



**PUTUSAN**  
**Nomor 461 K/TUN/2015**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**SINTIA ANDRIANI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu rumah tangga, beralamat Perum Banteng Baru Raya Nomor 29, RT. 009/RW. 048, Condongcatur, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta;

Selanjutnya memberi kuasa kepada: Moelyadi, S.H., M.H., C.L.A., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat / Konsultan Hukum / Auditor Hukum, beralamat di Jl. Palangan Tentara Pelajar KM.8 No.6B Sleman berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 11 Juli 2015;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

**melawan:**

**I. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL), YOGYAKARTA**, tempat kedudukan Gedung Keuangan Negara ( GKN ) Yogyakarta Jalan Kusumanegara Nomor 11, Yogyakarta:

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Iwan Victor Leonardo, S.H., M.M. pekerjaan Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Yogyakarta;
2. Sri Wahyuni, S.H., pekerjaan Kepala Seksi Kepatuhan Internal pada KPKNL Yogyakarta ;
3. Juli Estiningsih, S.H., pekerjaan Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Yogyakarta ;
4. Endang Budiati, S.H., pekerjaan Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Yogyakarta ;
5. Sarjana, S.H., pekerjaan Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Yogyakarta ;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Kusumanegara Nomor 11 Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 18 Juni 2014;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**II. PT. Bank Mega Tbk**, tempat kedudukan Gedung Keuangan Negara ( GKN ) Yogyakarta Jalan Kusumanegara Nomor 11, Yogyakarta:

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. John Eric Pontoh, S.H.;
2. Tuti Andayani Sebayang, S.H.;
3. Tunggul Tambunan, S.H.;
4. Suciati Eka Pertiwi, S.H.;
5. Steven Albert, S.H.;
6. Djoko Seno Nugroho, S.H.;
7. Moch Pring Musibatawi, S.H.;
8. Ferry Edward M. Gultom, S.H.;
9. Erza Besari Putra, S.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan PT. Bank MEGA Tbk, berkantor Pusat di Menara Bank Mega Lantai 15 Jl. Kapten P. Tendean Kav. 12-14A Jakarta 12970, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK.112/DIRBM-LI/15, Tanggal 23 Juli 2015;

Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Para Terbanding, /Tergugat, Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

A. Obyek Gugatan ;

*Surat Nomor : S.1699/WKN.09/KNL.06/2014, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, tanggal 21 April 2014 tentang Penetapan Jadwal lelang.*

B. Dasar-Dasar Gugatan:

1. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan Surat Nomor : S.1699/WKN.09/KNL.06/2014, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, tanggal 21 April 2014 tentang Penetapan Jadwal lelang.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat pada tanggal 22 Mei 2014 bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (*selanjutnya disingkat KPKNL*) Yogyakarta, Jl. Kusuma Negara No. 11 Yogyakarta telah melaksanakan lelang terhadap tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5011/Sinduharjo, Surat Ukur tanggal 10 September 2004, Nomor 02475/2004, luas 135 M2 yang terletak di *desa Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman*.
3. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang Penggugat telah menyampaikan keberatan kepada Tergugat atas pelaksanaan lelang dan meminta Tergugat *membatalkan atau setidaknya tidaknya menunda untuk sementara waktu* oleh karena tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut adalah milik Penggugat dan sampai saat pelaksanaan lelang *masih ditempati, dikuasai, dan dimiliki oleh Penggugat*.
4. Bahwa gugatan ini kami daftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta pada hari Senin tanggal 2 Juni 2014. *Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara), gugatan PENGGUGAT diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak surat penetapan tersebut kami ketahui.*
5. Bahwa gugatan ini diajukan karena atas penerbitan surat penetapan *jadwal lelang* oleh TERGUGAT mengakibatkan hak-hak dan kepentingan PENGGUGAT sebagai pemilik tanah dan bangunan telah dirugikan. *Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.*
6. Bahwa surat penetapan yang dikeluarkan Tergugat termasuk Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang diatur dalam *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*, oleh karena penetapan tersebut merupakan keputusan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat yang berwenang melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan Undang-Undang yang berlaku dan bersifat:

Halaman 3 dari 26 halaman Putusan Nomor 461K/TUN/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6.1. KONGKRIT : Bahwa surat penetapan yang dikeluarkan TERGUGAT adalah kongkrit, *tidak abstrak*, tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan, yaitu *berupa penetapan jadwal lelang* .
- 6.2. INDIVIDUAL : bahwa surat penetapan jadwal lelang yang dikeluarkan TERGUGAT nyata-nyata mempunyai akibat hukum bagi PENGGUGAT. Yaitu Sertifikat Hak Milik Penggugat beralih menjadi milik pemenang lelang.
- 6.3. FINAL : Bahwa surat penetapan jadwal lelang yang dikeluarkan TERGUGAT sudah final atau definitif karena telah berakibat hukum bagi PENGGUGAT, yaitu tanah dan bangunan milik Penggugat telah dilelang.

## C. Alasan-alasan diajukan gugatan:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik rumah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5011/Sinduharjo, Surat Ukur tanggal 10 September 2004, Nomor 02475/2004, luas 135 M2 yang terletak di desa Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman atau yang dikenal dengan rumah Perum Pesona Mentari D.3, Desa Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman.
2. Bahwa tanah dan bangunan tersebut diperoleh Penggugat *berdasarkan jual beli sebagaimana akta jual beli Nomor : 298/08/2005, dari Drs. Hanan Muchtarom sebagai penjual*, dan sejak penandatanganan pada tanggal 8 Agustus 2005 sampai gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, masih berada dalam kepemilikan, penguasaan, pemeliharaan Penggugat termasuk segala sesuatu menyangkut hak dan kewajiban kepemilikan tanah dan bangunan seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
3. Bahwa sekitar bulan Februari 2011 Penggugat membaca iklan baris di surat kabar harian Kedaulatan Rakyat tentang penawaran pinjaman uang secara cepat, tanpa prosedur yang berbelit. Tertarik dengan iklan tersebut Penggugat mendatangi alamat yang disebutkan di dalam iklan yaitu di Jl. Magelang di sebuah show room mobil yang bernama "*Auto Gallery Sampurna*", disana Penggugat bertemu dengan seorang laki-laki yang bernama Jhoni Priyanto pemasang iklan tersebut yang bersedia memberikan pinjaman lunak pada hari itu juga.
4. Bahwa maka terjadilah *kesepakatan hutang piutang* antara Penggugat dan Jhoni Priyanto dengan pinjaman sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah), sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh

Halaman 4 dari 26 halaman Putusan Nomor 461K/TUN/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima juta rupiah) diberikan tunai hari itu juga dan dipergunakan untuk melunasi hutang Penggugat di BRI *sekaligus menebus sertifikat yang dijaminkan*. Sisanya sebesar Rp. 45.000.000.- (*empat puluh lima juta rupiah*) akan diberikan Jhoni Priyanto setelah ditandatangani akta perjanjian hutang.

5. Bahwa pada hari itu juga, sore hari sekitar pukul 16.00 Penggugat diajak oleh Jhoni Priyanto ke kantor *Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. Jl. Bantulan Gamping KM. 1 Sleman*, dengan tujuan untuk membuat perjanjian hutang piutang. Penggugat menandatangani perjanjian hutang piutang, tanpa dibacakan dan dijelaskan oleh Notaris dan hanya memberikan janji akan segera memberikan salinan dari perjanjian tersebut.
6. Bahwa pada sekitar bulan April 2011 Jhoni Priyanto datang ke rumah Penggugat bersama-sama pegawai dari PT. Bank Mega, Tbk Sriwedani (selanjutnya disebut Bank Mega). Penggugat sempat menanyakan kepada Jhoni Priyanto *"ada apa pegawai Bank kok datang ke rumah Penggugat"*?. Menurut Jhoni Priyanto *"hanya untuk survey lokasi"*. Penggugat keberatan untuk disurvei karena tidak pernah merasa berhutang atau mengambil kredit di Bank Mega. Pada waktu itu Jhoni Priyanto mencoba meyakinkan Penggugat dan mengatakan : *"tidak apa apa bu aman"*, pernyataan tersebut seolah di iyaikan atau disetujui oleh pegawai dari Bank Mega.
7. Bahwa sekitar bulan September 2011 melalui konfirmasi dari Pegawai Bank Mega yang bernama mbak Anik (AS Nugrahani), memberitahukan bahwa Jhoni Priyanto telah diberikan surat peringatan I tertanggal 30 September 2011 dan rumah dan bangunan milik Penggugat menjadi jaminan atas kredit tersebut. Penggugat sangat terkejut atas konfirmasi tersebut dan segera menghubungi Jhoni Priyanto meminta penjelasan melalui telpon. Jhoni Priyanto memberikan penjelasan dan meyakinkan Penggugat: *"...tenang saja bu, nanti akan saya bayar tunggakan tersebut, dan jangan khawatir sertifikat ibu tetap aman"*.
8. Bahwa akan tetapi pada sekitar bulan Desember 2011 Penggugat didatangi oleh petugas Bank Mega yang bernama Anik dan menyampaikan bahwa Jhoni Priyanto terhitung sejak bulan September 2011 sampai dengan Desember 2011 tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran kredit kepada Bank Mega. Pada waktu itu Penggugat heran, mengapa Bank Mega justru mengkonfirmasi

Halaman 5 dari 26 halaman Putusan Nomor 461K/TUN/2015

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tunggakan kredit Jhoni Priyanto kepada Penggugat. Karena Penggugat merasa tidak berhutang. Pegawai Bank Mega menjelaskan bahwa Jhoni Priyanto mengambil kredit dengan jaminan rumah dan bangunan milik Penggugat. Selanjutnya Bank Mega menyarankan kepada Penggugat, agar rumah dan bangunan tidak disita oleh Bank maka sebaiknya Penggugat bisa menutupi/menalangi tunggakan kredit 3 (tiga) bulan yang saat ini macet sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).

9. Bahwa atas saran Bank Mega tersebut demi menyelamatkan rumah satu-satunya milik Penggugat, maka Pengugat bersedia memenuhi permintaan tersebut dan menyerahkan uang tunai melalui kolektor Bank Mega yang datang kerumah sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
10. Bahwa atas pembayaran tersebut ternyata persoalan belum selesai, pada sekitar bulan Januari 2012 Pengugat mendapatkan konfirmasi dan penjelasan dari Pegawai Bank Mega yang bernama Anik mengklarifikasi dan mengkonfirmasi tentang pembayaran uang Rp. 15.000.000,- yang telah diserahkan Penggugat tersebut tidak semua untuk pelunasan tunggakan Jhoni Priyanto yang macet, akan tetapi Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) adalah untuk biaya Notaris dan hanya Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang dimasukkan untuk biaya tunggakan Jhoni Priyanto berikut bunga dan denda. Atas penjelasan tersebut Penggugat bertanya : “Iho kok bayar notaris untuk apa?”, yang dijawab oleh pegawai Bank Mega karena untuk biaya balik nama Sertipikat Hak Milik ibu kepada Jhoni Priyanto”.
11. Bahwa mengetahui kekhawatiran Penggugat pihak Bank buru-buru menjelaskan: “gak apa-apa bu, nanti SHMnya bisa diambil karena kami sudah tahu permasalahan antara ibu dengan Pak Jhoni.”
12. Bahwa celakanya sejak saat itu saudara Jhoni tidak pernah bisa dihubungi telpon tidak diangkat, sms tidak dibalas dan sama sekali menghilang dan tidak ada khabarnya sampai sekarang. Segala urusan Jhoni Priyanto termasuk surat menyurat yang berkaitan dengan Jhoni Priyanto oleh Pihak Bank dikirimkan dan disampaikan ke kediaman Penggugat.
13. Bahwa Bank seperti tidak mau ambil risiko dan kerugian atas kredit macet yang dilakukan oleh Jhoni Priyanto dengan berbagai macam cara dan upaya, Bank membujuk, merayu dan cenderung menekan serta memprovokasi Penggugat untuk ikut bertanggung jawab atas kredit

Halaman 6 dari 26 halaman Putusan Nomor 461K/TUN/2015

#### 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)

Halaman 6



macet yang dilakukan Jhoni Priyanto dengan cara membayar angsuran setiap bulannya atas nama Jhoni Priyanto dengan janji supaya tanah dan bangunan milik Penggugat tidak disita dan dilelang.

