



**PUTUSAN**

**NOMOR 129/G/2021/PTUN.JKT**

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa secara elektronik (*e-court*), telah menjatuhkan Putusan dalam sengketa antara :

Nama : RETNO YAUWIRA;

Kewarganegaraan : Indonesia;

Tempat Tinggal : Jalan Raya Taman Sari Nomor 6 RT 011 RW 003  
Kelurahan Maphar, Kecamatan Taman Sari, Kota  
Administrasi Jakarta Barat;

Pekerjaan : Karyawan Swasta;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 631/SKK/PP-R/V/2021 tertanggal 17 Mei 2021 memberikan kuasa kepada:

1. Pan Putra Effendi, S.H., M.H.;

2. H.M Subhan, S.H., M.H.;

Keduanya Warga Negara Indonesia, Para Advokat dan Pengacara pada Kantor Hukum “PAN PUTRA & REKAN” berkedudukan di Jakarta Barat Jalan Prof. Dr. Latumeten Raya 50, Komplek Sentra Latumeten Blok E/1 RT. 004 RW. 001 Kelurahan Jelambar Baru Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat 11460; untuk selanjutnya disebut sebagai ..... PENGGUGAT;

melawan:

Nama : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI  
JAKARTA PUSAT;

Tempat Kedudukan: Jalan Selaparang Blok B-15 kav. 8 Kemayoran Jakarta  
Pusat 10610, email pmpp.jakpus2gmail.com

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 397/ST-31.71.MP.02.02/VI/2021 tertanggal 21 Juni 2021 memberikan kuasa kepada:

1. Nama : Edison, S.Kom. M.H.;

Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan

Halaman 1 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Penanganan Sengketa

2. Nama : Timbul Hari Mukti, S.H., M.H.;;  
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama;
3. Nama : Anneke Arifinsi Siregar, S.Kom.;;  
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama;
4. Nama : Fenny Novita, S.H.;;  
Jabatan : Analis Permasalahan Pertanahan;
5. Nama : Machmur Kharis;  
Jabatan : Pengadministrasi Pertanahan;
6. Nama : Wisnu Jaya Surya Putra, S.H., M.H.;;  
Jabatan : Asisten Pengadministrasi Umum;
7. Nama : Troy Octora Kelap, S.H.;;  
Jabatan : Asisten Pengadministrasi Umum;

Untuk selanjutnya disebut sebagai.....TERGUGAT;

Dan

Nama : Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Sahabat Mitra Sejati,  
dalam hal ini diwakili oleh Ondi Gokkon Yanuar Saragih  
dan Yoel Gennedy sebagai Pengurus;

Kewarganegaraan : Indonesia;

Tempat Tinggal : Jalan Jenderal Sudirman Kav.45-46 Jakarta Selatan;

Pekerjaan : Pengurus Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Sahabat Mitra  
Sejati;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SK-060/KSP-  
SMS/KP/LIT/VII/2021 tanggal 23 Juli 2021 telah  
memberikan kuasa kepada:

- 1.Rudi H. Simanjuntak, (SOLO), SH.
- 2.Alexander MS Silitonga, SH.
- 3.Dorma H. Sinaga, SH., MH.
- 4.Lambok Gultom, SH.
- 5.Christian Rudolf, SH., dan
- 6.Yonathan Emanuel, SH.

Semua Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat pada  
kantor hukum Solo Simanjuntak, SH. & Associate, yang  
beralamat di Gedung Wisma Pede, Lantai 1, Ruang A.  
111, Jalan Letjen MT Haryono Kav. 17, Jakarta Selatan,  
email: john.manuel83@gmail.com,

Halaman 2 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Intervensi

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 129/PEN-DIS/2021/PTUN-JKT, tanggal 31 Mei 2021 tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara ini dengan Acara Biasa;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 129/PEN-MH/2021/PTUN-JKT, tanggal 31 Mei 2021 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara Gugatan ini;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 129/PEN-PPJP/2021/PTUN-JKT, tanggal 31 Mei 2021, Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 129/PEN-PP/2021/PTUN-JKT tanggal 2 Juni 2021 Tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 129/PEN-HS/2021/PTUN-JKT tanggal 28 Juni 2021 tentang Hari Sidang;
6. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 129/PEN-MH/2021/PTUN-JKT, tanggal 18 Agustus 2021 tentang Penggantian Susunan Majelis Hakim pada Hakim Anggota I dan Hakim Anggota II;
7. Berkas perkara yang bersangkutan, bukti surat, dan mendengar keterangan para pihak di persidangan;

## DUDUK PERKARA

Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 28 Mei 2021 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 31 Mei 2021 dalam Register Nomor: 129/G/2021/PTUN-JKT dan telah diperbaiki pada tanggal 28 Juni 2021 yang mengemukakan dasar dan alasan sebagai berikut:

## OBJEK GUGATAN

Bahwa, yang menjadi Objek Sengketa dalam gugatan ini adalah;

*Peralihan nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Kelurahan Mangga Dua Selatan, Tanggal Peralihan 02-09-2019, No. 11319/2019. Gambar Situasi tanggal 21-06-2019, No. 00778/2019, luas 74 M2, dari atas nama Retno Yauwira kepada atas nama Lilyana Santoso.*

Halaman 3 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. KEWENANGAN

1. Bahwa, Objek Gugatan tersebut semula adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB, Nomor: 1355/Ancol, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 18 September 1996, Nomor: 2402/1996, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, tanggal 24 Juli 1997, seluas 74 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi), terdaftar atas nama pemegang hak terakhir RETNO YAUWIRA/Penggugat.
2. Bahwa, Objek Gugatan tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, yang diterbitkan oleh Tergugat, dengan demikian Objek Sengketa dimaksud telah sesuai dengan ketentuan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara 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."*

3. Bahwa Keputusan Administrasi Pemerintahan atau Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut, telah memenuhi sifat-sifat; *konkret, individual, dan final, dan menimbulkan akibat hukum*, sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1 Ayat (9) tersebut:

### 3.1. KONKRET:

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 02 September 2019, Nomor 11319/2019, telah nyata keberadaannya, berwujud, tidak abstrak yaitu berupa; *Peralihan Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor: 6118/Mangga Dua Selatan, Gambar Situasi Tanggal 21-06-2019 Nomor: 00778/2019, semula atas nama Retno Yauwira menjadi atas nama LILYANA SANTOSO.*

### 3.2. INDIVIDUAL:

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara berupa Peralihan Nama Sertipikat tersebut diterbitkan oleh Tergugat tidak bersifat umum,

Halaman 4 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melainkan bersifat individual, diterbitkan dan ditujukan hanya untuk LILYANA SANTOSO.

### 3.3. FINAL:

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara berupa Peralihan Nama Sertipikat yang menjadi Objek Gugatan tersebut sudah secara definitif diterbitkan, final dan tidak memerlukan lagi adanya keputusan/atau tindakan yang lain untuk dapat berlaku (berlaku seketika pada saat dibalik nama).

### 3.4. AKIBAT HUKUM:

Bahwa Akibat hukum dari Balik Nama Sertipikat atas nama Penggugat tersebut oleh Tergugat kepada atas nama LILYANA SANTOSO, maka akibatnya Penggugat telah kehilangan hak atas tanahnya.

Sehingga dengan demikian adanya, maka Objek Sengketa tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (9) UU No. 51 Tahun 2009, dan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya.

