merupakan Debitor yang telah memperoleh dan menikmati fasilitas kredit dari PT BANK CENTRAL ASIA TBK. (*in casu* TERGUGAT II INTERVENSI) selaku Kreditor berupa **Fasilitas KPR** dengan jumlah pokok sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), berdasarkan **Perjanjian Kredit nomor 03 tanggal 5 Oktober 2018** yang dibuat di hadapan Notaris Ineke Srihartati, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bandung (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**"), dengan jaminan berupa:

- *Sebidang tanah dan bangunan seluas 432 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh dua meter persegi) sebagaimana diterangkan dalam **Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 1890/Mekarsaluyu**, Surat Ukur No. 00396/2012 tanggal 29 Juni 2012, menurut Sertipikat tanggal 21 Januari 2013, **tercatat atas nama HENNY ROSITA HALIM**, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Cimenyan, Desa Mekarsaluyu, setempat dikenal sebagai Jalan Daisy Garden nomor 27;*  
(selanjutnya disebut "**Agunan**")

**Agunan** dibebani dengan **Hak Tanggungan Peringkat I (pertama)** dengan nilai Hak Tanggungan sebesar **Rp2.500.000.000,-** (dua miliar lima ratus juta rupiah) berdasarkan:

- Sertipikat Hak Tanggungan nomor 10066/2018 tertanggal 13 November 2018 yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"; *Jis.*
- Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 177/2018 tanggal 2 November 2018 yang dibuat di hadapan Ineke Srihartati, S.H., PPAT di Kabupaten Bandung; *jis*
- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 05 Oktober 2018 Nomor 04 yang telah dibuat dihadapan Ineke Srihartati, S.H., Notaris di Kabupaten Bandung.

Halaman **56** dari **113** halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



2. Bahwa **Agunan** selain digunakan untuk menjamin utang sebagaimana diuraikan pada angka 1 di atas, juga digunakan untuk menjamin utang PT. BERKAH LOGAM MAKMUR yang telah dibebani dengan **Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) berdasarkan:**

- Akta Perjanjian Kredit tanggal 13 Januari 2011 Nomor 29 berikut segala perubahan/perpanjangan/pembaharuannya dari waktu ke waktu antara lain **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 25 Februari 2020** dan terakhir diubah/diperbaharui/diperpanjang dengan **Akta Perubahan Perjanjian Kredit nomor 43 tanggal 25 September 2020** yang dibuat di hadapan Notaris Stephanie Wilamarta, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta; *jis*
- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 24 Maret 2020 Nomor 60 yang telah dibuat dihadapan NATHANIA MULYAWATI NUGROHO, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Tangerang Selatan; *jis*.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2020 tertanggal 14 April 2020 yang telah dibuat dihadapan INEKE SRIHARTATI, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung; *jis*.
- Sertipikat Hak Tanggungan nomor 02647/2020 tertanggal 16 April 2020 yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Pada saat Agunan digunakan untuk menjamin utang PT. BERKAH LOGAM MAKMUR, kedudukan PENGGUGAT adalah sebagai Komisaris PT. BERKAH LOGAM MAKMUR yang dalam kedudukannya tersebut dalam Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 25 Februari 2020 menyatakan sah mewakili Dewan Komisaris PT. BERKAH LOGAM MAKMUR, dan selaku demikian memberikan persetujuan kepada Direksi PT. BERKAH LOGAM MAKMUR melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 25 Februari 2020 antara PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk., (*in casu* TERGUGAT II INTERVENSI) dengan PT. BERKAH LOGAM MAKMUR.



Dalam penerimaan Agunan yang digunakan untuk menjamin utang PT. **BERKAH LOGAM MAKMUR**, dalam Akta Perjanjian Kredit tanggal 13 Januari 2011 Nomor 29 berikut segala perubahan/perpanjangan/pembaharuannya dari waktu ke waktu antara lain **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 25 Februari 2020** dan terakhir diubah/diperbaharui/diperpanjang dengan **Akta Perubahan Perjanjian Kredit nomor 43 tanggal 25 September 2020** yang dibuat di hadapan Notaris Stephanie Wilamarta, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta *j/s* Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 24 Maret 2020 Nomor 60 yang telah dibuat dihadapan Nathania Mulyawati Nugroho, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Tangerang Selatan *j/s*. **Akta Pemberian Hak Tanggungan** Nomor 28/2020 tertanggal 14 April 2020 yang telah dibuat dihadapan INEKE SRIHARTATI, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung **TIDAK TERDAPAT JANJI BAHWA TERGUGAT II INTERVENSI AKAN MENGEMBALIKAN/MELEPASKAN AGUNAN MILIK PENGGUGAT SETELAH SELESAINYA PENGURUSAN ALAS HAK H5 DAN H6 DIKONVERSI MENJADI SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN.**

3. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT II INTERVENSI terhadap Agunan sebagaimana diuraikan pada angka 1 dan angka 2 di atas, maka pembebanan Hak Tanggungan terhadap Agunan atas nama TERGUGAT II INTERVENSI adalah sudah sesuai dengan Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("**UU Hak Tanggungan**") sehingga sah menurut hukum.
4. Bahwa PENGGUGAT selaku Debitor yang telah menerima dan menikmati Fasilitas Kredit dari TERGUGAT II INTERVENSI selaku Kreditor mulai menunggak kewajiban pembayaran angsuran sejak tanggal 29 Januari 2021, di mana kolektibilitas kreditnya semakin menurun dan **sejak tanggal 31 Juli 2021 kolektibilitas fasilitas kredit Debitor (in casu PENGGUGAT) MENJADI MACET.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas kelalaian PENGGUGAT melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit sehingga Fasilitas Kredit menjadi macet tersebut, TERGUGAT II INTERVENSI dengan itikad baik telah berulang kali berupaya mengingatkan PENGGUGAT agar melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran baik pemberitahuan/peringatan secara lisan maupun tertulis, antara lain sebagaimana melalui surat peringatan yang telah disampaikan kepada PENGGUGAT sebanyak 3 (tiga) kali yaitu :

- a. Surat Nomor 1226 P/OKD/2021 tanggal 4 Mei 2021 perihal: Peringatan I (Pertama);
  - b. Surat Nomor 1651/L/RPK/2021 tanggal 1 Juli 2021 perihal: Peringatan II (Kedua); dan
  - c. Surat Nomor 1754/L/RPK/2021 tanggal 16 Juli 2021 perihal: Peringatan III (Ketiga).
5. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa PENGGUGAT tidak memiliki itikad baik dan terbukti telah melakukan tindakan kelalaian (WANPRESTASI) sesuai ketentuan dalam **Pasal 10 Perjanjian Kredit**, yang menentukan:

**Pasal 10.1. huruf a :**

*Menyimpang dari ketentuan Pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh Utang Debitor kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian di bawah ini :*

**a. Kelalaian Debitor untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.**

b. ... dst.

**Pasal 10.2. :**

*"Apabila Debitor berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan*



*Debitor lalai melaksanakannya maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian Debitor, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.*

**Pasal 10.4. :**

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

Keterangan: penebalan huruf dalam kutipan adalah penegasan oleh TERGUGAT II INTERVENSI.

6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian TERGUGAT II INTERVENSI di atas, terang dan jelas tidak ada itikad baik dari PENGUGAT untuk menyelesaikan kewajibannya untuk pembayaran angsuran kredit sehingga TERGUGAT II INTERVENSI kemudian mengajukan permohonan lelang eksekusi kepada TERGUGAT sesuai surat antara lain nomor :
- 3608/LLG/RPK/2021 tanggal 4 November 2021 perihal “Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah)”
  - 4202/LLG/RPK/2022 tanggal 26 Oktober 2022 perihal “Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah)”
  - 2519/LLG/RPK/2023 tanggal 11 Juli 2023 perihal “Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah)”
  - 0102/LLG/RPK/2024 tanggal 5 Januari 2024 perihal “Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah)”



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berikut dengan Pengantar SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), dengan melampirkan dokumen persyaratan sebagaimana diatur dalam Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, huruf B angka 1 tentang Dokumen Persyaratan Lelang poin 4 (empat) Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang terdiri dari:

- 1) Salinan/fotocopy Perjanjian kredit;
  - 2) Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - 3) Salinan/fotocopy Perincian Utang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
  - 4) Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
  - 5) Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
  - 6) Salinan/fotocopy laporan penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran.
7. Bahwa selain dokumen tersebut, TERGUGAT II INTERVENSI pun telah menyerahkan dokumen yang bersifat khusus sebelum pelaksanaan lelang yang terdiri atas:
- 1) Salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditor;
  - 2) Bukti pengumuman lelang;
  - 3) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
  - 4) Asli surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris dalam hal Lembaga jasa keuangan kreditur akan ikut menjadi Peserta Lelang (*Acte de Command*);
8. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas Agunan telah berhasil dilaksanakan dengan hasil sebagai berikut :
- Lelang Pertama tanggal 6 Desember 2022 dengan nilai limit lelang sebesar Rp. 4.354.000.000,00 (empat miliar tiga ratus lima puluh empat juta rupiah), dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran (tidak laku terjual)

Halaman 61 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor 1708/30/2022 tanggal 6 Desember 2022;

- Lelang Kedua tanggal 13 September 2023 dengan nilai limit lelang sebesar Rp. 2.874.000.000,00 (dua miliar delapan ratus tujuh puluh empat rupiah), dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran (tidak laku terjual) sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor 1777/30/2023 tanggal 13 September 2023;
- Lelang Ketiga tanggal 21 Maret 2024 dengan nilai limit lelang sebesar Rp. 2.596.000.000,00 (dua miliar lima ratus sembilan puluh enam juta rupiah), dengan hasil laku terjual kepada Sonia Bawono, SE selaku Kuasa TERGUGAT II INTERVENSI, di mana pembelian tersebut untuk dan atas nama pihak yang akan ditunjuk kemudian sesuai Akta Pernyataan Pembelian Untuk Orang Lain Nomor 59 tanggal 19 Maret 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Jakarta sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor 547/08.01/2024-01 tanggal 21 Maret 2024;