14. Bahwa akibat kekhawatiran Penggugat disertai keawamannya dalam memahami seluk beluk kredit akhirnya Penggugat mengikuti saran Bank membayar angsuran bulanan milik Jhoni Priyanto yang setiap bulan sebesar Rp. 3.731.294,08,- . Mulai bulan Januari 2012 sampai kurang lebih akhir Desember 2013, termasuk tunggakan 2 bulan November dan Desember 2011.
15. Bahwa pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat adalah semata-mata untuk menyelamatkan aset Penggugat berikut Sertifikat yang saat itu berada dalam jaminan/penguasaan Bank. Harapan tersebut pupus setelah sekitar bulan Februari 2014 Penggugat mendapatkan penjelasan dari Bank melalui saudara Arifin, yang mengatakan meskipun Penggugat nanti sudah lunas, sertifikat tidak bisa langsung diserahkan kepada Penggugat dengan alasan karena yang mengambil kredit adalah Saudara Jhoni Priyatno.
16. Bahwa konfirmasi tersebut sangat mengecewakan Penggugat, Penggugat merasa dikibuli, ditipu oleh pihak Bank Mega, yang seharusnya informasi tersebut diberitahukan secara jujur sejak awal.
17. Bahwa kira-kira pada tanggal 8 Mei 2014 Penggugat mendapatkan informasi bahwa tanah dan bangunannya telah diumumkan melalui Surat Kabar Harian Kedaulatan Rakyat sebagai obyek lelang yang akan dilakukan Tergugat.
18. Bahwa pada tanggal 12 Mei 2014 Aset Remedial Bank Mega yang bernama Telly Ma'sum Ali dan saudara Agung Setyoko datang kerumah Penggugat dan memberikan 2 (dua) solusi kepada Penggugat yakni: Membayar iklan lelang dan tunggakan 3 bulan untuk membatalkan pelaksanaan lelang, atau Penggugat ikut menjadi peserta lelang. Pada waktu itu penggugat bertanya kepada saudara Telly, jika memilih pilihan I (pertama) berapa uang yang harus dibayarkan Penggugat untuk membayar iklan lelang dan tunggakan 3 bulan milik Jhoni Priyanto. saudara Telly menjawab akan dihitung terlebih dahulu dan segera menghubungi Penggugat.
19. Bahwa pada tanggal 20 Mei Bank melalui Telly Ma'sum Ali memberikan kabar kepada Penggugat bahwa jumlah keseluruhan yang harus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dibayarkan adalah sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).  
Uang tersebut segera ditransfer ke rekening atas nama Jhoni Priyanto.
20. Bahwa sekali lagi demi menyelamatkan aset tersebut akhirnya pada pada hari Kamis tanggal 22 Mei 2014, Pukul 6.44 melalui ATM bank BII mentransfer uang sejumlah Rp. 10.000.000,- pukul 9.05 melalui Bank CIMB Niaga mentransfer Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan pada pukul 9.19 juga melalui Bank CIMB Niaga mentransfer sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) semuanya ke rekening atas nama No. 1084005000116 atas nama Jhoni Priyanto.
21. Bahwa akan tetapi ternyata transfer tersebut tidak menghentikan lelang yang akan dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana yang disarankan oleh Pihak Bank. Pada hari itu juga Kamis tanggal 22 Mei 2014 Tergugat telah melakukan lelang terbuka, dan pada saat pelaksanaan lelang kami selaku kuasa hukum hadir pada ruang lelang dan telah menyampaikan keberatan agar lelang dihentikan atau setidaknya ditunda oleh karena obyek lelang adalah tanah dan bangunan milik Penggugat yang diperoleh Jhoni Priyanto dengan cara-cara melawan hukum. Keberatan tersebut tidak diterima oleh Tergugat dan lelang tetap dilaksanakan.
22. Bahwa dengan diterbitkannya Surat Penetapan TERGUGAT tersebut kerugian langsung yang dirasakan oleh PENGGUGAT adalah dilelangnya harta satu-satunya milik Penggugat. Belakangan diketahui pemenang lelang obyek sengketa tersebut adalah Eunike Yulina Sunaryo, beralamat di Jalan Asem Gede No. 16.A, Cokrodingratan, Jetis, Yogyakarta. Selain itu secara materiil akibat dari janji, desakan dan bujukan dari Bank Penggugat juga mengalami kerugian materiil karena harus membayar angsuran atas nama pihak ketiga yang Penggugat sendiri tidak menikmatinya. Bahkan langsung tidak langsung sebenarnya Tergugat mengetahui dengan janji-janji kosong dari Bank untuk mentransfer sejumlah uang tertentu dengan tujuan agar menghentikan lelang meskipun pada akhirnya lelang yang dilakukan oleh Tergugat tetap dilaksanakan.
23. Bahwa surat penetapan yang dikeluarkan TERGUGAT berikut proses lelang yang menyertainya telah melanggar hak-hak PENGGUGAT dan merugikan kepentingan Penggugat, PENGGUGAT harus kehilangan hak-haknya atas tanah dan bangunan, yang selama ini menjadi tempat tinggal bersama-sama keluarga.