## II. KEPENTINGAN PENGGUGAT

1. Bahwa Objek Sengketa yang semula atas nama Pemegang Hak: RETNO YAUWIRA/Penggugat, dan saat ini telah beralih menjadi atas nama LILYANA SANTOSO, maka hak Penggugat atas Objek Sengketa menjadi hilang, dan dengan hilangnya hak Penggugat tersebut, kepentingan Penggugat telah nyata-nyata dirugikan oleh Tergugat.
2. Bahwa, dengan adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan tersebut, maka Penggugat berhak mengajukan Gugatan, hal itu sebagaimana dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 53 ayat (1) ;

*"Seseorang 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 disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi."*

## III. TENGGANG WAKTU GUGATAN

Halaman 5 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa telah beralih kepada atas nama LILYANA SANTOSO pada tanggal 30 April 2021, melalui pemberitahuan dari KOPERASI SIMPAN PINJAM SAHABAT MITRA SEJATI, pihak yang memegang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa yang akan dilelang, lalu pada tanggal 05 Mei 2021 Penggugat mengajukan Upaya Administratif Keberatan kepada Tergugat, karena Penggugat tidak pernah melakukan peralihan dan membebani Objek Sengketa dengan Hak Tanggungan, namun sampai batas waktu yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, Tergugat tidak menyelesaikan Upaya Administratif dari Penggugat tersebut.
2. Bahwa, oleh karena itu Penggugat pada tanggal 28 Mei 2021 mengajukan Gugatannya, dan berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 55, dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018, Tentang Pedoman Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, Pasal 5 ayat (1);  
*"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif."*

Dengan demikian Gugatan dari Penggugat masih berada didalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari menurut hukum acara. Oleh karena itu gugatan dari Penggugat patut menurut hukum untuk diterima.

#### IV. TENTANG UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa atas adanya Balik Nama Sertipikat atas nama Penggugat menjadi atas nama LILYANA SANTOSO tersebut, pada tanggal 5 Mei 2021 Penggugat telah mengajukan Upaya Administratif "Keberatan" kepada Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, namun pada waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, Tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 77 ayat (4), dalam 10 (sepuluh) hari kerja, Tergugat mengabaikan dan tidak melaksanakan Upaya Administratif Keberatan dari Penggugat tersebut.
2. Bahwa Upaya Administratif Keberatan yang dilakukan oleh Penggugat untuk memenuhi syarat formil, agar Gugatan dari

Halaman 6 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, hal itu sesuai dengan ketentuan Pasal 75, 76 dan 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018.

## V. DALAM POSITA

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang dikenal umum sebagai Ruko, terletak di Jalan Mangga Dua Raya Blok B.Kav. No. 30, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, dahulu Kota Administrasi Jakarta Utara, dengan bukti hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB, Nomor: 1355/Ancol, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 18 September 1996, Nomor: 2402/1996, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, pada tanggal 24 Juli 1997, seluas 74 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi), terdaftar atas nama pemegang hak RETNO YAUWIRA/Penggugat.
2. Bahwa, berdasarkan Keputusan Gubernur DKI tanggal 22 Januari 2007 Nomor: 171/2007, Tentang Penataan, Penetapan Batas Dan Luas Wilayah Kelurahan Di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tanah milik Penggugat tersebut saat ini masuk dalam wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat, maka proses balik nama Sertipikat dari Penggugat kepada LILYANA SANTOSO tersebut terjadi dan dilakukan oleh Tergugat yang kewenangannya meliputi wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat.
3. Bahwa, peralihan nama atas Objek Sengketa dilaksanakan oleh Tergugat didasarkan pada Pewarisan, yaitu Akta Surat Keterangan Hak Waris tanggal 20 Agustus 2019, Nomor: 001/KET-WAR/VIII/2019, Akta Pernyataan tanggal 23 Agustus 2019, Nomor: 05, dan Akta Pernyataan tanggal 29 Agustus 2019, Nomor: 06, yang seluruhnya dibuat oleh LILYANA SANTOSO dihadapan DINA HINDRASARI SUNARHADI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris/PPAT di Kota Tangerang.
4. Bahwa, faktanya Penggugat saat ini masih hidup, tidak memiliki hubungan hukum dengan Sdri. LILYANA SANTOSO, baik hubungan hukum keluarga, maupun hubungan hukum pewarisan. LILYANA SANTOSO adalah perempuan yang pernah tinggal dan hidup serumah tanpa ikatan perkawinan dengan Penggugat, dan dengan fakta yang demikian, maka Akta-Akta yang dibuat oleh LILYANA SANTOSO

Halaman 7 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan DINA HINDRASARI SUNARHADI, Notaris/PPAT tersebut, bertentangan dengan fakta hukum yang senyatanya.

5. Bahwa, LILYANA SANTOSO secara melawan hukum, telah membuat duplikasi terhadap Objek Sengketa, dimana Sertipikat hasil duplikasi saat ini dipegang oleh Penggugat, sementara Sertipikat yang asli dijadikan sebagai jaminan pinjam uang oleh LILYANA SANTOSO di KOPERASI SIMPAN PINJAM SAHABAT MITRA SEJATI dan telah pula diterbitkan Hak Tanggungan oleh Tergugat.
6. Bahwa, setelah DINA HINDRASARI SUNARHADI, Notaris/PPAT selaku pihak yang membuat Akta-Akta tersebut berjumpa langsung dengan Penggugat, pada saat itulah Notaris baru menyadari, bahwa Akta-Akta yang dibuatnya untuk kepentingan LILYANA SANTOSO ternyata bertentangan dengan fakta hukum yang senyatanya, oleh karena itu, melalui Surat Pernyataan Notaris tanggal 29 April 2021 Nomor: 009/DHS/NOT/IV/2021, yang pada intinya Notaris menyatakan bahwa, Akta-Akta tersebut bertentangan dengan fakta hukum senyatanya, karena LILYANA SANTOSO telah memberikan data-data yang menjadi syarat Akta-Akta tersebut ternyata tidak benar.
7. Bahwa, dengan fakta-fakta hukum sebagaimana disampaikan oleh Penggugat tersebut diatas, ternyata Akta-Akta tersebut oleh Tergugat dijadikan sebagai dasar hukum dalam peralihan nama Objek Sengketa dari Penggugat kepada atas nama LILYANA SANTOSA, maka dengan fakta hukum tersebut, Peralihan Nama Sertipikat yang dilaksanakan oleh Tergugat dengan tidak memenuhi asas kecermatan, melanggar asas AUPB, sebagaimana diatur dalam UU No 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 10 huruf (d).

Adapun yang dimaksud dengan asas kecermatan menurut doktrin adalah;

*"Asas kecermatan, adalah asas yang mengandung arti bahwa, suatu Keputusan dan/atau Tindakan Pemerintahan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan Pemerintahan, sehingga Keputusan dan/atau Tindakan Pemerintahan yang bersangkutan sudah dipersiapkan dengan kehati-hatian dan akurasi yang tinggi."*

Halaman 8 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, Tergugat dalam menerbitkan Peralihan Nama Sertipikat dalam perkara ini telah lalai terhadap kewajibannya untuk memenuhi asas kecermatan, sebagaimana hal itu diatur dalam UU No 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 7 Ayat (1);

*"Pejabat Pemerintahan berkewajiban untuk menyelenggarakan Administrasi Pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kebijakan pemerintahan, dan AUPB."*

Sehingga peralihan nama atas Objek Sengketa, yang didasarkan pada Akta-Akta yang cacat hukum dapat diluluskan atau dikabulkan.

9. Bahwa, oleh karena Objek Sengketa terbukti diterbitkan oleh Tergugat didasarkan pada alas hukum yang cacat, dan diterbitkan dengan tidak memenuhi asas kecermatan, yang berarti Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa telah melanggar asas AUPB, maka dengan demikian Objek Gugatan berikut turunannya harus dinyatakan batal atau tidak sah.