Adapun pembelian Agunan oleh TERGUGAT II INTERVENSI selaku bank melalui lelang eksekusi hak tanggungan diperbolehkan secara hukum berdasarkan ketentuan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana terakhir diubah dengan 10 Tahun 1998 (“**UU Perbankan**”) jo. Pasal 87 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyebutkan :

**Pasal 12A ayat (1) UU Perbankan :**

*“Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.”*

Halaman 62 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG

**Disclaimer**

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



**Pasal 87 PMK No. 122 Tahun 2023 :**

- “(1) Lembaga jasa keuangan sebagai kreditor dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan Lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.*
- (2) Dalam hal lembaga jasa keuangan akan membeli agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), lembaga jasa keuangan harus menyampaikan kepada Pejabat Lelang surat pernyataan dalam bentuk akta notaris yang berisikan pernyataan pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan Lelang.*
- (3) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, Pejabat Lelang menetapkan lembaga jasa keuangan sebagai Pembeli. “*
9. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang Agunan tersebut TERGUGAT II INTERVENSI atas dasar itikad baik telah mengirimkan pemberitahuan tentang pelaksanaan lelang tersebut kepada PENGGUGAT melalui surat sebagai berikut :
- Untuk lelang Pertama tanggal 6 Desember 2022 melalui Surat nomor 3184/L/RPK/2022 tanggal 10 November 2022;
  - Untuk lelang Kedua tanggal 13 September 2023 melalui Surat nomor 2429/L/RPK/2023 tanggal 23 Agustus 2023;
  - Untuk lelang Ketiga tanggal 21 Maret 2024 melalui Surat nomor 0501/L/RPK/2024 tanggal 20 Februari 2024.
10. Bahwa selain itu untuk memenuhi ketentuan pada Pasal 61, Pasal 62 dan Pasal 63 PMK Nomor 122 tahun 2023, TERGUGAT II INTERVENSI telah mengumumkan mengenai pelaksanaan lelang atas Agunan sebagai berikut :
- Untuk lelang Pertama tanggal 6 Desember 2022 melalui:
    - a. Selebaran tanggal 7 November 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama; dan
    - b. Surat Kabar Jabar Ekspres tanggal 22 November 2022 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
  - Untuk lelang Kedua tanggal 13 September 2023 melalui :





- a. Selebaran tanggal 15 Agustus 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama; dan
- b. Surat Kabar Jabar Ekspres tanggal 30 Agustus 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
- Untuk lelang Ketiga tanggal 21 Maret 2024 melalui :
  - a) Selebaran tanggal 21 Februari 2024 sebagai Pengumuman Lelang Pertama; dan
  - b) Surat Kabar Bandung Ekspres tanggal 7 Maret 2024 sebagai Pengumuman Lelang Ketiga.

11. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI atas dasar itikad baik juga telah mengirimkan surat pemberitahuan hasil pelaksanaan lelang hak tanggungan atas Agunan kepada PENGGUGAT melalui Surat Nomor 1465 /L/RPK/2024 tanggal 6 Mei 2024.

12. Bahwa per tanggal 6 Mei 2024 masih terdapat sisa kewajiban Debitor (*in casu* PENGGUGAT) kepada TERGUGAT selaku Kreditor sebesar Rp 1.063.137.085,95 (Satu Miliar Enam Puluh Tiga Juta Seratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Delapan Puluh Lima Koma Sembilan Puluh Lima Rupiah).

Sisa Utang tersebut adalah jumlah dari total Utang PENGGUGAT selaku Debitor kepada TERGUGAT II INTERVENSI selaku Kreditor setelah dikurangi pembayaran yang didapat dari hasil penjualan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Agunan oleh TERGUGAT II INTERVENSI melalui TERGUGAT, dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	Nominal
Harga terbentuk lelang	Rp 2.596.000.000,00
Pajak Penghasilan (2,5%)	Rp 64.900.000,00
Bea Lelang Penjual (2%)	Rp 51.920.000,00
Biaya RTGS	Rp 30.000,00
<b>Hasil Bersih Lelang / Jumlah yang diterima BCA (in casu TERGUGAT II INTERVENSI)</b>	<b>Rp 2.479.150.000,00</b>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keseluruhan dari hasil bersih lelang tersebut telah digunakan untuk membayar utang Debitur kepada BCA dengan perincian sebagai berikut:

Pembayaran dari Hasil Bersih Lelang:		
Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 1890/Mekarsaluyu atas nama HENNY ROSITA HALIM	Rp 2.479.150.000,00	
Total		Rp 2.479.150.000,00
Outstanding Utang per tanggal 25 Maret 2024	Nominal	Alokasi Dana Masuk
- Pokok Pinjaman	Rp 1.180.724.581,29	Rp 1.180.724.581,29
- Tunggakan Bunga	Rp 379.780.962,50	Rp 379.780.962,50
- Denda	Rp 1.822.505.942,16	Rp 759.368.856,21
- Biaya Appraisal	Rp 12.660.000,00	Rp 12.660.000,00
- Biaya Penyelesaian Kredit	Rp 29.765.600,00	Rp 29.765.600,00
- Pajak Penghasilan (2,5%)	Rp 64.900.000,00	Rp 64.900.000,00
- Bea Lelang Penjual (2%)	Rp 51.920.000,00	Rp 51.920.000,00
- Biaya RTGS	Rp 30.000,00	Rp 30.000,00
Jumlah Kewajiban	Rp 3.542.287.085,95	Rp 2.479.150.000,00
Sisa kewajiban utang yang belum dibayarkan		Rp (1.063.137.085,95)

13. Bahwa dalam menentukan nilai limit lelang Agunan dalam pelaksanaan lelang pertama dan lelang kedua TERGUGAT II INTERVENSI telah mendasarkan pada hasil penilaian dari penilai independent Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Mutaqqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan (MBPRU) sebagaimana Laporan Hasil Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Nomor 03766/2.0027-00/PI/07/0386/1/XII/2023 tanggal 15 Desember 2023.

Halaman 65 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut maka penentuan nilai limit lelang Agunan sah secara hukum (oleh karenanya bukan merupakan perbuatan melawan hukum) karena telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 55, Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58 dan Pasal 59 PMK Nomor 122 Tahun 2023.

14. Bahwa proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan TERGUGAT II INTERVENSI melalui TERGUGAT *in casu* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung sesuai dengan kedudukan hukum dari objek lelang telah memenuhi persyaratan yang ditentukan, sehingga adalah beralasan dan berdasar hukum jika proses lelang eksekusi yang dilakukan TERGUGAT dinyatakan telah memenuhi ketentuan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan sesuai dengan kaidah hukum:

- **Pasal 25 PMK Lelang 2020:**

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

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

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

Dengan demikian, berdasarkan uraian pada angka 1 sampai angka 7 di atas, maka diketahui bahwa:

- **BCA (*in casu* TERGUGAT II INTERVENSI)** adalah Kreditor yang telah memberikan pinjaman sejumlah dana yang telah diterima dan dinikmati oleh PENGUGAT;
- **Fasilitas Kredit** yang diberikan oleh TERGUGAT II INTERVENSI kepada PENGUGAT selaku Debitor bermasalah/macet dan TERGUGAT II INTERVENSI selaku Kreditor telah mengirimkan Surat Somasi;
- **TERGUGAT II INTERVENSI** adalah kreditor yang telah dirugikan atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PENGUGAT selaku Debitor yang telah menerima dan menikmati fasilitas kredit;

Halaman 66 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Proses lelang eksekusi hak tanggungan Agunan sudah dilaksanakan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;
- Dalam penerimaan Agunan yang digunakan untuk menjamin utang PENGUGAT dan utang PT. Berkah Logam Makmur, baik dalam Akta Perjanjian Kredit j/s Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan j/s. Akta Pemberian Hak Tanggungan TIDAK TERDAPAT JANJI BAHWA TERGUGAT AKAN MENGEMBALIKAN/MELEPASKAN AGUNAN MILIK PENGUGAT SETELAH SELESAINYA PENGURUSAN ALAS HAK H5 DAN H6 DIKONVERSI MENJADI SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN.

Demikian Pendahuluan yang dapat TERGUGAT II INTERVENSI sampaikan, selanjutnya TERGUGAT II INTERVENSI akan menanggapi dalil-dalil Gugatan PENGUGAT sebagaimana di bawah ini:

## DALAM POKOK PERKARA

15. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian PENDAHULUAN di atas adalah **merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERGUGAT II INTERVENSI pada bagian DALAM POKOK PERKARA ini dan secara *mutatis mutandis* dipergunakan kembali dalam bagian DALAM POKOK PERKARA ini.**
16. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT II INTERVENSI antara lain sebagaimana telah diuraikan dalam bagian PENDAHULUAN di atas.
17. Bahwa terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh PENGUGAT tersebut maka TERGUGAT II INTERVENSI hanya akan menanggapi dalil-dalil yang ada relevansinya dengan kedudukan hukum TERGUGAT II INTERVENSI selaku kreditur pemegang hak tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan seluas 432 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh dua meter persegi), yaitu **Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 1890/Mekarsaluyu.**
18. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI selaku kreditur pemegang hak tanggungan atas Agunan merasa sangat keberatan dan menolak secara tegas Petitum gugatan PENGUGAT yang meminta pembatalan dan menyatakan

Halaman 67 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sah atas penyelenggaraan lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT terhadap Agunan, mengingat Petitum tersebut diajukan tanpa dasar hukum dan **apabila Petitum gugatan aquo dikabulkan oleh Majelis Hakim maka akan sangat menciderai hak dan kepentingan hukum TERGUGAT II INTERVENSI selaku kreditur dan pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik.**

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

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

Halaman 68 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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





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

20. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan antara lain pada angka 5 halaman 6 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah tanah dan bangunan **Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 1890/Mekarsaluyu**.