Halaman 8 dari 26 halaman Putusan Nomor 461K/TUN/2015





24. Bahwa atas surat penetapan yang dikeluarkan TERGUGAT berikut proses lelang yang telah dilakukan Tergugat nyata-nyata PENGUGAT merasa kepentingannya telah dirugikan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara satu-satunya upaya hukum adalah mengajukan Gugatan Pembatalan surat penetapan jadwal lelang yang telah dikeluarkan TERGUGAT berikut proses lelang yang dilakukan tersebut pada Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta dengan keberatan-keberatan sebagai berikut:

24.1. Surat Penetapan TERGUGAT bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sebagaimana ketentuan *Pasal 53 ayat (2) a Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;*

1) Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat bertentangan dengan *Pasal 27 huruf K Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010* tentang : Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

*"Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:*

*(k) Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.*

2) Bahwa *Pasal 27 huruf K Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010* ditegaskan kembali dalam *Pasal 16 ayat (4)* yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

*" Penjual/Pemilik Barang harus menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang, kecuali barang tak berwujud, termasuk tetapi tidak terbatas pada saham tanpa warkat, hak tagih, hak cipta, merek, dan/atau hak paten".*

3) Bahwa dalam pelaksanaan lelang Hak tanggungan ini Penjual/Pemilik barang adalah PT. Bank Mega, Tbk yang dalam hal ini diwakili oleh Telly Ma'sum dan Agung Setyoko yang merupakan wakil dari pemohon lelang.

4) Bahwa *faktanya tanah dan bangunan yang dilelang oleh Tergugat sudah sejak tahun 2005 sampai saat ini masih*



*dikuasai secara fisik, dimiliki dan dipelihara oleh Penggugat termasuk kewajiban-kewajiban hukum untuk membayar PBB.*

- 5) Bahwa surat penetapan Tergugat *bertentangan dengan Pasal 26 dan Penjelasan angka 9 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT).* Ketentuan Pasal dan penjelasannya menyatakan bahwa *eksekusi hak tanggungan belum bisa diberlakukan sebelum ada peraturan pelaksanaannya.*
- 6) Bahwa Pasal 26 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berbunyi sebagai berikut : *"Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan".*
- 7) Bahwa selanjutnya salah satu bagian dari penjelasan Pasal 26 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan: *"Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi hak tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas".*
- 8) Bahwa sampai saat ini peraturan pelaksanaan yang berupa peraturan pemerintah mengenai lelang eksekusi hak tanggungan belum ada. Oleh karenanya eksekusi lelang yang dilakukan oleh Tergugat atas tanah hak milik Penggugat adalah tidak sah dan harus dibatalkan.

24.2. Surat Penetapan TERGUGAT *bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (2) b Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;*

- 1) Bahwa Surat Penetapan Tergugat *bertentangan dengan azas Kepastian hukum ; azas Keterbukaan dan azas akuntabilitas dalam penyelenggaraan negara.*



- 2) Bahwa Penjelasan Pasal 3 angka 1 Undang-Undang Nomor : 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme menerangkan tentang arti Azas Kepastian Hukum sebagai berikut:

*"Adalah azas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara".*

- 3) Bahwa surat penetapan Tergugat tidak dilandasi dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang telah kami uraian pada angka 19.1. Surat penetapan Tergugat melanggar kepatutan dan keadilan karena tidak memperhatikan hak milik Penggugat yang telah dilanggar secara melawan hukum, meskipun Penggugat melalui kuasa hukumnya telah menyampaikan keberatan.
- 4) Bahwa yang dimaksud azas Keterbukaan adalah azas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan *tidak diskriminatif* tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak azasi pribadi, golongan, dan rahasia negara. (*Vide Penjelasan Pasal 3 Undang-Undang Nomor : 28 Tahun 1999.*)
- 5) Bahwa Tergugat telah melanggar azas keterbukaan dalam mengeluarkan surat keputusan. Karena sejak sebelum berlangsungnya lelang informasi yang diterima Penggugat melalui pemohon lelang pihak Bank maupun Tergugat tidak diperoleh secara benar dan jujur.
- 6) Bahwa Penjelasan Pasal 3 angka 7 Undang-Undang Nomor : 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme menerangkan tentang arti Azas akuntabilitas sebagai berikut *"Yang dimaksud dengan "Azas Akuntabilitas" adalah azas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".*



- 7) Bahwa lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat telah melanggar azas akuntabilitas apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a dan b, *Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut: Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab terhadap:*
- a. *keabsahan kepemilikan barang;*
  - b. *keabsahan dokumen persyaratan lelang;*
- 8) Bahwa sebagaimana yang telah kami uraikan di atas patut diduga keabsahan kepemilikan barang berupa tanah dan bangunan yang diperoleh oleh debitur Jhoni Priyanto melalui “jual beii” dengan Penggugat, selanjutnya oleh Jhoni Priyanto dijamin dengan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) di PT. Bank Mega, Tbk yang kemudian terjadi kredit macet dan berakibat dilelangnya tanah dan bangunan tersebut dilakukan dengan cara-cara yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Karena penerbitan sertifikat hak tanggungan dilakukan dengan cara karena adanya unsur penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*) dan atau paksaan (*dwang*).
- 9) Bahwa *keabsahan kepemilikan barang* yang diperoleh oleh Pemohon lelang melalui akta pengikatan hak tanggungan dari Jhoni Priyanto patut diduga adanya unsur penipuan (*bedrog*). Oleh karenanya berakibat keabsahan dokumen persyaratan lelang pun menjadi patut dipertanyakan dan tidak bisa dipertanggung jawabkan oleh Pemohon lelang.
- 10) Bahwa salah satu persyaratan keabsahan dokumen lelang adalah adanya surat peringatan dari Pemohon lelang terhadap debitur yang macet dalam hal ini adalah Jhoni Priyanto. Faktanya surat-surat peringatan tidak diterima dan tidak dikirim ke alamat Jhoni Priyanto akan tetapi diterima dan dialamatkan ke alamat Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Nomor : S.1699/WKN.09/KNL.06/2014, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, tanggal 21 April 2014 tentang Penetapan Jadwal Lelang.