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, selanjutnya Penggugat mohon kepada YTH. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagaimana dalam petitum dibawah ini;

## VI. DALAM PETITUM

1. Mengabulkan Gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah *Peralihan nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Kelurahan Mangga Dua Selatan, Tanggal Peralihan 02-09-2019, No. 11319/2019, Gambar Situasi tanggal 21-06-2019, No. 00778/2019, luas 74 M2, dari atas nama Retno Yauwira kepada atas nama Lilyana Santoso..*
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut *Peralihan nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Kelurahan Mangga Dua Selatan, Tanggal Peralihan 02-09-2019, No. 11319/2019. Gambar Situasi tanggal 21-06-2019, No. 00778/2019, luas 74 M2, dari atas nama Retno Yauwira kepada atas nama Lilyana Santoso .*
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Bahwa bahwa terhadap dalil-dalil tersebut, Tergugat *melalui sistem aplikasi pengadilan (e-court)* telah menyampaikan jawaban secara tertulis tertanggal 26 Juli 2021 yang diunggah pada tanggal 28 Juli 2021 dan telah

Halaman 9 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diverifikasi oleh Hakim Ketua Majelis pada tanggal 29 Juli 2021 dengan dalil bantahan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### A. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI (KOMPETENSI ABSOLUT)

1. Bahwa yang menjadi obyek gugatan Penggugat adalah Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6118/Mangga Dua Selatan dari atas nama Retno Yauwira kepada atas nama Lilyana Santoso;
2. Bahwa berdasarkan Posita Gugatan Penggugat mendalilkan :  
*peralihan nama atas obyek sengketa dilaksanakan oleh Tergugat didasarkan pada pewarisan yaitu Akta Surat Keterangan Hak Waris tanggal 20 Agustus 2019, Nomor: 001/KET-WAR/VIII/2019, Akta Pernyataan tanggal 23 Agustus 2019, Nomor:05, dan Akta Pernyataan tanggal 29 Agustus 2019, Nomor: 06, yang seluruhnya dibuat oleh LILYANA SANTOSO dihadapan DINA HINDRASARI SUHARDI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris/PPAT di Kota Tangerang;*
3. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 4 disebutkan "*bahwa faktanya Penggugat masih hidup, tidak memiliki hubungan hukum dengan Sdri. LILYANA SANTOSO, baik hubungan hukum keluarga, maupun hubungan hukum pewarisan*". Dan menurut Penggugat dalam posita gugatannya, "*LILYANA SANTOSO adalah perempuan yang pernah tinggal dan hidup serumah tanpa ikatan perkawinan dengan Penggugat, dan dengan fakta yang demikian, maka Akta-akta yang dibuat oleh LILYANA SANTOSO dihadapan DINA HINDRASARI SUHARDI Notaris/PPAT tersebut, bertentangan dengan fakta hukum yang senyatanya*";
4. Bahwa terhadap keberatan Penggugat atas peralihan hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6118/Mangga Dua Selatan tersebut diatas faktanya berbanding terbalik dengan apa yang telah disampaikan Penggugat dalam dalil gugatannya, yaitu berdasarkan berkas permohonan peralihan hak yang disampaikan oleh LILYANA SANTOSO telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 111 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan

Halaman 10 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

5. Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut di atas jelas merupakan dalil-dalil sengketa kepemilikan hak atas tanah yang kewenangan mengadilinya ada pada Peradilan Umum dan untuk dapat membuktikan dalil-dalil Penggugat tersebut maka perlu di uji di peradilan umum sehingga Tergugat jelas MENOLAK dengan TEGAS dalil-dalil gugatan a quo yang disampaikan oleh Penggugat;
6. Bahwa kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara adalah mengadili sengketa tata usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, dimana disebutkan bahwa Peradilan Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa tata usaha negara;
7. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
8. Sedangkan yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 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 konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
9. Bahwa kemudian pada Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dijelaskan yang tidak

Halaman 11 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;

10. Berdasarkan uraian di atas, sangat jelas bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya pada permasalahan kepemilikan sebidang tanah dan bangunan antara Penggugat dengan LILYANA SANTOSO;

11. Bahwa, telah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menggariskan *"gugatan TUN yang pada hakekatnya menyangkut adanya klaim kepemilikan, maka untuk menentukan kepemilikan tanah atau lahan sengketa harus diajukan ke peradilan perdata terlebih dahulu"*. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yang dimaksud 2 (dua) diantaranya adalah sebagai berikut :

Putusan No. 140K/TUN/2003 tanggal 8 Oktober 2003 :

*"Bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan karena Judex Facti salah dalam menerapkan hukum. Bahwa dalam perkara ini memang benar yang ditampilkan sebagai obyek sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tergugat I (Kepala Badan Pertanahan Nasional) Nomor: 24/HPL/DA/87 tentang pemberian Hak Pengelolaan atas nama Tergugat III Intervensi dan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1 / Gunung Sahari, akan tetapi "Fundamentum Petendi-nya" adalah mengenai sengketa kepemilikan tanah bekas hak barat Eigendom Verponding Nomor: 13886 antara Penggugat dengan pihak Tergugat III Intervensi, dengan demikian untuk menentukan siapa yang paling berhak atas tanah sengketa harus diajukan gugatan ke peradilan perdata terlebih dahulu".*

Putusan Mahkamah Agung No. 88K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994:

*"Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata".*

Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.

## B. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (PLURIS LITIS CONSORTIUM)

Halaman 12 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah peralihan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6118/Mangga Dua Selatan dari atas nama Retno Yauwira kepada atas nama LILYANA SANTOSO sehingga seharusnya Sdri. LILYANA SANTOSO disertakan sebagai pihak Tergugat II Intervensi I dalam perkara a quo;
13. Bahwa berdasarkan catatan dalam Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 6118/Mangga Dua Selatan terdapat Hak Tanggungan Nomor 2437/2019 Peringkat I (Pertama) Akta PPAT VIDI ANDITO Sarjana Hukum tanggal 16-10-2019 Nomor 15/2019 atas nama pemegang hak tanggungan KOPERASI SIMPAN PINJAM SAHABAT MITRA SEJATI;
14. Bahwa dengan demikian gugatan yang disampaikan oleh penggugat dapat dikatakan kurang pihak karena karena seharusnya melibatkan KOPERASI SIMPAN PINJAM SAHABAT MITRA SEJATI sebagai pihak Tergugat II Intervensi II dalam perkara a quo;

## C. GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL) KARENA TIDAK JELASNYA DASAR HUKUM DALIL GUGATAN PENGGUGAT

15. Bahwa dalam posita gugatannya angka 3, 4, 5, 6 dan 7 pada intinya Penggugat menyampaikan bahwa dokumen 1) Surat Keterangan Hak Waris tanggal 20 Agustus 2019, Nomor 001/KET-WAR/VIII/2019, 2) Akta Pernyataan tanggal 23 Agustus 2019 Nomor 5, 3) Akta Pernyataan tanggal 29 Agustus 2019 Nomor 6 yang seluruhnya dibuat LILYANA SANTOSO dihadapan DINA HINDRASARI SUNARHADI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris/PPAT di Kota Tangerang yang dijadikan dasar oleh LILYANA SANTOSO melakukan pendaftaran peralihan hak bertentangan dengan fakta hukum yang senyatanya;
16. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut belum terdapat bukti yang kuat yang menyatakan bahwa dokumen yang disampaikan oleh LILYANA SANTOSO untuk melakukan pendaftaran peralihan hak bertentangan dengan fakta hukum yang senyatanya, karena belum diuji di pengadilan umum baik perdata maupun pidana;
17. Oleh karena terdapat ketidakjelasan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti akurat terkait dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya dan tidak diterangkan dengan jelas atau tegas dan pasti mengenai data-data yang terkait dengan objek perkara a quo yang disebutkan oleh Penggugat dalam Gugatannya maka gugatan ini dapat dinyatakan obscur libel/gugatan kabur maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang

Halaman 13 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa perkara ini menerima eksepsi Tergugat dengan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain atas dalil-dalil eksepsi Tergugat di atas, dengan ini Tergugat mengajukan Jawaban Dalam Pokok Perkara sebagai bantahan terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa keseluruhan dalil-dalil dan alasan-alasan eksepsi Tergugat secara mutatis dan mutandis merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat dalam perkara ini dengan tegas membantah dan menolak segala dalil-dalil posita maupun petitum gugatan Penggugat kecuali sepanjang yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 6118/Mangga Dua Selatan terbit tanggal 24 Juli 1997 tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT Agung Sedayu Propertindo, berkedudukan di Jakarta, Seluas 74 M2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2402/1996 tanggal 18-09-1996 dan telah diubah Nomor 00778/2019 tanggal 21-06-2019, berdasarkan akta Jual Beli PPAT Sugiri Kadarisman SH tanggal 04-12-1997 No. 2289/Pademangan/2997 beralih kepada atas nama RETNO YAUWIRA dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 08-04-2016 No. 670/HGB/BPN-09.05/2016 Hak ini diperpanjang jangka waktunya dengan 20 tahun sehingga berakhirnya hak pada tanggal 05-02-2036 dan berdasarkan perubahan wilayah kelurahan berdasarkan surat keputusan gubernur kepala daerah khusus ibukota Jakarta tanggal 22-01-2007 Nomor: 171/2007 Bidang Tanah ini sekarang masuk wilayah Kelurahan Mangga Dua Selatan Kecamatan Sawah Besar Kota Administrasi Jakarta Pusat Status Haknya Berubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 6118/Mangga Dua Selatan;
4. Bahwa peralihan hak sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Mangga Dua Selatan dari atas nama RETNO YAUWIRA beralih kepada LILYANA SANTOSO berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris yang dibuat dihadapan DINA HINDRASARI SUNARHADI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Tangerang tanggal 29-08-2019 Nomor:

Halaman 14 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

001/KET-WAR/VIII/2019 Jo. Akta Pernyataan tanggal 29-08-2019 Nomor 06 karena meninggalnya almarhum tuan RETNO YAUWIRA;

5. Bahwa berdasarkan permohonan peralihan hak yang diajukan oleh LILYANA SANTOSO melampirkan dokumen-dokumen sebagai berikut:
  - 1) Asli Surat Permohonan Peralihan Hak;
  - 2) Asli Surat Pernyataan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
  - 3) Asli Surat Kuasa mengurus proses balik nama;
  - 4) Asli permohonan Balik Nama Waris;
  - 5) Legalisir Surat Keterangan Nomor 474/1260/KI.Pjg tanggal 3 September 2019 yang menerangkan bahwa identitas IRIANI SUTEDJO;
  - 6) Surat Keterangan Nomor 0321/1755/IX/2019 tanggal 4 September 2019 yang menerangkan identitas LILYANA SANTOSO;
  - 7) Legalisir Akta Pernyataan Nomor 06 tanggal 29 Agustus 2019;
  - 8) Legalisir Akta Kelahiran LILYANA Nomor 3175/DB/1971;
  - 9) Legalisir Akte Perkawinan No. 26/1965;
  - 10) Legalisir Akta Kematian RETNO YAUWIRA No. AM.500.0018120; dan
  - 11) Legalisir Akta Kematian IRIANY SUTEDJO No. AM.500.0132938;
6. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat halaman 7 angka 4 Penggugat menyampaikan "bahwa tidak memiliki hubungan hukum dengan Sdri. LILYANA SANTOSO, baik hubungan hukum keluarga, maupun hubungan hukum pewarisan. Menurut Penggugat LILYANA SANTOSO adalah perempuan yang pernah tinggal dan hidup serumah tanpa ikatan perkawinan dengan Penggugat". Hal ini berbeda dengan dokumen-dokumen yang disampaikan oleh LILYANA SANTOSO pada saat permohonan peralihan hak yang mana ditemukan fakta berdasarkan Akta Kelahiran Nomor 3175/DB/1971 bahwa LILYANA SANTOSO adalah anak dari RETNO YAUWIRA (Penggugat) dan IRIANY SUTEDJO sehingga secara hukum terdapat ikatan keluarga yang sah antara LILYANA SANTOSO dengan RETNO YAUWIRA (Penggugat) yaitu sebagai anak kandung dan ayah kandung;
7. Bahwa proses peralihan hak sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Mangga Dua Selatan dari atas nama RETNO YAUWIRA beralih kepada LILYANA SANTOSO telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 111 Peraturan Menteri Agraria/

Halaman 15 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

8. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan penggugat yang menyatakan dokumen yang menjadi dasar peralihan hak yang diajukan oleh LILYANA SANTOSO bertentangan dengan fakta hukum yang senyatanya belum disertai dengan bukti-bukti yang kuat dan perlu di uji kebenarannya di peradilan umum baik perdata maupun pidana.

Berdasarkan alasan-alasan dan argumentasi hukum diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memepertimbangkannya dan selanjutnya mengambil keputusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa bahwa terhadap dalil-dalil tersebut, Tergugat II Intervensi melalui sistem aplikasi pengadilan (e-court) telah menyampaikan jawaban secara tertulis tertanggal 12 Agustus 2021 yang diunggah pada tanggal 11 Agustus 2021 dan telah diverifikasi oleh Hakim Ketua Majelis pada tanggal 12 Agustus 2021, dengan dalil bantahan sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. Eksepsi Kompetensi

#### Kompetensi Absolut

- i. Bahwa Penggugat dalam dalil Gugatannya Tentang Objek Gugatan halaman 2 mendalilkan "*Peralihan nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Kelurahan Mangga Dua Selatan, Tanggal Peralihan 02-09-2019, No. 11319/2019. Gambar Situasi tanggal 21-*

Halaman 16 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

06-2019, No. 00778/2019, luas 74 M2, dari atas nama Retno Yauwira kepada atas nama Lilyana Santoso”.

- ii. Bahwa Penggugat dalam dalil Gugatannya telah mencampuradukan perkara perdata dengan perkara TUN hal ini terlihat jelas dalam Posita Gugatan pada Angka 3, halaman 7 dalam gugatannya “*peralihan nama atas Objek Sengketa dilaksanakan oleh Tergugat didasarkan pada Pewarisan, yaitu Akta Surat Keterangan Hak Waris tanggal 20 Agustus 2019, Nomor: 001/KET-WAR/VIII/2019, Akta Pernyataan tanggal 23 Agustus 2019, Nomor: 05, dan Akta Pernyataan tanggal 29 Agustus 2019, Nomor: 06, yang seluruhnya dibuat oleh LILYANA SANTOSO dihadapan DINA HINDRASARI SUNARHADI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris/PPAT di Kota Tangerang*” dan dalam Posita Gugatan pada Angka 4 halaman 7 “*Penggugat mendalilkan faktanya Penggugat saat ini masih hidup, tidak memiliki hubungan hukum dengan Sdri. LILYANA SANTOSO, baik hubungan hukum keluarga, maupun hubungan hukum pewarisan. LILYANA SANTOSO adalah perempuan yang pernah tinggal dan hidup serumah tanpa ikatan perkawinan dengan Penggugat, dan dengan fakta yang demikian, maka Akta-Akta yang dibuat oleh LILYANA SANTOSO dihadapan DINA HINDRASARI SUNARHADI, Notaris/PPAT tersebut, bertentangan dengan fakta hukum yang senyatanya*”.
- iii. bahwa berdasarkan uraian tersebut, dalil Penggugat pada Posita Gugatan di Angka 3, halaman 7 dan dalam Posita Gugatan pada Angka 4 halaman 7 merupakan Sengketa Hak Kepemilikan antara Penggugat, LILYANA SANTOSO dan DINA HINDRASARI SUNARHADI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris/PPAT di Kota Tangerang yang telah membuat Akta Surat Keterangan Hak Waris tanggal 20 Agustus 2019, Nomor: 001/KET-WAR/VIII/2019, Akta Pernyataan tanggal 23 Agustus 2019, Nomor: 05, dan Akta Pernyataan tanggal 29 Agustus 2019, Nomor: 06. Maka telah jelas dan terang kewenangan untuk mengadili perkara ini bukan merupakan kewenangan dari Tata Usaha Negara akan tetapi kewenangan dari Peradilan Umum dalam hal ini Peradilan Perdata.;
- iv. Bahwa selain dari itu, Penggugat juga mendalilkan pada Positanya nomor 5, halaman 7 sampai dengan halaman 8 mendalilkan