Karena faktanya sebagaimana telah diuraikan pada bagian PENDAHULUAN bahwa sebidang tanah/bangunan **Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 1890/Mekarsaluyu** telah laku terjual dalam lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan melalui KPKNL sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa mengingat faktanya saat ini tanah dan bangunan **Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 1890/Mekarsaluyu** sebagaimana dimaksud dalam gugatan telah laku terjual dalam lelang eksekusi hak tanggungan, maka secara hukum PENGGUGAT SUDAH BUKAN PEMILIK ATAS AGUNAN karena saat ini kepemilikan atas tanah dan bangunan **Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 1890/Mekarsaluyu** telah beralih kepada Pemenang Lelang, sehingga dalil PENGGUGAT tersebut sudah tidak relevan.

21. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam Posita angka 11 sampai dengan angka 13 pada halaman 7 Gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Agunan merupakan bersifat sementara yang mana menurut PENGGUGAT bahwa TERGUGAT II INTERVENSI seolah-olah akan melepaskan Agunan dari jaminan pelunasan utang PT. Berkah Logam Makmur setelah selesainya pengurusan sertifikat alas hak PT. Berkah Logam Makmur karena **dalil PENGGUGAT tersebut tidak berdasar hukum sama sekali** sehingga sudah seharusnya ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.



Dapat TERGUGAT II INTERVENSI sampaikan bahwa dalil PENGGUGAT tersebut tidak jelas dan tidak berdasar hukum dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

21.1. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI tidak pernah sekalipun menjanjikan baik itu kepada PENGGUGAT maupun kepada PT. Berkah Logam Makmur, bahwa Agunan bersifat sementara sehingga akan dilepas dari jaminan pelunasan utang PT. Berkah Logam Makmur setelah selesainya pengurusan sertifikat alas hak PT. Berkah Logam Makmur. PENGGUGAT dalam dalilnya tersebut hanya mendalilkan saja tanpa mencantumkan data/dokumen apa yang menjadi dasar PENGGUGAT menyatakan hal tersebut, sehingga dalil PENGGUGAT sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Sebagaimana telah dijelaskan pada bagian PENDAHULUAN angka 2, bahwa PENGGUGAT sendiri telah menyetujui untuk memberikan Hak Tanggungan kepada TERGUGAT II INTERVENSI untuk menjamin pelunasan utang PT. Berkah Logam Makmur sebagaimana dibuktikan dengan tindakan PENGGUGAT yang secara sadar dan tanpa paksaan menyerahkan Agunan untuk dibebani Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) atas nama TERGUGAT II INTERVENSI untuk menjamin Utang PT. Berkah Logam Makmur, berdasarkan:

- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 24 Maret 2020 Nomor 60 yang telah dibuat dihadapan NATHANIA MULYAWATI NUGROHO, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Tangerang Selatan; jo.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2020 tertanggal 14 April 2020 yang telah dibuat dihadapan INEKE SRIHARTATI, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung;

Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas selanjutnya telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan nomor 02647/2020 tertanggal 16



April 2020 yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

- 21.2. Bahwa dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas telah ditegaskan bahwa PENGUGAT selaku Pemberi Hak Tanggungan menyerahkan Agunan sebagai Agunan yang menjamin utang PT. Berkah Logam Makmur kepada TERGUGAT II INTERVENSI sebagaimana Akta Perjanjian Kredit tanggal 13 Januari 2011 Nomor 29 berikut segala perubahan, perpanjangan, serta pembaharuannya dari waktu ke waktu antara lain **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 25 Februari 2020** dan terakhir diubah/diperbaharui/diperpanjang dengan **Akta Perubahan Perjanjian Kredit nomor 43 tanggal 25 September 2020** yang dibuat di hadapan Notaris Stephanie Wilamarta, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta.

Adapun dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 28/2020 tanggal 14 April 2020 yang dibuat di hadapan Ineke Srihartati, S.H., PPAT di Kabupaten Bandung, telah ditegaskan sebagai berikut:

Para Pihak menerangkan:

- o bahwa oleh Pihak Kedua dan :
  - a. Perseroan Terbatas PT. BERKAH LOGAM MAKMUR, berkedudukan di Kabupaten Tangerang; dan
  - b. Nyonya Janda HENNY ROSITA HALIM, tersebut;  
selaku Debitor, telah dibuat dan tanda-tangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan:
    - Akta Perjanjian Kredit tanggal tigabelas Januari tahun duaribu sebelas (13-01-2011) nomor 29, berikut segala perubahannya dari waktu ke waktu dan terakhir diubah dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit tanggal duapuluh lima Pebruari tahun duaribu duapuluh (25-02-2020) nomor 56, keduanya dibuat dihadapan STEPHANIE WILAMARTA, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;



- Akta Perjanjian Kredit tanggal lima Oktober tahun duaribu delapanbelas (05-10-2018) nomor 03, dibuat dihadapan saya, Pejabat selaku Notaris di Kabupaten Bandung;
- o bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat II (Kedua) sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima miliar limaratus juta rupiah), oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Objek berupa 1 (satu) bidang hak atas tanah yang diuraikan dibawah ini:
  - Hak Guna Bangunan nomor 1890/Desa Mekarsaluyu atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan ..... dst. ....  
Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:  
..... dst. ....

Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 28/2020 tanggal 14 April 2020, kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan nomor 02647/2020 Peringkat II (**kedua**) tanggal 16 April 2020 yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA":

- Bahwa berdasarkan UU Hak Tanggungan disebutkan bahwa:

**Pasal 3**

- (1). ... dst
- (2). **Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum**

Halaman 72 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

**Pasal 5**

- (1). Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.

**Penjelasan Pasal 5**

Ayat (1)

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya.

Keterangan: penebalan huruf dan garis bawah dalam kutipan adalah penegasan oleh TERGUGAT II INTERVENSI.

Sehingga suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dengan tujuan untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Kemudian menurut Pasal 14 UU Hak Tanggungan tersebut, disebutkan bahwa:

**Pasal 14**

- (1). Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan





*hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti  
grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak  
atas tanah.*

**Penjelasan Pasal 14**

*Ayat (1)*

*Cukup jelas.*

*Ayat (2) dan ayat (3)*

*Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak  
Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini,  
dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan  
eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan,  
**sehingga apabila debitur cidera janji**, siap untuk  
dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan  
yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui  
tata cara dan dengan menggunakan lembaga **parate  
executie** sesuai dengan peraturan Hukum Acara  
Perdata.*

Keterangan: penebalan huruf dalam kutipan adalah  
penegasan oleh TERGUGAT.

Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas nama  
TERGUGAT II INTERVENSI atas Agunan oleh Kantor Pertanahan  
sebagaimana diuraikan di atas, maka pembebanan Hak Tanggungan  
terhadap Agunan atas nama TERGUGAT II INTERVENSI adalah sudah  
sesuai dengan UU Hak Tanggungan sehingga sah menurut hukum.

21.3. Bahwa berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Kredit nomor 56 tanggal  
25 Februari 2020 antara TERGUGAT II INTERVENSI dengan PT.  
Berkah Logam Makmur, **PENGGUGAT selaku Komisaris telah  
menyetujui** pengikatan Agunan yang dibuat saling mengikat dengan  
jaminan PT. Berkah Logam Makmur.

a. Atas permohonan PT. Berkah Logam Makmur selaku Debitur dan  
dengan persetujuan PENGGUGAT selaku Komisaris, TERGUGAT II  
INTERVENSI selaku Kreditor menyetujui untuk mengubah Perjanjian



Kredit, sebagaimana ditegaskan dalam komparasi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 56 tanggal 25 Februari 2020 huruf B yang menyatakan:

*B. Bahwa atas permohonan DEBITOR, BCA menyetujui untuk mengubah syarat (-syarat) dan ketentuan (-ketentuan) dalam Perjanjian Kredit.*

Keterangan: penebalan huruf dalam kutipan adalah penegasan oleh TERGUGAT II INTERVENSI.

TERGUGAT II INTERVENSI selaku Kreditor menyetujui untuk memberikan restrukturisasi terhadap PT. Berkah Logam Makmur selaku Debitor melalui **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tanggal 25 Februari 2020 yang ikut melibatkan PENGUGAT.**

b. Kemudian menurut Pasal 12 Perubahan Perjanjian Kredit tersebut disebutkan bahwa:

**HAL-HAL YANG WAJIB DILAKSANAKAN DEBITOR**

*Kecuali bilamana BCA secara tertulis menetapkan lain, Debitor wajib untuk*

*a.*

*b.*

*i. Syarat agunan lainnya:*

*- **Seluruh** agunan fasilitas KPR (sesuai tabel agunan) yang sudah ada di BCA, masing-masing **dibuat saling mengikat** dengan fasilitas DEBITOR dengan nilai APHT II minimal sebagai berikut:*

Nomor	Agunan	Nilai APHT II (minimal)/Rp Juta
1.	..... dst.	
2.	1 unit Tanah/Bangunan (rumah tinggal) di Dago Spring Hills, Jalan Daisy Garden nomor 27 Bandung (Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 1890 atas	5.500



	nama HENNY ROSITA HALIM)	
3.	..... dst.	
	..... dst.	