3. Memerintahkan TERGUGAT, untuk mencabut Surat Nomor : S.1699/WKN.09/KNL.06/2014, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, tanggal 21 April 2014 tentang Penetapan Jadwal lelang.

4. Menghukum TERGUGAT membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

## EKSEPSI TERGUGAT:

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil - dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat.

2. Eksepsi kompetensi Absolut ;

I. 1. Bahwa objek Gugatan Penggugat adalah Surat Nomor : S-1699/WKN.09/KNL.06/2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta tanggal 21 April 2014 tentang Penetapan Jadwal Lelang.

2. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara "Seseorang atau Badan Hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang yang ditujukan kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi"

3. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 53 Ayat (1) diperuntukkan hanya orang atau badan hukum perdata berkedudukan sebagai subjek hukum saja yang dapat mengajukan gugatan.

4. Bahwa surat nomor : S-1699/WKN.09/KNL.06/2014 tanggal 21 April 2014 ditujukan untuk subjek hukum PT Bank Mega Tbk Regional Semarang berkedudukan di Semarang, beralamat di Gedung Menara Bank Mega, Jalan Pandanaran Nomor 82 Semarang.





5. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 53 Ayat (1) “Bahwa hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara”.
  6. Bahwa Surat Nomor : S-1699/WKN.06/2014 tanggal 21 April 2014 tidak ditujukan kepada Penggugat, selain hal itu objek lelang sehingga tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan.
  7. Bahwa surat nomor : S-1699/WKN.09/KNL.06/2014 tanggal 21 April 2014 dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta disebabkan adanya permohonan lelang dari PT Bank Mega Tbk. Regional Semarang.
- II. 1. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Ayat (3) “ 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. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Ayat (3) yang dimaksud bersifat :
    - Konkret adalah objek yang diputuskan berujud dan dapat ditentukan.
    - Individual adalah tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju.
    - Final adalah berarti sudah definitif dan dapat menimbulkan akibat hukum.
  3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap dikeluarkannya surat nomor : S-1699/WKN.09/KNL.06/2014 tanggal 21 April 2014 tersebut adalah tidak masuk kriteria :
    - Konkret, karena Penggugat bukan sebagai subjek hukum.
    - Individual, karena tidak ditujukan kepada Penggugat;
    - Final, karena masih ada tindakan lebih lanjut yakni Pengumuman Lelang dan pelaksanaan lelang, sehingga belum menimbulkan akibat hukum yang dapat merugikan Penggugat.
- III.1. Bahwa berdasarkan Pasal 2 “Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara adalah : a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata”. Berdasarkan penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata, misalnya keputusan yang menyangkut masalah jual beli



yang dilakukan antara instansi pemerintah dan perseorangan yang didasarkan pada ketentuan hukum perdata.

2. Bahwa perlu kami informasikan dikeluarkannya surat nomor : S-1699/WKN.09/KNL.06/2014 tanggal 21 April 2014 oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta dikarenakan adanya surat permohonan dari PT Bank Mega Tbk. Regional Semarang dengan surat nomor 048/SAMG-WILSMG/2014 tanggal 4 April 2014.
3. Bahwa surat permohonan PT Bank Mega Tbk. Regional Semarang dikeluarkan berdasarkan Perjanjian Kredit nomor 34 tanggal 11 Maret 2011 (sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 247/2012) antara debitur Saudara Jhoni Priyanto dengan PT Bank Mega Tbk.

## EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI

### I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT ;

01. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat menyatakan yang menjadi objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah Surat Nomor : S.1699/WKN.09/KNL.06/2014, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta (selanjutnya disebut "Objek Sengketa");
02. Bahwa Objek Sengketa *a quo* diterbitkan oleh Tergugat (KPKNL Yogyakarta) atas permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari PT. Bank Mega, Tbk., (*in cassu* Tergugat II Intervensi) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 34 tanggal 11 Maret 2011 antara PT. Bank Mega, Tbk., (kreditur) dengan Jhoni Priyanto (debitur);
03. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 secara jelas menentukan " yang tidak termasuk pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Negara yang merupakan Perbuatan Hukum Perdata;
04. Bahwa Obyek Sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat dalam kaitannya dengan pelaksanaan isi bunyi perjanjian / kontrak yaitu Perjanjian Kredit Nomor : 34 tanggal 11 Maret 2011 yang menjadi dasar hubungan hukum antara kedua belah pihak haruslah dianggap melebur (*opplossing*) ke dalam hukum perdata sehingga Obyek Sengketa *a quo* termasuk Keputusan Tata Usaha Negara yang



merupakan Perbuatan Hukum Perdata dan TIDAK TERMASUK KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta tidak berwenang mengadili dan memutus perkara *a quo*;

05. Oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta tidak berwenang memeriksa mengadili dan memutus perkara *a quo*, maka adalah suatu hal yang patut secara hukum jika dikatakan bahwa Gugatan Penggugat mengandung cacat *kompetensi absolut*, sehingga sudah sepatutnya menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## II. EKSEPSI *ERROR IN PERSONA* ;

01. Bahwa Gugatan Penggugat diajukan berdasarkan adanya Surat No. S.1699/WKN.09/KNL.06/2014 (*in cassu* Obyek Sengketa), yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta;
02. Bahwa Surat Nomor : S.1699/WKN.09/KNL.06/2014 (*in cassu* Obyek Sengketa), diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta atas permohonan dari Tergugat II Intervensi Perjanjian Kredit Nomor : 34 tanggal 11 Maret 2011 antara PT. Bank Mega, Tbk., ( *in cassu* Tergugat Intervensi) selaku kreditur dengan Jhoni Priyanto sebagai debitur;
03. Bahwa secara hukum Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan *a quo* karena Obyek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat sebagai pelaksanaan dari Perjanjian Kredit Nomor : 34 tanggal 11 Maret 2011 antara PT. Bank Mega, Tbk., ( *in cassu* Tergugat Intervensi) selaku kreditur dengan Jhoni Priyanto sebagai debitur;
04. Oleh karena Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai penggugat dalam perkara *a quo* maka Gugatan diajukan oleh Penggugat secara yuridis formil merupakan gugatan yang cacat secara hukum sehingga konsekuensi yuridisnya Gugatan Penggugat selayaknya ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.



Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 06/G/2014/PTUN.YK, Tanggal 16 Desember 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;

Dalam Pokok Sengketa :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima ;
- Menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya Perkara Dalam Sengketa Ini Sebesar Rp. 276.000,- ( Dua Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 51/B/2015/PT.TUN.SBY, Tanggal 29 April 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada Tanggal 18 Juni 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 30 Juni 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 06/G/2014/PTUN.YK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta tersebut pada tanggal 13 Juli 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I dan II yang pada Tanggal 13 Juli 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta dari Termohon Kasasi I pada Tanggal 27 Juli 2015 dan dari Termohon Kasasi II pada Tanggal 5 Agustus 2015;

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 oleh 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, maka secara formal dapat diterima;

#### **ALASAN KASASI**

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa *judex facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam pertimbangan putusannya halaman 8 alinea terakhir menyatakan:  
*"Menimbang bahwa karena pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya sebagai pertimbangan hukum dalam memutus sengketa Tata Usaha Negara ini dalam tingkat banding sehingga putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta tersebut harus dikuatkan"*.
2. Bahwa pertimbangan *judex facti* yang demikian adalah pertimbangan yang keliru, premature dan bersifat *"mencari enaknyanya/ gampangnyanya"* saja. Karena baik Pemohon Kasasi/Pembanding menginginkan putusan di Tingkat yang lebih tinggi memiliki kualitas pertimbangan dan putusan yang argumentative, yuridis dan didasarkan pada alasan-alasan yang tetap dan benar. Dari putusan tersebut pencari keadilan dalam hal ini Pemohon Kasasi/Pembanding akan memperoleh putusan dan pertimbangan yang benar-benar didalam rangka mencari kebenaran, memiliki dasar dan alasan yang kuat dan logis, serta dapat melahirkan putusan yang adil dan bermartabat bagi masyarakat khususnya bagi Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi.
3. Bahwa *tradisi* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berada di bawahnya mencerminkan Hakim-Hakim di Tingkat Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara "malas", tidak progresif dan tidak memiliki kemampuan yang lebih dari hakim Tata Usaha Negara sebagai Pengadilan Tata Usaha Negara Tingkat pertama.
4. Bahwa pertimbangan *judex facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara telah mencederai tujuan dari diajukannya permohonan pemeriksaan di tingkat banding. Tujuan dan maksud diajukannya upaya hukum pemeriksaan banding adalah :
  - 1) Memperbaiki Kekeliruan putusan tingkat pertama
  - 2) Mencegah kesewenangan dan penyalahgunaan jabatan yang dilakukan oleh Pengadilan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri.
  - 3) Pengawasan terciptanya keseragaman penerapan hukum.
5. Bahwa dengan pertimbangan *judex facti* tersebut maka terasa sia-sia mekanisme upaya hukum tingkat banding yang telah disediakan oleh Undang-Undang bagi masyarakat pencari keadilan khususnya dalam perkara aquo adalah Pemohon Kasasi/Pembanding yang dalam setiap

Halaman 18 dari 26 halaman Putusan Nomor 461K/TUN/2015





sengketa Tata Usaha Negara posisinya berada pada pihak yang paling lemah sebagai Penggugat berhadapan dengan Pejabat Tata Usaha Negara yang memiliki fasilitas, perangkat, system dan birokrasi yang tertata.

Memori Kasasi ini kami sampaikan atas pertimbangan dan keberatan – keberatan sebagai berikut :

A. Judex Facti salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku:

1. Bahwa Judex Facti dalam memberikan putusannya telah tidak cermat, tidak teliti dan tidak benar serta *tidak menerapkan hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara* dan teori-teori pembuktian sebagaimana diatur dalam pasal 100 UU No. 5 Tahun 1986 serta telah *melanggar azas peradilan yang sederhana, cepat dan biaya murah*.
2. Bahwa pasal 100 UU No. 5 Tahun 1986 menyebutkan alat-alat bukti terdiri dari :
  - a) Surat atau tulisan
  - b) Keterangan ahli;
  - c) Keterangan saksi;
  - d) Pengakuan para pihak
  - e) Pengetahuan hakim
3. Bahwa pertimbangan hukum judex facti Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta (selanjutnya disebut PTUN Yogyakarta) pada halaman 80 s/d 84 (4 halaman) adalah mengambil alih sepenuhnya dari keterangan ahli yang diajukan oleh Termohon Kasasi II/Tergugat Intervensi/Terbanding II. *Dalam pertimbangan hukum tersebut tidak ada sama sekali pertimbangan yang merupakan pendapat dari pengetahuan hakim.*
4. Bahwa pertimbangan judex facti tersebut telah *mengesampingkan alat bukti surat atau tulisan* yang disampaikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, maupun alat bukti Pengetahuan Hakim yang diwujudkan dengan pertimbangan hukum judex facti dalam putusan tersebut.
5. Bahwa dengan demikian judex facti telah melanggar pasal 107 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang selengkapanya berbunyi :  
*“Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan hakim”.*
6. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding keberatan dengan pertimbangan judex facti pada halaman 82 alinea ke 2 yang selengkapanya berbunyi :



*"Menimbang, bahwa dengan demikian terbitnya obyek sengketa diawali dengan rangkaian beberapa perbuatan hukum yaitu adanya perjanjian kredit dan pemberian hak tanggungan yang dituangkan dalam suatu akta serta dibuat sertifikat hak tanggungan, perbuatan hukum mana merupakan kualifikasi rangkaian perbuatan hukum perdata".*

7. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding berpendapat dengan mengutip pendapat *Philipus M. Hadjon dalam Penangantar Hukum Administrasi Indonesia*, hal. 139-140 yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