Halaman 17 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“LILYANA SANTOSO secara melawan hukum, telah membuat duplikasi terhadap Objek Sengketa, dimana Sertipikat hasil duplikasi saat ini dipegang oleh Penggugat, sementara Sertipikat yang asli dijadikan sebagai jaminan pinjam uang oleh LILYANA SANTOSO di KOPERASI SIMPAN PINJAM SAHABAT MITRA SEJATI dan telah pula diterbitkan Hak Tanggungan oleh Tergugat”. Dengan didalilkan oleh Penggugat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan LILYANA SANTOSO terkait adanya Objek Sengketa di Duplikasikan, maka telah jelas dan terang kewenangan untuk mengadili perkara ini bukan merupakan kewenangan dari Tata Usaha Negara akan tetapi kewenangan dari Peradilan Umum dalam hal ini Peradilan Perdata.;*

- v. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka (8) UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, *“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*.
- vi. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka (9) UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 menjelaskan *“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 perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”*.
- vii. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka (10) UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 menjelaskan *“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 18 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- viii. Bahwa berdasarkan Pasal 2 huruf (a) UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang ini :  
“a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;*”
- ix. Bahwa berdasarkan Pasal 4 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 menerangkan bahwa “*Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara*”.
- x. Bahwa berdasarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yaitu: Untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa TUN atau sengketa Perdata (kepemilikan) kriterianya :
- a) Apabila yang menjadi objek sengketa (objectum litis) tentang keabsahan KTUN, maka merupakan sengketa TUN.
  - b) Apabila dalam posita gugatan memperlakukan kewenangan, keabsahan Prosedur penerbitan KTUN, maka termasuk sengketa TUN; atau
  - c) Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan KTUN objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau
  - d) Apabila norma (kaidah) hukum TUN (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN.
- xi. Bahwa dengan Tergugat II Intervensi sampaikan berdasarkan penjelasan diatas, Gugatan aquo yang diajukan oleh Penggugat bukan merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara dikarenakan Penggugat dalam penjelasan dalam Gugatan a mendalilkan adanya Sengketa Kepemilikan dan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh LILYANA SANTOSO . Untuk itu Tergugat II Intervensi secara tegas menolak Gugatan Penggugat

Halaman 19 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



- xii. Bahwa oleh karena perkara ini merupakan kewenangan dari Peradilan Perdata maka Tergugat II Intervensi mohon kepada majelis hakim yang mengadili perkara ini untuk memeriksa dan memutus terlebih dahulu pengajuan eksepsi kompetensi absolut ini sebelum memeriksa pokok perkara dengan memberikan putusan sela (Interlocutory).

#### Eksepsi Syarat Formil

a. Gugatan Penggugat Obscuur Libel (Tidak jelas dan kabur)

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat, penyusunan formulasi gugatan dalam posita maupun petitum tidak jelas dimana dalam perumusan posita maupun petitum yang dikemukakan Penggugat tidak sistematis dan tidak jelas dengan pertimbangan sebagai berikut:

- i. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan gugatan terhadap KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT sebagai Tergugat, yang dimana Peralihan nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Kelurahan Mangga Dua Selatan, Tanggal Peralihan 02-09-2019, No. 11319/2019. Gambar Situasi tanggal 21-06-2019, No. 00778/2019, luas 74 M2, dari atas nama Retno Yauwira kepada atas nama Lilyana Santoso, dikeluarkan oleh Tergugat.
- ii. Bahwa Gugatan Penggugat sangat kabur sebagaimana didalilkan Penggugat pada Positanya nomor 5, halaman 7 sampai dengan halaman 8 yang menerangkan *"LILYANA SANTOSO secara melawan hukum, telah membuat duplikasi terhadap Objek Sengketa, dimana Sertipikat hasil duplikasi saat ini dipegang oleh Penggugat, sementara Sertipikat yang asli dijadikan sebagai jaminan pinjam uang oleh LILYANA SANTOSO di KOPERASI SIMPAN PINJAM SAHABAT MITRA SEJATI dan telah pula diterbitkan Hak Tanggungan oleh Tergugat"*. Dalam dalil yang dijelaskan Penggugat dimana LILYANA SANTOSO telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena telah membuat duplikasi terhadap Objek Sengketa, dimana Sertipikat hasil duplikasi saat ini dipegang oleh Penggugat, sementara Sertipikat yang asli dijadikan sebagai jaminan pinjam uang oleh LILYANA SANTOSO di KOPERASI SIMPAN PINJAM SAHABAT MITRA SEJATI.. Berdasarkan dalil tersebut



- sebenarnya Gugatan Penggugat bukan merupakan Gugatan Tata Usaha Negara akan tetapi Perbuatan Melawan Hukum.
- iii. Bahwa Terhadap dalil Penggugat pada Positanya nomor 5, halaman 7 sampai dengan halaman 8 mendalilkan “..LILYANA SANTOSO secara melawan hukum...”, sudah seharusnya terlebih dahulu Penggugat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum aquo dengan melaporkan Sdri. Lilyana Santoso kepada Pihak Kepolisian atas Akta-akta yang dibuat menurut Penggugat tidak benar serta dilanjutkan dengan proses hukum pidana.
- iv. Bahwa dengan didalilkan oleh Penggugat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan LILYANA SANTOSO terkait adanya Objek Sengketa di Duplikasikan, maka telah jelas dan terang kewenangan untuk mengadili perkara ini bukan merupakan kewenangan dari Tata Usaha Negara akan tetapi kewenangan dari Peradilan Umum dalam hal ini Peradilan Perdata dan Pidana.;
- v. Bahwa Gugatan Penggugat sangat kabur sebagaimana dalam dalil Penggugat Angka Romawi III Tentang Tenggang Waktu Gugatan Halaman 5 menerangkan “.....Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa telah beralih kepada atas nama LILYANA SANTOSO pada tanggal 30 April 2021, melalui pemberitahuan dari KOPERASI SIMPAN PINJAM SAHABAT MITRA SEJATI, pihak yang memegang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa yang akan dilelang, dalil Penggugat pada Positanya nomor 6, halaman 8. “setelah DINA HINDRASARI SUNARHADI, Notaris/PPAT selaku pihak yang membuat Akta-Akta tersebut berjumpa langsung dengan Penggugat, pada saat itulah Notaris baru menyadari, bahwa Akta-Akta yang dibuatnya untuk kepentingan LILYANA SANTOSO ternyata bertentangan dengan fakta hukum yang senyatanya, oleh karena itu, melalui Surat Pernyataan Notaris tanggal 29 April 2021 Nomor: 009/DHS/NOT/IV/2021, yang pada intinya Notaris menyatakan bahwa, Akta-Akta tersebut bertentangan dengan fakta hukum senyatanya, karena LILYANA SANTOSO telah memberikan data-data yang menjadi syarat Akta-Akta tersebut ternyata tidak benar”.
- vi. Bahwa keterangan waktu pada Angka Romawi III Tentang Tenggang Waktu Gugatan dengan didalilkan Penggugat pada Positanya nomor 6, halaman 8 sangatlah mengada-ada, dalam segi waktu baru

Halaman 21 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahuinya beralihnya Objek sengketa sudah menjelaskan Penggugat baru Objek tersebut mengetahui Objek Sengketa telah beralih kepada atas nama LILYANA SANTOSO pada tanggal 30 April 2021, disisi lain Penggugat sudah mengetahuinya dengan bertemu dengan Notaris DINA HINDRASARI SUNARHADI, Notaris/PPAT sebelum tanggal 29 April 2021, yaitu sebelum dibuatnya Surat Pernyataan Notaris tanggal 29 April 2021 Nomor: 009/DHS/NOT/IV/2021 oleh Notaris DINA HINDRASARI SUNARHADI, Notaris/PPAT