Keterangan: penebalan huruf dalam kutipan adalah penegasan oleh TERGUGAT II INTERVENSI.

c. Bahwa dalam penerimaan Agunan yang digunakan untuk menjamin utang PT. BERKAH LOGAM MAKMUR baik dalam **Akta Perjanjian Kredit** tanggal 13 Januari 2011 Nomor 29 berikut segala perubahan/perpanjangan/pembaharuannya dari waktu ke waktu antara lain **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 25 Februari 2020** dan terakhir diubah/diperbaharui/diperpanjang dengan **Akta Perubahan Perjanjian Kredit nomor 43 tanggal 25 September 2020** yang dibuat di hadapan Notaris Stephanie Wilamarta, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta *jis* **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan** tertanggal 24 Maret 2020 Nomor 60 yang telah dibuat dihadapan Nathania Mulyawati Nugroho, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Tangerang Selatan *jis*. **Akta Pemberian Hak Tanggungan** Nomor 28/2020 tertanggal 14 April 2020 yang telah dibuat dihadapan INEKE SRIHARTATI, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung **TIDAK TERDAPAT JANJI BAHWA TERGUGAT II INTERVENSI AKAN MENGEMBALIKAN/MELEPASKAN AGUNAN MILIK PENGUGAT SETELAH SELESAINYA PENGURUSAN ALAS HAK H5 DAN H6 DIKONVERSI MENJADI SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN.**

22. Bahwa sangat tidak benar dan TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas dalil PENGUGAT dalam Posita angka 14 halaman 7 Gugatan yang menyatakan PENGUGAT masih beritikad baik untuk melakukan

Halaman 76 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran, karena faktanya PENGGUGAT sama sekali tidak melakukan upaya untuk melakukan kewajiban melunasi Utang terhadap TERGUGAT II INTERVENSI bahkan setelah diberikan 3 (tiga) kali surat peringatan.

Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT II INTERVENSI jelaskan dalam PENDAHULUAN bahwa faktanya PENGGUGAT selaku Debitor terbukti tidak beritikad baik di mana Fasilitas Kredit PENGGUGAT macet, sehingga berdasarkan Perjanjian kredit PENGGUGAT selaku Debitor telah wanprestasi.

Bahwa secara hukum kewajiban PENGGUGAT selaku Debitor untuk melakukan pembayaran utang kepada TERGUGAT II INTERVENSI selaku Kreditor sudah ditentukan secara jelas dalam Perjanjian Kredit yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI. Dalam Perjanjian Kredit dimaksud tidak ada ketentuan yang mengatur bahwa PENGGUGAT boleh menyelesaikan kewajiban Utangnya kepada TERGUGAT II INTERVENSI setelah Agunan dibebaskan/dilepaskan dari jaminan utang PT. Berkah Logam Makmur.

Dalil PENGGUGAT angka 14 halaman 7 Gugatan yang menyatakan bahwa melalui surat tanggal 30 Maret 2023 yang pada pokoknya menyampaikan keinginan PENGGUGAT untuk melakukan pelunasan atas utangnya dengan syarat pelepasan SHGB 1890/Mekarsuluyu dari Hak Tanggungan peringkat II, **jas bertentangan dengan kewajiban hukum PENGGUGAT dalam perjanjian pemberian Agunan yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI dan dalil PENGGUGAT dimaksud membuktikan adanya itikad tidak baik pada diri PENGGUGAT selaku Debitor.**

Selain itu keinginan PENGGUGAT untuk melakukan pelunasan atas utangnya dengan syarat pelepasan SHGB 1890/Mekarsuluyu dari Hak Tanggungan peringkat II jelas bertentangan dengan Pasal 18 huruf a UU Hak Tanggungan yang menentukan bahwa **Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.**

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka sudah seharusnya dalil PENGGUGAT dimaksud ditolak seluruhnya.

23. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas dalil

Halaman 77 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



PENGUGAT pada angka 21 sampai dengan angka 6 halaman 10 dan 11 Gugatan yang menyatakan bahwa terdapat perbedaan luas SHGB 1890 berdasarkan fisik dengan luas tanah berdasarkan legalitas karena dalil tersebut tidak jelas atas dasar apa PENGUGAT mendalilkan demikian. PENGUGAT hanya mendalilkan saja tanpa menguraikan data apa yang menjadi dasar bagi PENGUGAT menyatakan demikian, oleh karena itu dalil tidak berdasar tersebut patut dikesampingkan oleh Majelis Hakim.

Adapun faktanya pembebanan Hak Tanggungan atas Agunan sudah dilakukan berdasarkan hukum sebagaimana telah secara rinci diuraikan pada dalil-dalil di atas.

24. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada Posita angka 17 halaman 8 Gugatan yang pada pokoknya menyatakan penurunan nilai harga limit lelang terhadap objek lelang tanpa dasar hukum yang jelas.

Bahwa dalam penentuan nilai limit lelang Agunan, TERGUGAT II INTERVENSI telah mendasarkan pada hasil penilaian independen dari Kantor Jasa Penilai Publik Teguh Hermawan Yusuf & Rekan sehingga sudah sah sesuai dengan ketentuan Pasal 56 s.d Pasal 59 PMK Lelang 2023, sebagai berikut:

## **Pasal 56**

- (1) *Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*
  - a. *laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
  - b. *laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
  - c. *harga perkiraan sendiri.*
- (2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan penilai pemerintah pada DJKN atau penilai publik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.*
- (3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.*
- (4) *Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Sukarela.*





**Pasal 57**

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) huruf a, untuk:

- a. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- c. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi barang gadai yang Lembaga jasa keuangan selaku kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; atau
- d. Lelang Wajib dengan Objek Lelang berupa saham.

**Pasal 58**

Dalam pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. menunjukkan laporan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai;
- b. menunjukkan laporan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh penaksir;
- c. menunjukkan laporan hasil penilaian atau penaksiran terbaru, dalam hal laporan hasil penilaian atau penaksiran yang menjadi dasar penentuan Nilai Limit pada pelaksanaan Lelang sebelumnya tidak berlaku lagi atau terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual; atau



d. menunjukkan harga perkiraan sendiri terbaru, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada harga perkiraan sendiri oleh Penjual.

**Pasal 59**

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.

25. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada Posita angka 6 halaman 10 Gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa seharusnya TERGUGAT I tidak mengabaikan ketentuan Pasal 34 dan Pasal 47 PMK Lelang karena adanya Gugatan dari pihak lain. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 34 dan Pasal 47 PMK Lelang:

**Pasal 34**

Dalam hal sebelum pelaksanaan Lelang terhadap objek hak tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang **terkait kepemilikan** objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, tidak dapat dilaksanakan.

**Pasal 47**

Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf c yang menjadi dasar Pejabat Lelang melakukan pembatalan atas Lelang yang akan dilaksanakan meliputi:

- a. ....dst.....;
- c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang **terkait dengan kepemilikan Objek Lelang**;
- d. ....dst.....



Keterangan: penebalan huruf dalam kutipan adalah penegasan oleh  
TERGUGAT II INTERVENSI.

Sedangkan Petitum Gugatan dari pihak lain dengan nomor 235/Pdt.G/2024/PN  
Jkt.Brt di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dari PENGGUGAT atas nama Onny  
Djajalaksana terhadap Henny Rosita Halim selaku TERGUGAT (in casu  
PENGGUGAT dalam perkara a quo) adalah sebagai berikut:

**"DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN (PROVISI)**

1. *Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;*
2. *Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag dan Revindicatoir Beslaag) yang dimohonkan PENGGUGAT dalam perkara ini;*
3. *Meletakkan Sita Jaminan atas:*

Jenis Kepemilikan	Atas Nama	Luas	Letak
Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1890	Henny Rosita Halim	432 m2	terletak di Jl. Daisy Garden No. 27, Kav. 27 (setempat dikenal dengan Dago Spring Hills, Jl Daisy Garden No 27), Desa Mekarsaluyu, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, Provinsi Jawa Barat

**DALAM POKOK PERKARA**

1. *Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan Wanprestasi dan telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT;*
2. *Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Pinjam-Meminjam pada tanggal 16 Juli 2008 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT;*
3. *Menghukum TERGUGAT untuk melakukan pembayaran utang pokok beserta dengan denda dan biaya lainnya yang timbul kepada PENGGUGAT sebesar Rp2.268.000.000 (Dua Miliar Dua Ratus Enam Puluh Delapan Juta Rupiah);*



4. Menghukum kepada TERGUGAT untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp2.000.000, (Dua Juta Rupiah Rupiah) setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan isi putusan ini, yang dihitung sejak saat perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad), walaupun ada upaya hukum verzet, banding, atau kasasi;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono/in goede justitie);

Sehingga **Gugatan dari pihak lain dengan nomor 235/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt di Pengadilan Negeri Jakarta Barat merupakan Gugatan wanprestasi dan bukan merupakan gugatan terkait kepemilikan objek lelang.**

26. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT Posita halaman 18 dan 19 Gugatan yang mendalilkan bahwa adanya keberpihakan antara TERGUGAT I kepada TERGUGAT II INTERVENSI.

Bahwa tindakan BCA (*in casu* TERGUGAT II INTERVENSI) selaku kreditur ikut sebagai peserta lelang dan membeli Agunan adalah SAH SECARA HUKUM berdasarkan ketentuan:

**Pasal 12 A ayat (1) UU Perbankan:**

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



**Pasal 87 PMK Lelang 2023:**

- “(1) **Lembaga jasa keuangan sebagai kreditor dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan Lelang** sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundangundangan.
- (2) Dalam hal lembaga jasa keuangan akan membeli agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), lembaga jasa keuangan harus menyampaikan kepada Pejabat Lelang surat pernyataan dalam bentuk akta notaris yang berisikan pernyataan pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan Lelang.
- (3) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, Pejabat Lelang menetapkan lembaga jasa keuangan sebagai Pembeli.”

27. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT Posita halaman 18 yang menyatakan bahwa PENGGUGAT belum melakukan cidera janji/wanprestasi.

Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT II INTERVENSI sampaikan dalam PENDAHULUAN bahwa PENGGUGAT telah lalai melaksanakan kewajibannya / wanprestasi terhadap TERGUGAT II INTERVENSI.

Bahwa, meskipun PENGGUGAT selaku debitor yang telah menerima dan menikmati fasilitas kredit dari TERGUGAT II INTERVENSI selaku Kreditor mulai menunggak kewajiban pembayaran angsuran **sejak tanggal 29 Januari 2021, di mana kolektibilitas kreditnya semakin menurun dan sejak tanggal 31 Juli 2021 kolektibilitas fasilitas kredit Debitor (in casu PENGGUGAT) MENJADI MACET.**

Atas kelalaian PENGGUGAT melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit sehingga fasilitas kredit menjadi macet tersebut, TERGUGAT II INTERVENSI dengan itikad baik telah berulang kali berupaya mengingatkan PENGGUGAT agar melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran baik pemberitahuan/peringatan secara lisan maupun tertulis, antara lain sebagaimana melalui Surat Somasi yang telah disampaikan kepada PENGGUGAT sebanyak 3 (tiga) kali yaitu :





- a. Surat Nomor 1226 P/OKD/2021 tanggal 4 Mei 2021 perihal: Peringatan I (Pertama);
- b. Surat Nomor 1651/L/RPK/2021 tanggal 1 Juli 2021 perihal: Peringatan II (Kedua); dan
- c. Surat Nomor 1754/L/RPK/2021 tanggal 16 Juli 2021 perihal: Peringatan III (Ketiga).

Bahwa dengan demikian, secara jelas diketahui bahwa PENGGUGAT selaku debitor tidak memiliki itikad baik dan telah melakukan tindakan kelalaian (WANPRESTASI) sesuai ketentuan dalam **Pasal 10 Perjanjian Kredit**, yang menyatakan sebagai berikut :

**Pasal 10.1. huruf a :**

*Menyimpang dari ketentuan Pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh Utang Debitor kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian di bawah ini :*

**a. Kelalaian Debitor untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.**

**b. ... dst.**

**Pasal 10.2. :**

*“Apabila Debitor berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan Debitor lalai melaksanakannya **maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian Debitor**, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.”*

**Pasal 10.4. :**

*“Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.2. Perjanjian Kredit maka **BCA berhak untuk melaksanakan hak-***



*haknya selaku Kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap Debitor dan/atau harta kekayaannya, termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak BCA terhadap Agunan berdasarkan Dokumen Agunan.”*

Keterangan: penebalan huruf dalam kutipan adalah penegasan oleh TERGUGAT

28. Bahwa tidak benar dalil PENGGUGAT pada halaman 16 Gugatan yang menyatakan eksekusi lelang atas barang jaminan harus atas persetujuan dari PENGGUGAT selaku debitur dan sekaligus pemberi Hak Tanggungan.

Bahwa berdasarkan Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) a. UU Hak Tanggungan, TERGUGAT II INTERVENSI selaku pemegang Hak Tanggungan tidak perlu mendapat persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan (debitur/PENGGUGAT) terlebih dahulu, bahkan tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Agunan atas kekuasaan sendiri / parate eksekusi.

Selain itu di dalam setiap **Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan** yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI juga telah jelas-jelas mencantumkan ketentuan bahwa untuk menjual di depan umum atas Obyek Hak Tanggungan tidak memerlukan persetujuan dari PENGGUGAT selaku debitur, sebagaimana disebutkan bahwa :

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 177/2018, tanggal 2 November 2018:

*Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :*

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian sebagian.
- b. .... dst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian terbukti dalil-dalil gugatan PENGGUGAT sangat tidak berdasar, sehingga sudah seharusnya ditolak.

Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menilai bahwa diajukannya gugatan *a quo* oleh PENGGUGAT menunjukkan bahwa PENGGUGAT bukanlah debitur yang beritikad baik, karena selain berupaya mangkir dari tanggung jawabnya menyelesaikan kewajiban utangnya kepada TERGUGAT II INTERVENSI, nyata-nyata PENGGUGAT dalam gugatannya juga mengatakan bahwa TERGUGAT II INTERVENSI tidak memberikan kesempatan sehingga menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, **padahal justru TERGUGAT II INTERVENSI-lah yang jelas-jelas telah menderita banyak kerugian akibat tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh PENGGUGAT.**

29. Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku serta dimenangkan oleh PT Bank Central Asia, Tbk (*in casu* TERGUGAT II INTERVENSI) selaku pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum, yang tercermin dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung, antara lain :

- **Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 :**

Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.

- **Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975 :**

Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi.

- **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 :**

Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.

- **Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 :**

Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi.

- **Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tertanggal 12 September 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat**

Halaman 86 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



**Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas  
Bagi Pengadilan** pada bagian IX halaman 7:

Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).

Oleh sebab itu, TERGUGAT II INTERVENSI mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk melindungi hak-hak dan kepentingan hukum TERGUGAT II INTERVENSI selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan dan pembeli lelang atas Agunan yang beritikad baik dengan **menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya**.

Berdasarkan uraian-uraian fakta tersebut di atas, maka sangat patut dan beralasan apabila TERGUGAT II INTERVENSI memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* agar berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
  2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara.
- Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*).

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 30 Juli 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 30 Juli 2024 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 26 Agustus 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 27 Agustus 2024 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa atas Replik Penggugat, Pihak Tergugat telah mengajukan dupliknya tertanggal Agustus 2024 yang disampaikan dalam persidangan

Halaman 87 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 3 September 2024, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa atas Replik Penggugat, Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan dupliknya tertanggal 3 September 2024, yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 2 September 2024, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat dan bukti Elektronik yang bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya/foto kopinya di persidangan yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-19, dengan perincian sebagai berikut:

1.	P - 1	:	Tanda Terima Surat Nomor: MNL/MD-RA/80/KPKNL/III/2024, Perihal: Keberatan Pelaksanaan Lelang tanggal 14 Maret 2024, yang diterima oleh KPKNL Bandung tanggal 18 Maret 2024 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2.	P - 2	:	Tanda Terima Surat Nomor: MNL/MD-RA/86/KPKNL/III/2024, Perihal: Permohonan Pembatalan Lelang tertanggal 20 Maret 2024, yang diterima oleh KPKNL Bandung tanggal 21 Maret 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
3.	P - 3	:	Tanda Terima Surat Nomor: RNT/R/43/KPKNL/III/2024, Perihal: Keberatan Pelaksanaan Lelang tertanggal 20 Maret 2024, yang diterima oleh KPKNL Bandung tanggal 21 Maret 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
4.	P - 4	:	Surat Nomor: 0501/L/RPK/2024 tertanggal 20 Februari 2024 Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5.	P - 5a	:	Pendaftaran Sidang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum No. 238/Pdt.G/2023/PN BLB pada

Halaman 88 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Pengadilan Negeri Bale Bandung (fotokopi sesuai dengan printout);
	P – 5b	: Jadwal Sidang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum No. 238/Pdt.G/2023/PN BLB pada Pengadilan Negeri Bale Bandung (fotokopi sesuai dengan printout);
6.	P - 6	: Akta Jual Beli Nomor 169/2018 yang dibuat dihadapan Notaris Ineke Srihartati, S.H. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7.	P - 7	: Surat No. 00765 tertanggal 16-03-2020 Hal: Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) (fotokopi sesuai dengan asli);
8.	P - 8	: Surat Ukur Tanah SHGB No. 1890/Mekarsaluyu yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Surveyor Kadaster berlisensi (KJSKB) Abdul Kamarudin (fotokopi sesuai dengan asli);
9.	P - 9	: Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 43 tanggal 25-9-2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
10.	P – 10	: Akta Perjanjian Kredit No. 03 tanggal 05 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Ineke Srihartati, S.H. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11.	P – 11	: Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tanggal 25-2-2020 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
12.	P – 12	: Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor: 28/2020 tanggal 14-4-2020 yang dibuat dihadapan Notaris Ineke Srihartati, S.H. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
13.	P – 13	: Surat Nomor: 470/18/Disdukcapil tanggal 9 Januari 2024 Hal: Permohonan Konfirmasi Keabsahan KTP an. Ina Maryani (fotokopi sesuai asli);
14.	P – 14	: Gambar ukur tanah SHGB No. 1890/Mekarsaluyu Kantor Jasa Surveyor berlisensi Rahmi Asra dan

Halaman 89 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		: rekan tertanggal 11 November 2024 versi batas pagar (fotokopi sesuai dengan asli);
15.	P – 15	: Gambar ukur tanah SHGB No. 1890/Mekarsaluyu Kantor Jasa Surveyor berlisensi Rahmi Asra dan rekan tertanggal 11 November 2024 versi penunjukan batas pemilik tanah (fotokopi sesuai dengan asli);
16.	P – 16 A	: Petikan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 487/KEP-300.15.2/XII/2018 Tentang Surat Izin Kerja Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi (fotokopi sesuai dengan printout);
	P – 16 B	: Kartu Tanda Anggota Surveyor Berlisensi dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang berlaku sampai dengan 30-11-2026 dengan wilayah kerja Jawa Barat (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
	P – 16 C	: Kartu Tanda Anggota Masyarakat Ahli Survey Kadaster Indonesia (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
17.	P – 17	: Surat Nomor: MNL/YD-RAA/390/KJSB/X/2024 tertanggal 28 Oktober 2024 Perihal: Permohonan Pengukuran Ulang Luas Tanah (fotokopi sesuai dengan asli);
18.	P – 18	: Dokumentasi foto pengukuran ulang SHGB No. 1890/Mekarsaluyu tertanggal 01 November 2024 beserta foto batas-batas tanah dan dilengkapi compact disk/CD (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
19.	P – 19	: Resume Pemeriksaan Setempat Perkara 64/G/2024/PTUN.BDG pada tanggal 01 November 2024 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 90 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya/foto kopinya di persidangan yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-21, dengan perincian sebagai berikut:

1.	T – 1	:	Surat Nomor: 0102/LLG/RPK/2024 tertanggal 05 Januari 2024 Perihal: Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (fotokopi sesuai dengan asli);
2.	T – 2	:	Daftar barang yang dilelang yang merupakan jaminan hak tanggungan PT. Bank Central Asia, Tbk (fotokopi sesuai dengan asli);
3.	T – 3	:	Surat Pernyataan Harga Limit tertanggal 05 Januari 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
4.	T – 4	:	Surat Keterangan Perincian Utang tertanggal 05 Januari 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
5.	T – 5	:	Surat Penunjukan Pejabat Penjual tanggal 13 Maret 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
6.	T – 6	:	Akta Perjanjian Kredit antara Nyonya Janda Henny Rosita Halim dengan PT. Bank Central Asia, Tbk, Nomor 03 tanggal 05 Oktober 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7.	T – 7	:	Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 10066/2018 tanggal 13-11-2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 177/2018 tanggal 02-11-2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
8.	T – 8	:	Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 02647/2020 tanggal 23 April 2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggunagn Nomor: 28/2020 tanggal 14-4-2020 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9.	T – 9	:	Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1890/Desa Mekarsaluyu terbit tanggal 21-01-2013 luas 432 M <sup>2</sup>

Halaman 91 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



		:	nama pemegang hak Henny Rosita Halim (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10.	T – 10	:	Surat Peringatan I (pertama) Nomor: 1226 P/OKD/2021 tertanggal 04 Mei 2021 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11.	T – 11	:	Surat Peringatan II (kedua) Nomor: 1651/L/RPK/2021 tertanggal 01 Juli 2021 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
12.	T – 12	:	Surat Peringatan III (ketiga) Nomor: 1754/L/RPK/2021 tertanggal 16 Juli 2021 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
13.	T – 13	:	Surat Nomor: S-604/KNL.0801/2024 tanggal 16 Februari 2024 Hal: Penetapan Jadwal Lelang Debitur a.n. Henny Rosita Halim (fotokopi sesuai dengan asli);
14.	T – 14	:	Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 37111/2024 tanggal 14 Maret 2024 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
15.	T – 15	:	Surat Nomor: 0501/L/RPK/2024 tanggal 20 Februari 2024 Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
16.	T – 16	:	Pengumuman lelang melalui selebaran tanggal 21 Februari 2024 sebagai Pengumuman lelang pertama (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
17.	T – 17	:	Pengumuman lelang melalui surat kabar harian Jabar Ekspres tanggal 07 Maret 2024 sebagai pengumuman lelang kedua (fotokopi sesuai dengan asli);
18.	T – 18	:	Risalah Lelang Nomor 547/08.01/2024-01 tanggal 21 Maret 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
19.	T – 19	:	Surat Nomor: S-1485/KNL.0801/2024 tertanggal 20 Maret 2024 Perihal: Tanggapan Atas Keberatan Pelaksanaan Lelang (fotokopi sesuai dengan asli);
20.	T – 20	:	Surat Nomor: S-1517/KNL.0801/2024 tertanggal 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Maret 2024 Perihal: Tanggapan Atas Keberatan Pelaksanaan Lelang (fotokopi sesuai dengan asli);
21.	T – 21	: Putusan Mahkamah Agung No. 47 K/TUN/1997 tanggal 26 Januari 1998 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya/foto kopinya di persidangan yang diberi tanda T II Int-1 sampai dengan T II Int-86, dengan perincian sebagai berikut:

1.	T II Int – 1	: Akta Perjanjian Kredit Nomor 03 tanggal 05 Oktober 2018 Debitor atas nama Nyonya Janda Henny Rosita Halim (fotokopi sesuai dengan asli);
2.	T II Int – 2	: Akta Perjanjian Kredit Nomor 29 tanggal 13 Januari 2011 Debitor atas nama PT. Berkah Logam Makmur (fotokopi sesuai dengan asli);
3.	T II Int – 3	: Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 1158/PPK/WXII/2011 tanggal 12 April 2011 (fotokopi sesuai dengan asli);
4.	T II Int – 4	: Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 68 tanggal 23 Juni 2011 (fotokopi sesuai dengan asli);
5.	T II Int – 5	: Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 38 tanggal 13 Desember 2011 (fotokopi sesuai dengan asli);
6.	T II Int – 6	: Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 1322/PPK/WXII/2012 tanggal 25 Juni 2012 (fotokopi sesuai dengan asli);
7.	T II Int – 7	: Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 20 tanggal 10 Desember 2012 (fotokopi sesuai dengan asli);
8.	T II Int – 8	: Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 2863/PPK/BLD/2013 tanggal 19 Juli 2013 (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 93 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9.	T II Int – 9	:	Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 2991/PPK/BLD/2013 tanggal 19 Juli 2013 (fotokopi sesuai dengan asli);
10.	T II Int – 10	:	Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tanggal 18 September 2013 (fotokopi sesuai dengan asli);
11.	T II Int – 11	:	Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 5972/PPK/BLD/2013 tanggal 13 Desember 2013 (fotokopi sesuai dengan asli);
12.	T II Int – 12	:	Surat Nomor: 1298A/BLD/2014 tanggal 19 Juni 2014 Perihal: Pemberitahuan perpanjangan batas waktu penarikan dan/atau penggunaan Fasilitas Kredit (fotokopi sesuai dengan asli);
13.	T II Int – 13	:	Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 8 Agustus 2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
14.	T II Int – 14	:	Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 4718/PPK/BLD/2014 tanggal 8 Agustus 2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
15.	T II Int – 15	:	Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 53 tanggal 23 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
16.	T II Int – 16	:	Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 91 tanggal 21 April 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
17.	T II Int – 17	:	Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 2104/PPK/SLK/2015 tanggal 1 Juni 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
18.	T II Int – 18	:	Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 3303/PPK/SLK/2015 tanggal 28 Agustus 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
19.	T II Int – 19	:	Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 4986/PPK/SLK/2015 tanggal 17 Desember 2015

Halaman 94 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



		(fotokopi sesuai dengan asli);
20.	T II Int – 20	: Surat Nomor: 0205/SPPK/SLK-KOM/2016 tanggal 03 Februari 2016 Perihal: Pemberitahuan perpanjangan batas waktu penarikan dan/atau penggunaan Fasilitas Kredit (fotokopi sesuai dengan asli);
21.	T II Int – 21	: Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 39 tanggal 10 Februari 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
22.	T II Int – 22	: Surat Nomor: 1229/SPPK/SLK-KOM/2016 tanggal 03 Mei 2016 Hal: Surat Pemberitahuan Perpanjangan Sementara (SPPJS) (fotokopi sesuai dengan asli);
23.	T II Int – 23	: Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 150 tanggal 26 Mei 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
24.	T II Int – 24	: Surat Nomor: 1431/SPPK/SLK-KOM/2016 tanggal 03 Juni 2016 Hal: Surat Pemberitahuan Perpanjangan Sementara (SPPJS) (fotokopi sesuai dengan asli);
25.	T II Int – 25	: Surat Nomor: 1432/SPPK/SLK-KOM/2016 tanggal 30 Juni 2016 Hal: Surat Pemberitahuan Perpanjangan Sementara (SPPJS) (fotokopi sesuai dengan asli);
26.	T II Int – 26	: Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 92 tanggal 29 Juli 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
27.	T II Int – 27	: Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 68 tanggal 10 Agustus 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
28.	T II Int – 28	: Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 159 tanggal 20 Desember 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
29.	T II Int – 29	: Surat Nomor: 0686/SPPJ/SLK-KOM/2016 tanggal 20



		Desember 2016 Hal: Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) (fotokopi sesuai dengan asli);
30.	T II Int – 30	: Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 64 tanggal 7 September 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
31.	T II Int – 31	: Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 149 tanggal 22 September 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);
32.	T II Int – 32	: Surat Nomor: 02734 tanggal 22 September 2017 Hal: Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) (fotokopi sesuai dengan asli);
33.	T II Int – 33	: Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 5 tanggal 6 Desember 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);
34.	T II Int – 34	: Surat Nomor: 03758 tanggal 19 Desember 2018 Hal: Surat Pemberitahuan Perpanjangan Sementara (SPPJS) (fotokopi sesuai dengan asli);
35.	T II Int – 35	: Surat Nomor: 00767 tanggal 22 Maret 2019 Hal: Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) (fotokopi sesuai dengan asli);
36.	T II Int – 36	: Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tanggal 22 Maret 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
37.	T II Int – 37	: Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 118 tanggal 21 November 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
38.	T II Int – 38	: Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 56 tanggal 25 Februari 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
39.	T II Int – 39	: Surat No. 00765 tertanggal 16-03-2020 Hal: Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) (fotokopi sesuai dengan asli);