*" Untuk menarik garis pembeda antara perbuatan pemerintah berdasarkan hukum public dengan perbuatan hukum privat dapat dilakukan dengan menggunakan kriterium dasar untuk melakukan perbuatan hukum. Bagi Pemerintah dasar untuk melakukan perbuatan hukum public adalah adanya kewenangan yang berkaitan dengan suatu jabatan (ambt), Jabatan memperoleh wewenangan melalui tiga sumber yakni atribusi, delegasi dan mandate akan melahirkan kewenangan (bevoegdheid, legal power, competence). Dasar untuk melakukan perbuatan hukum privat ialah adanya kecakapan bertindak (bekwaamheid) dari subyek hukum (orang atau badan hukum)."*

8. Bahwa diterbitkannya obyek sengketa oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I jelas-jelas didasarkan atas kewenangan dari Termohon Kasasi I/ Terbanding I karena jabatannya (*ambtshalve*), tidak ada lagi pihak yang berwenang dalam penerbitan obyek sengketa berupa penetapan lelang kecuali Termohon Kasasi I/Terbanding I. Oleh karenanya perbuatan Termohon Kasasi I/Terbanding I merupakan tindakan hukum Tata Usaha Negara dan produk yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding I adalah Keputusan Tata Usaha Negara.

9. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding keberatan dengan pertimbangan *judex Facti* pada halaman 82 yang pada intinya menyebutkan: *terbitnya Obyek Sengketa diawali dengan rangkaian beberapa perbuatan hukum yang merupakan kwalifikasi rangkaian perbuatan hukum perdata*. Oleh karenanya *judex facti* mengambil kesimpulan terbitnya obyek sengketa merupakan kwalifikasi perbuatan hukum perdata. Alasan *judex facti* tersebut dengan mendasarkan pada teori kehendak/ *wills theory*.

10. Bahwa pertimbangan hukum *judex facti* yang demikian merupakan pertimbangan hukum yang *premature*, *ngawur*, *terburu-buru* dan tidak memiliki alasan hukum yang tepat. Pemohon Kasasi/Pembanding berpendapat banyak sekali tindakan hukum Tata Usaha Negara yang



dilakukan merupakan rangkaian dari perbuatan hukum perdata. Salah satunya adalah penerbitan sertifikat. Terbitnya sertifikat oleh Kantor Pertanahan Nasional diawali oleh rangkaian perbuatan hukum perdata baik berupa perjanjian jual beli, konversi tanah, warisan, hibah atau wasiat. Akan tetapi penerbitan sertifikat merupakan obyek Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat diajukan gugatan pembatalan atas penerbitan sertifikat tersebut.

11. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding keberatan dengan pertimbangan hukum *judex facti* pada halaman 82 alinea terakhir tentang kontruksi hukum dengan menggunakan theory kehendak/ wills Theori dengan mengaitkan theory tersebut dengan perbuatan hukum yang bersegi satu. Untuk dapat disebut sebagai keputusan Tata Usaha Negara harus ada unsure kehendak/keinginan mandiri (bersegi satu) dari Badan/Pejabat Tata Usaha Negara. Dalam perkara in casu unsure kehendak/keinginan Mandiri tidak terpenuhi.
12. Bahwa pendapat *judex facti* yang mengutip pendapat ahli dari Termohon Kasasi II/Tergugat Intervensi II/Terbanding II tersebut adalah pendapat hukum yang belum final dan tidak dapat dijadikan pertimbangan mutlak dalam putusan perkara ini. Oleh karena mengenai perbuatan hukum public bersegi satu di antara para sarjana masih terdapat perbedaan pendapat. Perbedaan bersumber dari pembagian perbuatan hukum public, yakni perbuatan hukum public yang bersegi satu (*eenzijdige publiekrechtelijke handling*) dan perbuatan hukum public yang bersegi dua (*tweezijdige publiekrechtelijke handling*).
13. Bahwa sarjana yang mengakui adanya hukum public yang bersegi dua atau ada perjanjian menurut hukum public antara lain : Van der Pot, Kranenburg – Vegting, Wiarda dan Donner. Mereka memberikan contoh “Kortverband contract” Perjanjian kerja jangka pendek antara pemerintah sebagai pemberi kerja dengan pihak swasta sebagai Pekerja. Pada Kortverband Contract ada persesuaian kehendak antara kedua belah pihak --- yang kemudian diatur dalam hukum istimewa. (*vide: SF. Marbun Peradilan Tata Usaha Negara, 40,41, Penerbit Liberty Yogyakarta, Tahun 1988*).
14. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding keberatan atas pertimbangan hukum *judex facti* pada halaman 83 alinea pertama yang mengutip : Theori kehendak dengan menghubungkan ke pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut : “*Pada pokoknya KPKNL/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”.*