- vii. Bahwa gugatan Penggugat tidak disusun secara sistematis dan dalil-dalil yang ditujukan terhadap Tergugat tidak berdasarkan hukum. Oleh karenanya, gugatan kabur itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).
- b. Gugatan Penggugat terhadap Tergugat Kurang Pihak
  - i. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi sampaikan kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo, dimana pada Gugatan Penggugat tidak lengkap dan kurang pihak sebab dalam gugatan Penggugat hanya menggugat Tergugat dalam hal ini KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT akan tetapi dalam posita angka 3, angka 4, angka 5, angka 6 angka 8 Penggugat menguraikan adanya pihak-pihak yang terkait dengan Objek Sengketa akan tetapi tidak dimasukan sebagai pihak dalam gugatan aquo.
  - ii. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi sampaikan pihak-pihak yang terkait dengan Objek Sengketa sebagaimana yang diuraikan oleh Penggugat dalam dalam posita angka 3, angka 4, angka 5, angka 6 angka 8 adalah diantaranya : LILYANA SANTOSO sebagai dan DINA HINDRASARI SUNARHADI, Notaris/PPAT di Kota Tangerang
  - iii. berdasarkan dalil-dalil Tergugat II aquo maka telah jelas dan terang gugatan Penggugat kurang pihak sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak atau tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dalam eksepsi tersebut diatas maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo untuk menerima dan mengabulkan eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat II Intervensi, yaitu:

1. Dalam Eksepsi Kompetensi Absolut

Halaman 22 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.1 Menyatakan Perkara ini bukan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara melainkan kewenangan Peradilan Umum dalam hal ini Peradilan Perdata;

1.2 Menolak untuk memeriksa dan mengadili Gugatan Penggugat dalam perkara ini.

## 2. Dalam Eksepsi Syarat Formil

2.1 Menyatakan Gugatan Penggugat Obscur libel (Tidak jelas dan kabur).

2.2 Menyatakan Gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat kurang Pihak.

2.3 Menolak gugatan penggugat dan menyatakan gugatan yang disampaikan Penggugat tidak dapat diterima.

## II. OBJEK GUGATAN

Bahwa Tergugat II Intervensi perlu sampaikan kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo, terkait dengan Objek Gugatan yaitu Peralihan nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Kelurahan Mangga Dua Selatan, Tanggal Peralihan 02-09-2019, No. 11319/2019. Gambar Situasi tanggal 21-06-2019, No. 00778/2019, luas 74 M2, dari atas nama Retno Yauwira kepada atas nama Lilyana Santoso, dikeluarkan oleh Tergugat sudah benar dan telah sesuai, dimana Permohonan Peralihan yang diajukan oleh LILYANA SANTOSO sudah sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

## III. KEPENTINGAN PENGGUGAT

i. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi menolak secara tegas dimana dalil Penggugat dalam gugatannya terkait dengan KEPENTINGAN PENGGUGAT, yang mana dalam dalilnya Objek Sengketa yang semula atas nama Pemegang Hak: RETNO YAUWIRA/Penggugat, dan saat ini telah beralih menjadi atas nama LILYANA SANTOSO, maka hak Penggugat atas Objek Sengketa menjadi hilang, dan dengan hilangnya hak Penggugat tersebut, kepentingan Penggugat telah nyata-nyata dirugikan oleh Tergugat Obek Sengketa.

ii. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi sampaikan dan tegaskan LILYANA SANTOSO sebagai Peminjam juga harus menyerahkan

Halaman 23 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.





dokumen-dokumen yang menjadi kondisi prasyarat kepada Tergugat II Intervensi. Adapun dokumen-dokumen tersebut yang telah diserahkan kepada Pemohon kepada Tergugat II Intervensi yaitu:

- KTP dengan nomor: 3171025310710004 atas nama Pemohon dalam hal ini Lilyana Santoso sebagai Peminjam;
- Akta Kelahiran No. 3175/DB/1971 atas nama Lilyana yang lahir pada tanggal 13 Oktober 1971, yang dimana LILYANA SANTOSO merupakan anak perempuan dari Penggugat atau RETNO YAUWIRA dan IRIANI SUTEDJO
- Kartu Keluarga nomor: 3171020612100057 atas nama Pemohon dalam hal ini Lilyana Santoso sebagai Peminjam;
- Kartu Keluarga Nomor: 3275060206141148 atas nama Retno Yauwira
- NPWP dengan Nomor: 597127745075000 atas nama Pemohon dalam hal ini Lilyana Santoso sebagai Peminjam;
- Surat Keterangan belum Menikah dengan Nomor Surat 0282/1.755/VI/2019 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar
- Keterangan Hak Waris Nomor: 001/KET-WAR/VIII/2019, tertanggal 29 Agustus 2019, yang dibuat oleh Notaris Dina Hindrasari Sunarhadi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Kota Tangerang;
- Kutipan Akta Kematian Nomor: 39-KMU-08032017-0003 atas nama Retno Yauwira yang telah meninggal pada tanggal 17 Februari 2017, dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 8 Maret 2017
- Surat Keterangan Wasiat atas nama RETNO YAUWIRA yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia an Direktur Perdata Kasubdit Harta Pennggalan dan Kurator Negara dengan Nomor AHU-2-AH.04.01-8166, Surat Keterangan Wasiat atas nama IRJANY SUTEDJO yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia an Direktur Perdata Kasubdit Harta Pennggalan dan Kurator Negara dengan Nomor AHU-2-AH.04.01-8222,

*Halaman 24 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kutipan Akta Kematian Nomor: 39-KMU-08032017-0003 atas nama Retno Yauwira yang telah meninggal pada tanggal 17 Februari 2017, dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 8 Maret 2017,

- iii. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Penggugat tidak sah untuk bertindak selaku Penggugat guna mengajukan Gugatan aquo kepada Tergugat, mengingat dokumen atau data yang diuraikan tersebut menyatakan Kutipan Akta Kematian Nomor: 39-KMU-08032017-0003 atas nama Retno Yauwira yang telah meninggal pada tanggal 17 Februari 2017, dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 8 Maret 2017

## IV. TENGGANG WAKTU GUGATAN

- i. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi sampaikan dan tegaskan, Gugatan Penggugat terkait dengan Tenggang Waktu Gugatan sangatlah mengada-ada sebagaimana dalam dalil Penggugat Angka Romawi III Tentang Tenggang Waktu Gugatan menerangkan *".....Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa telah beralih kepada atas nama LILYANA SANTOSO pada tanggal 30 April 2021, melalui pemberitahuan dari KOPERASI SIMPAN PINJAM SAHABAT MITRA SEJATI, pihak yang memegang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa yang akan dilelang, ....."*.
- ii. Bahwa sangat tidak beralasan bahwa Penggugat baru mengetahui Objek Sengketa telah beralih melalui pemberitahuan dari Tergugat II Intervensi, yang mana merupakan pihak yang memegang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa yang akan dilelang, Perlu Tergugat II Intervensi sampaikan dan jelaskan, Tergugat II Intervensi sebelum melakukan Pemberitahuan Lelang, Tergugat II Intervensi terlebih dahulu memberikan Surat Peringatan I Nomor : SPI / LD5000512477 / LENDINGCENTER4 / KSPSMS/IX/2020 tertanggal 28 September 2020, Surat Peringatan II Nomor: SPII/LD5000512477/LENDINGCENTER4/KSPSMS/X/2020 tertanggal 14 Oktober 2020, dan Surat Peringatan III Nomor: SPI/LD5000512477/LENDINGCENTER4/KSPSMS/XI/2020 tertanggal 10 November 2020 kepada LILYANA SANTOSO