40.	T II Int – 40	:	Perubahan Perjanjian Kredit No. 02123 tanggal 15 Juli 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
41.	T II Int – 41	:	Perubahan Perjanjian Kredit No. 02749 tanggal 11 September 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
42.	T II Int – 42	:	Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 43 tanggal 25-9-2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
43.	T II Int – 43	:	Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1890/Desa Mekarsaluyu (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
44.	T II Int – 44	:	Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 177/2018 tanggal 02 November 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
45.	T II Int – 45	:	Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 10066/2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
46.	T II Int – 46	:	Salinan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 60 Tanggal 24 Maret 2020 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
47.	T II Int – 47	:	Salinan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 61 Tanggal 24 Maret 2020 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
48.	T II Int – 48	:	Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor: 28/2020 tanggal 14-4-2020 yang dibuat dihadapan Notaris Ineke Srihartati, S.H. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
49.	T II Int – 49	:	Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 02647/2020 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
50.	T II Int – 50	:	Surat Nomor: 1226/P/OKD/2021 tanggal 4 Mei 2021 Perihal: Peringatan I (Pertama) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
51.	T II Int – 51	:	Surat Nomor: 1651/L/RPK/2021 tanggal 1 Juli 2021 Perihal: Surat Peringatan II (Kedua) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
52.	T II Int – 52	:	Surat Nomor: 1754/L/RPK/2021 tanggal 16 Juli



		2021 Perihal: Surat Peringatan III (Ketiga) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
53.	T II Int – 53	: Surat Nomor: 0062/RPK/2021 tanggal 4 Juni 2021 Perihal: Peringatan I (Pertama) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
54.	T II Int – 54	: Surat Nomor: 0077/RPK/2021 tanggal 29 Juni 2021 Perihal: Peringatan II (Kedua) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
55.	T II Int – 55	: Surat Nomor: 0091/RPK/2021 tanggal 27 Juli 2021 Perihal: Peringatan III (Ketiga) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
56.	T II Int – 56	: Surat Nomor: 3608/LLG/RPK/2021 tanggal 04 November 2021 Perihal: Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
57.	T II Int – 57	: Surat Nomor: 4202/LLG/RPK/2022 tanggal 26 Oktober 2022 Perihal: Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
58.	T II Int – 58	: Surat Nomor: 2519/LLG/RPK/2021 tanggal 11 Juli 2023 Perihal: Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Closed Bidding) dan Pengantar SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
59.	T II Int – 59	: Surat Nomor: 0102/LLG/RPK/2024 tanggal 05 Januari 2024 Perihal: Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
60.	T II Int – 60	: Surat Nomor: 3184/L/RPK/2022 tanggal 10





		November 2022 Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
61.	T II Int – 61	: Surat Nomor: 2429/L/RPK/2023 tanggal 23 Agustus 2023 Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
62.	T II Int – 62	: Surat Nomor: 0501/L/RPK/2024 tanggal 20 Februari 2024 Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
63.	T II Int – 63	: Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak tanggungan tertanggal 7 November 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
64.	T II Int – 64	: Pengumuman melalui Surat Kabar Jabar Ekspres terbitan tanggal 22 November 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
65.	T II Int – 65	: Pengumuman pertama lelang eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 15 Agustus 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
66.	T II Int – 66	: Pengumuman melalui Surat Kabar Jabar Ekspres terbitan tanggal 30 Agustus 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
67.	T II Int – 67	: Pengumuman pertama lelang eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 21 Februari 2024 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
68.	T II Int – 68	: Pengumuman melalui Surat Kabar Jabar Ekspres terbitan tanggal 7 Maret 2024 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
69.	T II Int – 69	: Laporan Penilaian Aset Tanah dan Bangunan “Rumah Tinggal” Nomor File: 04087/2.0009-00/PI/07/0020/1/X/2021 tanggal 26 Oktober 2021 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Teguh Hermawan Yusuf & Rekan (fotokopi sesuai dengan asli);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

70.	T II Int – 70	:	Laporan Penilaian Aset Tanah dan Bangunan Nomor File: 03766/2.0027-00/PI/07/0386/1/XII/2023 tanggal 15 Desember 2023 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan (fotokopi sesuai dengan asli);
71.	T II Int – 71	:	Salinan Risalah Lelang Nomor: 1708/30/2022 tanggal 06 Desember 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung (fotokopi sesuai dengan asli);
72.	T II Int – 72	:	Salinan Risalah Lelang Nomor: 1777/30/2023 tanggal 13 September 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
73.	T II Int – 73	:	Salinan Risalah Lelang Nomor: 547/08.01/2024-01 tanggal 21 Maret 2024 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung (fotokopi sesuai dengan asli);
74.	T II Int – 74	:	Akta Surat Pernyataan Pembelian Untuk Orang Lain (De Command) Nomor 59 tanggal 19 Maret 2024 yang dibuat dihadapan Notaris Karin Christiana Basoeki, S.H. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
75.	T II Int – 75	:	Surat No. 1465/L/RPK/2024 tanggal 06 Mei 2024 Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
76.	T II Int – 76	:	Tangkapan Layar SIPP PN Jakarta Barat terkait gugatan perdata Nomor 235/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt (fotokopi sesuai dengan printout SIPP);
77.	T II Int-77	:	Akta Jual Beli Nomor: 169/2018 tanggal 05 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Ineke

Halaman 100 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Srihartati, S.H. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
78.	T II Int-78	: Laporan penilaian aset tanah dan bangunan Nomor File: 3171/THY/BCA-DBKK/VIII/2018 tanggal 29 Agustus 2018 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Teguh Hermawan Yusuf & Rekan (fotokopi sesuai dengan asli);
79.	T II Int-79	: Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 123729/2022 tanggal 14 November 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
80.	T II Int-80	: Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 131715/2023 tanggal 5 September 2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
81.	T II Int-81	: Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 37111/2024 tanggal 14 Maret 2024 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
82.	T II Int-82	: Brosur Resor Dago Pakar yang dikeluarkan oleh PT. Bandung Pakar (fotokopi sesuai dengan asli);
83.	T II Int-83	: Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
84.	T II Int-84	: Putusan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN.Blb tanggal 4 Agustus 2022 (fotokopi sesuai dengan salinan PN Bale Bandung);
85.	T II Int-85	: Putusan Nomor 212/Pdt.G/2022/PN.Blb tanggal 15 Agustus 2023 (fotokopi sesuai dengan salinan PN Bale Bandung);
86.	T II Int-86	: Putusan Nomor 238/Pdt.G/2023/PN.Blb tanggal 12 Agustus 2024 (fotokopi sesuai dengan salinan);

Halaman 101 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



Bahwa setelah diberi kesempatan kepada Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk mengajukan saksi atau Ahlinya namun Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi maupun Ahlinya dalam persidangan ini serta tidak menggunakan kesempatan yang telah diberikan kepadanya;

Bahwa pada hari Jum'at tanggal 01 November 2024 Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang dimaksud dalam objek sengketa yaitu di Jalan Daisy Garden No. 27 Spring Hills Dago Pakar, Kecamatan Cimenyan, Kelurahan Mekarsaluyu, Kabupaten Bandung, guna melihat fakta fisik dari objek sengketa yang mana diperoleh keterangan dan fakta-fakta yang selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 26 November 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 26 November 2024, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa Tergugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 26 November 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 26 November 2024, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 26 November 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 26 November 2024, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa Para Pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan selanjutnya mohon putusan;

Bahwa untuk mempersingkat putusan ini segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang belum tercantum dalam putusan dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam duduknya sengketa;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Tindakan Administrasi Pemerintahan berupa penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (*Open Bidding*) tanggal 21 Maret 2024 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 01890/Mekarsaluyu, dengan Surat Ukur No: 00396, tanggal Ukur 29 - 06 - 2012 seluas 432 M2 (*Empat Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi*), atas nama Pemegang hak Henny Rosita Halim;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah menyampaikan jawabannya tertanggal 23 Juli 2024 yang pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, selengkapny Jawaban Tergugat tersebut telah diuraikan dalam bagian duduknya perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi juga telah menyampaikan jawabannya tertanggal 13 Agustus 2024 yang pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, selengkapny Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut telah diuraikan dalam bagian duduknya perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi terdapat eksepsi, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi tersebut sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkaranya;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara seksama jawaban Tergugat ternyata terdapat eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### 1. Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini bukanlah merupakan keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986

Halaman 103 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG





Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, juga bukan merupakan keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dikarenakan objek sengketa merupakan pelaksanaan lelang yang dituangkan dalam bentuk Risalah Lelang yang salah satunya dalam bentuk berupa salinan risalah lelang yang merupakan akibat dari tidak dipenuhinya prestasi dalam perjanjian kredit yang dibuat berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara sehingga objek sengketa bukanlah keputusan tata usaha negara, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang secara absolut;

**2. Gugatan Penggugat kurang pihak**

Bahwa seharusnya PT. Bank Central Asia Tbk juga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini karena sebagai pihak yang mengajukan permohonan lelang;

**3. Gugatan Tidak Memenuhi Syarat Formil Pengajuan Gugatan**

Bahwa Penggugat belum menempuh semua syarat formil upaya administratif yang tersedia sebagaimana yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara seksama jawaban Tergugat II Intervensi ternyata terdapat eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

**Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut**

Bahwa gugatan Penggugat bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya, dikarenakan objek sengketa tidak memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 8, Pasal 1 angka 9, Pasal 1 angka 10, Pasal 1 angka 12 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan tindakan Tergugat/KPKNL merupakan tindakan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang kemudian terbit risalah lelang berupa berita acara pelaksanaan lelang;

Menimbang bahwa berkenaan dengan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi akan dipertimbangkan sebagai berikut :



Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan :

- (1) Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan ;
- (2) Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa ;
- (3) Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa ;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas, mengatur ada tiga eksepsi yang dapat diajukan, *pertama* eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan yang dapat diputus sewaktu-waktu, *kedua* eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan yang harus diputus sebelum pemeriksaan pokok sengketa dan *ketiga* eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan yang hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim mempelajari dan mencermati eksepsi-eksepsi yang diajukan baik oleh Tergugat maupun oleh Tergugat II Intervensi menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat yang kesatu dan eksepsi Tergugat II Intervensi merupakan eksepsi mengenai kewenangan mengadili pengadilan yang dapat diputus sewaktu-waktu, sementara eksepsi Tergugat yang kedua dan ketiga, merupakan eksepsi lain yang dapat diputus bersamaan dengan pokok perkaranya;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan tentang eksepsi mengenai kewenangan mengadili pengadilan sebagaimana eksepsi kesatu Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi dengan pertimbangan sebagai berikut :



Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya dalam Putusan ini akan disebut pula sebagai Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara) menyatakan bahwa Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, yakni sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di Daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya dalam Putusan ini akan disebut juga dengan Undang-Undang Administrasi Pemerintahan), maka pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas harus dimaknai sebagaimana ketentuan Pasal 87 Undang Undang Administrasi Pemerintahan, sebagai berikut:

“Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan Asas-asas umum pemerintahan yang baik;
- d. bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.”