15. Bahwa berdasarkan pasal 12 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 yang dikutip sendiri oleh Juez Factitersebut unsure *“tidak boleh menolak”* dalam pasal tersebut tidak memiliki sifat yang mutlak/absolut sehingga berakibat perbuatan hukum Termohon Kasasi I/Terbanding I dianggap sebagai perbuatan hukum yang bersegi dua. Dalam kalimat selanjutnya perbuatan hukum Termohon Kasasi I/Terbanding I tersebut ada kekecualiannya yakni : *“...sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang”.*
16. Bahwa dalam perkara aquo sebenarnya Termohon Kasasi I/Terbanding I dengan mendasarkan pada persyaratan lelang tersebut seharusnya memiliki kehendak bebas/keinginan mandiri (bersegi satu)menolak permohonan lelang dari Termohon Kasasi II/Terbanding II oleh karena tidak memiliki persyaratan lengkap karena obyek lelang tidak memenuhi legalitas formal.
17. Bahwa permohonan lelang Termohon Kasasi II/Terbanding II tersebut telah melanggar Pasal 27 huruf e Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yakni *barang yang dilelang tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*, karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang.
18. Bahwa Pasal 1 angka 23 PMK No: 106/PMK.06.2013 menyebutkan : *Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.*
19. Bahwa faktanya langsung atau tidak langsung Termohon Kasasi I/Terbanding I mengetahui bahwa Obyek lelang bukanlah milik Termohon Kasasi II/Terbanding II sebagai Pemohon lelang hal tersebut dapat dibuktikan dengan kehadiran dan keberatan dari Pemohon Kasasi/Pembanding melalui kuasa hukumnya sebagaimana bukti P – 8 serta keterangan saksi Penggugat Saksi M. SYAMSUL ARIFIN, SH dan Saksi RITA SUKWANTI yang hadir pada waktu pelaksanaan lelang oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat pada tanggal 22 Mei 2014. Kedatangan saksi M. SYAMSUL ARIFIN, S.H. waktu itu adalah sebagai salah satu kuasa hukum Pemohon Kasasi/Penggugat sebagaimana bukti P - 8, dengan tujuan untuk menyampaikan keberatan dan duduk persoalan dari obyek jaminan lelang.sebenarnya. Termohon Kasasi II/Terbanding II sebenarnya mengetahui bahwa obyek lelang adalah BUKAN miliknya debitur Jhoni Priyanto. Hal tersebut dapat kami buktikan dari saran dan masukan dari Termohon Kasasai II/Terbanding II/Pemohon Lelang PT. Bank Mega Tbk agar Pemohon Kasasi/Pembanding membayar/melunasi cicilan/ansuran kredit macet dari saudara Jhoni Priyanto.

- B. Judex Facti lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan ;
1. Bahwa judex Facti Majelis Hakim PT TUN Surabaya maupun PTUN Yogyakarta hanya mempertimbangkan bukti keterangan ahli dari Termohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi serta telah mengesampingkan bukti-bukti serta saksi-saksi yang telah dihadirkan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding.
  2. Bahwa pertimbangan pertimbangan yang demikian jelas-jelas menunjukkan Judex Facti telah melanggar azas peradilan yang bersih, jujur baik dan tidak memihak sebagaimana ketentuan UU Pokok Kekuasaan Kehakiman.
  3. Bahwa pada saat Pemohon Kasasi/Pembanding mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Pemohon Kasasi belum menentukan obyek gugatan karena tidak mengetahui jenis penetapan apa ? serta surat penetapan yang bagaimana ? yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I KPKNL Yogyakarta. Sehingga mengakibatkan obyek sengketa berupa tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi terjual lelang.
  4. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara maka Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta telah melakukan mekanisme “dismissal proses” dengan memanggil Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I. Pada pemeriksaan tersebut Termohon Kasasi I diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Yogyakarta untuk menghadirkan dokumen-dokumen dan keputusan-keputusan KPKNL Yogyakarta dalam kaitannya dengan gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat.
  5. Bahwa Pada persidangan kedua Termohon Kasasi hanya membawa risalah lelang dan Penetapan Pengumuman lelang yang saat ini menjadi obyek gugatan dari Pemohon Kasasi. Berdasarkan hal tersebut maka Pemohon Kasasi menentukan Penetapan Lelang tersebutlah yang kami jadikan

Halaman 23 dari 26 halaman Putusan Nomor 461K/TUN/2015





sebagai obyek gugatan oleh karena tidak ada penetapan lain lagi setelah itu. Kami tidak memilih Risalah lelang sebagai Obyek Sengketa karena risalah lelang NYATA-NYATA BUKAN sebagai Obyek Gugatan TUN karena hanya sebagai berita acara.

6. Bahwa pada saat Penggugat/Pemohon Kasasi mengajukan gugatan telah nyata-nyata memenuhi syarat-syarat dalam pengajuan gugatan sesuai dengan ketentuan dan dibuktikan dengan adanya panggilan Dismissal Prosedur dari ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta kepada Penggugat/Pemohon Kasasi dan Tergugat/Termohon Kasasi I pada tanggal 12 Juni 2014 untuk diminta keterangannya/penjelasannya terkait dengan gugatan dari Penggugat/Pemohon Kasasi, yang berarti bahwa tidak ada kekurangan apapun dalam gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi.
7. Bahwa amar putusan yang menyebutkan pada hlm. 84, 85 "Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *aquo dst* maka gugatan Pemohon Kasasi dinyatakan tidak diterima.
8. Bahwa berdasarkan panggilan dismissal prosedur dari ketua pengadilan tata usaha negara tertanggal 12 Juni 2014 bahwa gugatan Pemohon Kasasi dinyatakan lolos proses dismissal prosedur sehingga putusan majelis hakim yang menyatakan sengketa *aquo* terhadap gugatan Pemohon Kasasi dinyatakan tidak diterima menjadi kabur dan telah lalai dalam menerapkan proses peradilan bahkan sejak awal gugatan masuk.
9. Bahwa pada nyatanya gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi masuk dalam proses dismissal prosedur yang dapat diartikan bahwa gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi termasuk dalam sengketa Tata Usaha Negara.
10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di Pemohon Kasasi berpendapat *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan.

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek sengketa merupakan rangkaian penyelesaian hutang piutang yang telah disetujui antara Penggugat dan Kreditur dan telah memberikan hak tanggungan Akta Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: SINTIA ANDRIANI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari 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 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: SINTIA ANDRIANI tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 17 November 2015, oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H. dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Kusman, S.IP., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/ Is Sudaryono, S.H., M.H.

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

Ketua Majelis,

ttd/ H. Yulius, S.H., M.H.



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

Panitera Pengganti,  
ttd/ Kusman, S.IP.,S.H.,M.Hum.

Biaya-biaya :

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| 1. Meterai .....      | Rp 6.000,00  |
| 2. Redaksi .....      | Rp 5.000,00  |
| 3. Administrasi ..... | Rp489.000,00 |
| Jumlah .....          | Rp500.000,00 |
|                       | =====        |

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG - RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. ASHADI, SH.  
NIP : 220 000 754