Halaman 25 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dikarenakan tidak dilaksanakannya kewajiban yang telah jatuh tempo dan telah masuk dalam kategori macet atas nama Lilyana Santoso sebagai Peminjam.
- iii. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi sampaikan dan tegaskan dengan tidak dilaksanakannya kewajiban yang telah jatuh tempo dan telah masuk dalam kategori macet atas nama Lilyana Santoso sebagai Peminjam, maka Tergugat II Intervensi selaku pemegang Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa, Tergugat II Intervensi memberitahukan kepada Lilyana Santoso sebagai Peminjam melalui surat dengan Nomor: 007/IM/CC/S-UKM/IV/2021. Tertanggal 08 April Juni 2021, Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi
- iv. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi sampaikan dan tegaskan, Tergugat II Intervensi melakukan permohonan lelang dikarenakan kewajiban Lilyana Santoso sebagai Peminjam yang telah jatuh tempo dan telah masuk dalam kategori macet. Bahwa Tergugat II Intervensi baru mengajukan Permohonan Lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV, Perihal: Permohonan Hari/Tanggal Jadwal Lelang Ulang 1 Melalui E-Auction, dengan Nomor Surat:022/IM/CC/S-UKM/V/2021, tertanggal 31 Mei 2021 yang mana dalam surat tersebut, sebelumnya Tergugat II Intervensi telah mengadakan lelang pada tanggal 6 Mei 2021, namun tidak ada pembeli .
- v. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi sampaikan dan tegaskan, Surat Permohonan Lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV yang diajukan oleh Pemohon Pihak Ke-3 (ketiga) / Pemohon Intervensi, di respon atau dijawab oleh pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV dengan Nomor Surat: S-1419/WKN/.07/KNL/.05/2021. Tertanggal 23 Juni 2021, Perihal: Penetapan Hari/Tanggal Lelang KSP Sahabat Mtra Sejati (Deb: Lilyana Santoso Nomor Surat: 022/IM/CC/S-UKM/V/2021, tertanggal 31 Mei 2021).
- vi. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi sampaikan dan tegaskan dengan tidak dilaksanakannya kewajiban yang telah jatuh tempo dan telah masuk dalam kategori macet atas nama Lilyana Santoso sebagai Peminjam, maka Tergugat II Intervensi selaku pemegang Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa, Tergugat II Intervensi

Halaman 26 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberitahukan kepada Lilyana Santoso sebagai Peminjam melalui surat dengan Nomor: 030/IM/CC/S-UKM/VI/2021. Tertanggal 23 Juni 2021, Perihal: Pemberitahuan Lelang Ulang Eksekusi

- vii. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang Tergugat II Intervensi sampaikan dalil *Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa telah beralih kepada atas nama LILYANA SANTOSO pada tanggal 30 April 2021* adalah hal yang sangat mengada-ada patut dipertanyakan kebenarannya, mengingat Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Kelurahan Mangga Dua Selatan, Tanggal Peralihan 02-09-2019, No. 11319/2019. Gambar Situasi tanggal 21-06-2019, No. 00778/2019, luas 74 M2, dari atas nama Retno Yauwira. Disamping itu Tergugat II Intervensi sebelumnya telah memberikan Surat Peringatan I sampai dengan Surat Peringatan ketiga
- viii. Bahwa Penggugat mendalilkan Objek Sengketa telah beralih kepada atas nama LILYANA SANTOSO pada tanggal 30 April 2021, melalui pemberitahuan dari KOPERASI SIMPAN PINJAM SAHABAT MITRA SEJATI, pihak yang memegang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa yang akan dilelang, hal tersebut berlainan dengan dalil Objek Sengketa yang didalilkan oleh Penggugat, dimana Penggugat mendalilkan "Peralihan nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Kelurahan Mangga Dua Selatan, Tanggal Peralihan 02-09-2019, No. 11319/2019. Gambar Situasi tanggal 21-06-2019, No. 00778/2019, luas 74 M2, dari atas nama Retno Yauwira kepada atas nama Lilyana Santoso".
- ix. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, Gugatan Penggugat telah melewati batas waktu mengingat dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan bahwa: Pasal 55 Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.
- x. Bahwa menurut pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018, Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh penggugat yang menangani penyelesaian

Halaman 27 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



sengketa, dengan demikian, demi hukum mohon kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Menolak gugatan a quo;

- xi.** Bahwa berdasarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yaitu: *“Meskipun dalam proses dismissal menurut ketentuan pasal 62 ayat (1) huruf e Undang-Undang PERATUN dinyatakan : dalam hal gugatan diajukan sebelum waktunya atau telah lewat waktunya Ketua PTUN berwenang memutuskan gugatan dinyatakan tidak diterima atau tidak mendasar, namun jika gugatan telah lewat waktu tersebut ternyata lolos dalam proses dismissal dan terbukti nyata-nyata melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari menurut ketentuan undang-undang, maka gugatan harus dinyatakan ditolak”.*

**V. DALAM POKOK PERKARA**

1. Mohon agar segala sesuatu yang telah diajukan dalam Eksepsi di atas dianggap termasuk juga dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas.
3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan Penggugat pada angka 3, halaman 7 untuk itu Tergugat II Intervensi perlu menyampaikan dalil-dalilnya sebagai berikut:
  - i. Bahwa Objek Sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat sudah benar dan sudah tepat, yang dimana Peralihan nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Kelurahan Mangga Dua Selatan, Tanggal Peralihan 02-09-2019, No. 11319/2019. Gambar Situasi tanggal 21-06-2019, No. 00778/2019, luas 74 M2, dari atas nama Retno Yauwira kepada atas nama Lilyana Santoso, dikeluarkan oleh Tergugat.
  - ii. Bahwa terkait dengan pemberian Dokumen Pengajuan Peralihan Hak Objek Sengketa dari LILYANA SANTOSO kepada Tergugat, sama dengan Dokumen atau Data-data yang diberikan kepada LILYANA SANTOSO kepada Tergugat II Intervensi.

Halaman 28 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.





iii. Bahwa berdasarkan data atau dokumen yang Tergugat II Intervensi miliki, LILYANA SANTOSO sebagai Peminjam juga harus menyerahkan dokumen-dokumen yang menjadi kondisi prasyarat kepada Tergugat II Intervensi. Adapun dokumen-dokumen tersebut yang telah diserahkan kepada Pemohon Tergugat II Intervensi yaitu:

- KTP dengan nomor: 3171025310710004 atas nama Pemohon dalam hal ini Lilyana Santoso sebagai Peminjam;
- Akta Kelahiran No. 3175/DB/1971 atas nama Lilyana yang lahir pada tanggal 13 Oktober 1971, yang dimana LILYANA SANTOSO merupakan anak perempuan dari Penggugat atau RETNO YAUWIRA dan IRIANI SUTEDJO.
- Kartu Keluarga nomor: 3171020612100057 atas nama Pemohon dalam hal ini Lilyana Santoso sebagai Peminjam;
- Kartu Keluarga Nomor: 3275060206141148 atas nama Retno Yauwira
- NPWP dengan Nomor: 597127745075000 atas nama Pemohon dalam hal ini Lilyana Santoso sebagai Peminjam;
- Surat Keterangan belum Menikah dengan Nomor Surat 0282/1.755/VI/2019 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar
- Keterangan Hak Waris Nomor: 001/KET-WAR/VIII/2019, tertanggal 29 Agustus 2019, yang dibuat oleh Notaris Dina Hindrasari Sunarhadi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Kota Tangerang;
- Kutipan Akta Kematian Nomor: 39-KMU-08032017-0003 atas nama Retno Yauwira yang telah meninggal pada tanggal 17 Februari 2017, dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 8 Maret 2017
- Surat Keterangan Wasiat atas nama RETNO YAUWIRA yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia an Direktur Perdata Kasubdit Harta Peninggalan dan Kurator Negara dengan Nomor AHU-2-AH.04.01-8166, Surat Keterangan Wasiat atas nama IRJANY SUTEDJO yang dikeluarkan oleh