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Tindakan Administrasi Pemerintahan berupa penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (*Open Bidding*) tanggal 21 Maret 2024 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) Nomor 01890/Mekarsaluyu, dengan Surat Ukur No: 00396, tanggal Ukur 29 - 06 - 2012 seluas 432 M2 (*Empat Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi*), atas nama Pemegang hak Henny Rosita Halim;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 7 dan angka 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan :

Pasal 1 angka 7 : Keputusan administrasi pemerintahan yang juga disebut Keputusan tata usaha negara atau Keputusan administrasi negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan;

Pasal 1 angka 8 : Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkrit dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

Menimbang, bahwa perbuatan konkrit menurut pendapat Majelis Hakim adalah perbuatan yang dilakukan oleh pejabat pemerintahan dalam melaksanakan peraturan, perbuatan konkrit dapat berupa perbuatan biasa yang tidak memiliki akibat hukum dan perbuatan hukum yang memiliki akibat hukum;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan objek sengketa berupa Tindakan penyelenggaraan Lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh pejabat Lelang (KPKNL) merupakan Tindakan pelaksanaan Lelang eksekusi dari jaminan hak tanggungan dalam hal ini adalah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) Nomor 01890/Mekarsaluyu, dengan Surat Ukur No: 00396,

Halaman **107** dari **113** halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal Ukur 29 - 06 - 2012 seluas 432 M2 (*Empat Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi*), atas nama Pemegang hak Henny Rosita Halim;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan penyelenggaraan pelelangan menurut pendapat Majelis Hakim proses penyelenggaraan pelelangan akan diakhiri dengan adanya Risalah Lelang terlepas ada atau tidaknya pemenang Lelang, hal ini diperkuat dengan bukti T II Intervensi 72 dan T II Intervensi 73 berupa pelelangan yang dilakukan terhadap hak tanggungan yang sama yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 01890/Mekarsaluyu, dengan Surat Ukur No: 00396, tanggal Ukur 29 - 06 - 2012 seluas 432 M2 (*Empat Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi*), atas nama Pemegang hak Henny Rosita Halim, Lelang pertama tanggal 6 Desember 2022, dan Lelang kedua pada tanggal 13 September 2023 dimana pada kedua pelaksanaan Lelang ini tidak ada pemenang lelangnya karena tidak ada penawaran, namun tetap dibuatkan/berakhir dengan adanya Risalah Lelang yang salinannya diserahkan kepada pemohon lelang/penjual/Tergugat II Intervensi;

Menimbang bahwa, apabila dicermati dan diteliti lebih lanjut ternyata Risalah Lelang itu berisi semacam Berita Acara Pelelangan yang sifatnya sangat umum yang menggambarkan proses pelaksanaan Lelang dari permohonan Lelang sampai dilaksanakannya lelang;

Menimbang bahwa dalam kaitannya dengan pelelangan yang menjadi objek sengketa dimana juga telah ada Risalah Lelangnya, Lelang ini merupakan Lelang yang ketiga terhadap hak tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 01890/Mekarsaluyu, dengan Surat Ukur No: 00396, tanggal Ukur 29 - 06 - 2012 seluas 432 M2 (*Empat Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi*), atas nama Pemegang hak Henny Rosita Halim, yang dilaksanakan pada tanggal 21 Maret 2024 dimana pada pelelangan ini telah ada pembeli/pemenang Lelang atas nama Sonia Bawono, SE, kuasa dari PT. BCA, Tbk sebagai pembeli sementara untuk orang atau badan hukum yang akan ditunjuk kemudian;

Menimbang, bahwa didalam Risalah Lelang sebagaimana disebutkan diatas (Vide bukti T II Intervensi 73) dapat terlihat dengan sangat jelas semua hal terkait proses pelaksanaan pelelangan diantaranya :

Halaman 108 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pelaksanaan Lelang dilakukan atas permintaan dari Erika Elsyel selaku Vice President dan Lo Syntia Sutanto selaku Officer pada PT BCA, Tbk;
- Pejabat Lelang adalah Kokom Komariah;
- Pelelangan dilakukan atas dasar Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 03 tanggal 05 Oktober 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 177/2018 tanggal 02 November 2018;
- Pelelangan dilakukan terhadap barang tidak bergerak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 01890/Mekarsaluyu, dengan Surat Ukur No: 00396, tanggal Ukur 29 - 06 - 2012 seluas 432 M2 (*Empat Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi*), atas nama Pemegang hak Henny Rosita Halim;
- Bahwa terhadap barang yang dilelang juga telah diuraikan adanya perkara diantaranya Pkr Nomor : 238/Pdt.G/2023/PN.Blb, Pkr Nomor : 222/Pdt.G/2022/PN/Blb;
- Telah ada pemberitahuan pelelangan terhadap Debitur (Penggugat);
- Telah dilakukan dua kali pengumuman di Lelang pertama dan pengumuman di Lelang kedua;
- Telah diuraikan semua proses dan tahapan pelelangan;
- Telah diuraikan juga siapa pembeli dan dibeli dengan harga berapa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut Majelis Hakim Tindakan pejabat Lelang dalam melaksanakan pelelangan bukan merupakan Tindakan administrasi pemerintahan tetapi merupakan Tindakan Lelang yang dilakukan terhadap permohonan kreditur (PT. BCA, Tbk) terhadap wanprestasi (tidak dipenuhinya prestasi) berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara dan juga untuk memenuhi ketentuan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan pertimbangan tersebut diatas, menurut pendapat Majelis Hakim pejabat Lelang dalam melaksanakan pelelangan tidak mempunyai kehendak karena hanya sebagai perantara pelaksana

Halaman 109 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelelangan, kehendak muncul dari pihak penjual dan pembeli dari transaksi jual beli melalui Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, menurut pendapat Majelis Hakim apabila ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan diatas *juncto* Pasal 1 angka 7 dan angka 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dihubungkan dengan objek sengketa maka dapat dikualifisir objek sengketa tidak memenuhi secara kumulatif unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena secara kumulatif objek sengketa dalam perkara ini tidak memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara maka dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan objek sengketa bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara/Keputusan Administrasi Negara/Keputusan Administrasi Pemerintahan juga bukan merupakan Tindakan Administrasi Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili dan memutuskannya;

Menimbang bahwa oleh karena objek sengketa bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili dan memutuskannya maka terhadap eksepsi Tergugat kesatu dan eksepsi Tergugat II Intervensi tentang eksepsi kompetensi absolut pengadilan terbukti kebenarannya dan beralasan hukum untuk diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat kesatu dan eksepsi Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut pengadilan beralasan hukum untuk diterima, maka terhadap eksepsi Tergugat lainnya tidak perlu lagi dipertimbangkan;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, oleh karena eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut pengadilan diterima, sehingga secara formal gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan sebagaimana diatur didalam peraturan perundang-undangan oleh karenanya gugatan Penggugat patut dan beralasan hukum untuk dinyatakan tidak diterima.

Halaman **110** dari **113** halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima maka terhadap pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima, maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, sehingga dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memperhatikan dan mempelajari seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan dan mempertimbangkan alat bukti yang relevan dengan putusan perkara ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan lain yang berkaitan;

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 dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak dan dilakukan pada sidang terbuka untuk umum;

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut Pengadilan;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah  
Rp 3.277.000,- (tiga juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Senin, tanggal 9 Desember 2024, oleh Kami **SYAFAAT, S.H., M.H., M.M.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **HARI SUNARYO**,

Halaman 111 dari 113 halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**S.H.**, dan **JIMMY RIYANT NATAREZA, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari Jumat, tanggal 13 Desember 2024 dipersidangan secara elektronik melalui Aplikasi E-Court Mahkamah Agung Republik Indonesia yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dan dibantu oleh **HENNY Br. SITUMORANG, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat serta Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

## HAKIM - HAKIM ANGGOTA

## HAKIM KETUA MAJELIS

TTD

TTD

**HARI SUNARYO, S.H.**

**SYAFAAT, S.H., M.H., M.M.**

TTD

**JIMMY RIYANT NATAREZA, S.H., M.H.**

## PANITERA PENGGANTI

TTD

**HENNY Br. SITUMORANG, S.H.**

Halaman **112** dari **113** halaman Putusan Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Rincian biaya perkara Nomor 64/G/2024/PTUN.BDG:

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,00
2. ATK	: Rp.	255.000,00
3. Pangilan-pangilan	: Rp.	150.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp.	2.752.000,00
5. PNBP Panggilan	: Rp.	50.000,00
6. Redaksi	: Rp.	10.000,00
7. Leges	: Rp.	10.000,00
8. Materai Penetapan	: Rp.	10,000,00
9. Materai	: <u>Rp.</u>	<u>10.000,00</u> +
Jumlah	: Rp.	3.277.000,00
(tiga juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah)		