



PUTUSAN
Nomor 44 K/TUN/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara tata usaha negara pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

PT FROGGY EDUTOGRAPHY, beralamat di The Castle BSD Grand Boulevard, Commercial Park Barat, Nomor 1, BSD City, Kota Tangerang Selatan, Banten, yang diwakili oleh Fernando Iskandar, jabatan Direktur PT Froggy Edutography;

Selanjutnya dalam hal ini memberi kuasa kepada Alvin Lim, S.H., M.H.(c), M.Sc., CFP., dan kawan-kawan, semuanya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada *Law Firm LQ Indonesia*, beralamat di Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 288/SKK-PID/LQI-KOP/VIII/2020, tanggal 25 Agustus 2020;

Pemohon Kasasi;

Lawan

I. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) TANGERANG II, tempat kedudukan di Jalan Taman Makam Pahlawan Taruna, Suka Asih, Kota Tangerang;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Novvy Setiadi, jabatan Kepala Seksi Hukum dan Informasi, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-01/WKN.06/KNL.03/2020, tanggal 20 Januari 2020;

II. PT SURYA SENTRA GEMILANG SENTOSA, beralamat di Ruko Taman Palem Lestari Blok D 10, Nomor 9, RT/RW 10/015, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, yang diwakili oleh Jap Hong Seng, jabatan Direktur Utama PT Surya Sentra Gemilang Sentosa;

Halaman 1 dari 8 halaman. Putusan Nomor 44 K/TUN/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya dalam hal ini memberi kuasa kepada Mas Waluyo, S.H., M.H., dan kawan, keduanya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Kantor Firma Hukum Mas Waluyo S.H., M.H. dan *Partners*, beralamat di Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 24/IX/MN.PTUN/2020, tanggal 7 September 2020;

III. PT BANK VICTORIA INTERNATIONAL, Tbk.,

beralamat di Gedung Graha BIP, Jalan Gatot Subroto Kav.23, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Ahmad Fajar, jabatan Direktur Utama PT Bank Victoria International Tbk., dan kawan;

Selanjutnya dalam hal ini memberi kuasa kepada Allover Herling Mengko, S.H., dan kawan-kawan, semuanya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Sandiva Legal Network, beralamat di Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2020;

Termohon Kasasi I, II, III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Penundaan (Skorsing):

1. Mengabulkan permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat;
2. Memerintahkan kepada Tergugat menunda/menghentikan pelaksanaan Objek Sengketa dengan menunda penerbitan Salinan Resmi/Grosse Risalah Lelang Nomor 689/24/2019 tanggal 11 Oktober 2019 terhadap pihak manapun yang dapat digunakan sebagai dasar untuk memproses balik nama Sertifikat (*in casu* SHGB Nomor 04647/Pagedangan seluas

Halaman 2 dari 8 halaman. Putusan Nomor 44 K/TUN/2021

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

1.553 m² dan SHGB Nomor 01945/Pagedangan seluas 1.148 m²) maupun dalam rangka untuk Pengosongan/Eksekusi Pengosongan, sampai adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

3. Menyatakan biaya yang timbul dalam penetapan permohonan penundaan ini dihitung bersama-sama dengan putusan akhir;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Risalah Lelang Nomor 689/24/2019 tanggal 11 Oktober 2019 dengan Objek Lelang adalah tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04647/Pagedangan seluas 1.553 m² dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01945/Pagedangan seluas 1.148 m² atas nama PT Froggy Edutography;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Risalah Lelang Nomor 689/24/2019 tanggal 11 Oktober 2019 dengan Objek Lelang adalah tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04647/Pagedangan seluas 1.553 m² dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01945/Pagedangan seluas 1.148 m² atas nama PT Froggy Edutography;
4. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1, 2 mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1:

1. Risalah Lelang bukan merupakan objek Tata Usaha Negara;
2. Kompetensi absolut;
3. Gugatan kurang Pihak;

Eksepsi Tergugat II Intervensi 2:

1. Risalah Lelang bukan merupakan Objek Tata Usaha Negara;

Halaman 3 dari 8 halaman. Putusan Nomor 44 K/TUN/2021

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

2. Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Gugatan tidak jelas/kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan Putusan Nomor 1/G/2020/PTUN.SRG, tanggal 22 April 2020, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dibatalkan dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 195/B/2020/-PT.TUN.JKT, tanggal 13 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 25 Agustus 2020, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 September 2020, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut pada tanggal 16 September 2020;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 16 September 2020, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Putusan Tingkat Banding Nomor 195/B/2020/PT.TUN.JKT. dan Putusan Nomor 1/G/2020/PTUN.SRG.;
- Menolak Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat Intervensi 2;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 8 halaman. Putusan Nomor 44 K/TUN/2021

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

2. Menyatakan batal dan tidak sah Risalah Lelang Nomor 689/24/2019 tanggal 11 Oktober 2019. Dengan Objek Lelang Adalah Tanah berikut Bangunan dan atasnya Berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04647/Pagedangan Seluas 1.553 m² dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01945/Pagedangan Seluas 1.148 m² atas nama PT Froggy Edutography;
 3. Mengadili Sendiri:
 - Membatalkan Putusan Nomor 195/B/2020/PT.TUN.JKT. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta;
 - Membatalkan Putusan Nomor 1/G/2020/PTUN.SRG. Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;
 4. Memerintahkan dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut Risalah Lelang Nomor 689/24/2019 tanggal 11 Oktober 2019. Dengan Objek Lelang adalah Tanah berikut Bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04647/Pagedangan seluas 1.553 m² dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01945/Pagedangan seluas 1.148 m² atas nama PT Froggy Edutography;
 5. Memerintahkan dan mewajibkan Tergugat untuk memulihkan nama baik Penggugat dan serta mengembalikan hak dan kedudukan seperti sediakala melalui pernyataan yang dicantumkan dalam Surat Tergugat Nomor 689/24/2019 tanggal 11 Oktober 2019;
 6. Menghukum dan membebaskan biaya perkara pada Tergugat;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadilnya-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I, II, III telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 29 September 2020, 21 September 2020 dan 30 September 2020 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Halaman 5 dari 8 halaman. Putusan Nomor 44 K/TUN/2021

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan:

- Bahwa objek gugatan dalam sengketa ini adalah Risalah Lelang Nomor 689/24/2019 tanggal 11 Oktober 2019 dengan Objek Lelang adalah tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04647/Pagedangan seluas 1.553 m² dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01945/Pagedangan seluas 1.148 m² atas nama PT Froggy Edutography;
- Bahwa objek sengketa tidak memenuhi kriteria sebagai Keputusan Tata Usaha Negara karena tidak terdapat unsur "*beslissing*" atau pengambilan keputusan dan "*wilsforming*" atau pernyataan kehendak dari Pejabat Lelang Negara sebagai pejabat Tata Usaha Negara. Objek sengketa memuat pernyataan kehendak dari Penjual dalam hal ini Tergugat II Intervensi 2 dan Pembeli bernama Liman Yaputra (Penerima Kuasa dari Tergugat II Intervensi 1) yang sepakat dan setuju untuk membeli objek lelang sebagaimana tercantum dalam Lembar Kedua Objek Sengketa yang menimbulkan akibat hukum perdata;

Menimbang, bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, karenanya permohonan kasasi tersebut harus ditolak, dan sebagai pihak yang kalah Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT FROGGY EDUTOGRAPHY**;
2. Menghukum Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 2 Februari 2021, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum., dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Maftuh Effendi, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum.

ttd.

Is Sudaryono, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Halaman 7 dari 8 halaman. Putusan Nomor 44 K/TUN/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd.

Maftuh Effendi

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------|----------------------|
| 1. Meterai | Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp 480.000,00</u> |
| Jumlah | Rp 500.000,00 |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. ASHADI, S.H.
NIP. 19540924 198403 1 001

Halaman 8 dari 8 halaman. Putusan Nomor 44 K/TUN/2021

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)