*Halaman 29 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia an Direktorat Perdata Kasubdit Harta Pennggalan dan Kurator Negara dengan Nomor AHU-2-AH.04.01-8222, Kutipan Akta Kematian Nomor: 39-KMU-08032017-0003 atas nama Retno Yauwira yang telah meninggal pada tanggal 17 Februari 2017, dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependuduka dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 8 Maret 2017,

- iv. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka menurut Tergugat II Intervensi Peralihan Hak atas Objek Sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat sudah tepat, sudah sesuai dan sudah benar, mengingat data yang diberikan oleh LILYANA SANTOSO berupa Kutipan Akta Kematian Nomor: 39-KMU-08032017-0003 atas nama Retno Yauwira yang telah meninggal pada tanggal 17 Februari 2017, dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependuduka dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 8 Maret 2017 serta Keterangan Hak Waris Nomor: 001/KET-WAR/VIII/2019, tertanggal 29 Agustus 2019, yang dibuat oleh Notaris Dina Hindrasari Sunarhadi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Kota Tangerang dan juga adanya Surat Keterangan Wasiat atas nama RETNO YAUWIRA yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia an Direktorat Perdata Kasubdit Harta Pennggalan dan Kurator Negara dengan Nomor AHU-2-AH.04.01-8166, Surat Keterangan Wasiat atas nama IRJANY SUTEDJO yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia an Direktorat Perdata Kasubdit Harta Pennggalan dan Kurator Negara dengan Nomor AHU-2-AH.04.01-8222, Kutipan Akta Kematian Nomor: 39-KMU-08032017-0003 atas nama Retno Yauwira yang telah meninggal pada tanggal 17 Februari 2017, dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependuduka dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 8 Maret 2017;
4. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan Penggugat pada angka angka 4 , halaman 7 untuk itu Tergugat II Intervensi perlu menyampaikan dalil-dalilnya sebagai berikut:

*Halaman 30 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. Bahwa Tergugat II Intervensi perlu menyampaikan kembali dimana hubungan LILYANA SANTOSO sebagai Peminjam dengan Penggugat, dimana LILYANA SANTOSO merupakan anak dari Penggugat. Hal tersebut didasari oleh Dokumen maupun data-data LILYANA SANTOSO yang diberikan kepada Tergugat II Intervensi.
- ii. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi sampaikan dan tegaskan, LILYANA SANTOSO merupakan anak kandung dari Penggugat, hal tersebut berdasarkan Akta Kelahiran No. 3175/DB/1971 atas nama Lilyana yang lahir pada tanggal 13 Oktober 1971, yang dimana LILYANA SANTOSO merupakan anak perempuan dari Penggugat atau RETNO YAUWIRA dan IRIANI SUTEDJO.
- iii. Bahwa Tergugat II Intervensi perlu menegaskan, LILYANA SANTOSO sebagai Peminjam dalam hal mengajukan Permohonan fasilitas Kredit, LILYANA SANTOSO wajib memberikan Dokumen- dokumen atau data-data Pribadi baik itu yang berhubungan dengan Objek Sengketa maupun Dokumen pribadi. Hal ini sudah menjadi Standar maupun prosedur yang wajib LILYANA SANTOSO berikan kepada Tergugat II Intervensi
- iv. Bahwa Tergugat II Intervensi perlu menyampaikan kembali, LILYANA SANTOSO sebagai Peminjam merupakan anak dari Penggugat, hal ini terbukti dari Keterangan Hak Waris Nomor: 001/KET-WAR/VIII/2019, tertanggal 29 Agustus 2019, yang dibuat oleh Notaris Dina Hindrasari Sunarhadi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Kota Tangerang, menerangkan bahwa LILYANA SANTOSO sebagai ahli waris dari Penggugat.
- v. Bahwa Tergugat II Intervensi perlu menyampaikan kembali dan menegaskan didalam Kutipan Akta Kematian Nomor: 39-KMU-08032017-0003 atas nama Retno Yauwira yang telah meninggal pada tanggal 17 Februari 2017, dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 8 Maret 2017.
- vi. Bahwa Tergugat II Intervensi perlu menyampaikan kembali dan menegaskan LILYANA SANTOSO sebagai ahli waris dari Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Wasiat atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak

Halaman 31 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asasi Manusia Republik Indonesia an Direktur Perdata Kasubdit Harta Peninggalan dan Kurator Negara dengan Nomor AHU-2-AH.04.01-8166, Surat Keterangan Wasiat atas nama IRJANY SUTEDJO yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia an Direktur Perdata Kasubdit Harta Peninggalan dan Kurator Negara dengan Nomor AHU-2-AH.04.01-8222, ,

5. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan Penggugat pada angka angka 5 , halaman 7 s/d halaman 8 untuk itu Tergugat II Intervensi perlu menyampaikan dalil-dalilnya sebagai berikut:

- i. Bahwa LILYANA SANTOSO sebagai Peminjam mengajukan Permohonan fasilitas Kredit yang mana permohonan tersebut digunakan untuk menjalankan usahanya. Permohonan fasilitas Kredit diajukan kepada Tergugat II Intervensi tertanggal 28 Agustus 2019.
- ii. Bahwa LILYANA SANTOSO sebagai Peminjam mengajukan Permohonan fasilitas Kredit, Tergugat II Intervensi melakukan Survey atau penilaian terhadap Properti yang akan dijadikan Jaminan oleh Peminjam yang dituangkan dalam Laporan Penilaian Properti No. 673/BSS/LPJ/APP-KP/VIII/2019.
- iii. Bahwa setelah adanya pengajuan Permohonan fasilitas Kredit yang diajukan LILYANA SANTOSO sebagai Peminjam dan telah dilakukannya Survey atau penilaian terhadap Properti yang akan dijadikan Jaminan, Tergugat II Intervensi menyampaikan Surat dengan perihal: Surat Penawaran Pemberian Fasilitas Pinjaman Sahabat (\*SPPFP\*) – Pro Biz Flexible dengan nomor Surat: SPPFP/002 KSP-SMS/LENDING CENTER 4/IX/2019 tertanggal 9 September 2019, yang mana dalam surat tersebut Tergugat II Intervensi telah menyetujui pengajuan fasilitas tersebut dan dalam surat tersebut juga berisi tentang ketentuan, syarat penandatanganan dan penyempurnaan dokumentasi hukum dan dokumen lainnya.
- iv. Bahwa di dalam Surat yang diberikan kepada LILYANA SANTOSO dengan perihal: Surat Penawaran Pemberian Fasilitas Pinjaman Sahabat (\*SPPFP\*) – Pro Biz Flexible dengan nomor Surat: SPPFP/002 KSP-SMS/LENDING CENTER 4/IX/2019

Halaman 32 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 9 September 2019, LILYANA SANTOSO akan menerima dana pinjaman dari Tergugat II Intervensi sebesar Rp. 2.200.000.000,- (dua miliar dua ratus juta rupiah) dengan bunga 20% (dua puluh persen) pertahun dan Debitor akan menjaminkan berupa Bukti Kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118 dengan luas 74 M2 yang terletak di Ruko Harco Mangga Dua Raya, Blok B, No. 30, RT 007, RW 011, Jalan Mangga Dua Raya, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Sawah Besar, Jakarta Utara, DKI Jakarta, atas nama Retno Yauwira, dengan surat ukur 06778/2019 tertanggal 21 Juli 1997 (sedang proses Balik Nama menjadi Lilyana Santoso).

v. Bahwa LILYANA SANTOSO sebagai Peminjam juga harus menyerahkan dokumen-dokumen yang menjadi kondisi prasyarat kepada Tergugat II Intervensi. Adapun dokumen-dokumen tersebut yang telah diserahkan kepada Pemohon Tergugat II Intervensi yaitu:

- KTP dengan nomor: 3171025310710004 atas nama Pemohon dalam hal ini Lilyana Santoso sebagai Peminjam;
- Akta Kelahiran No. 3175/DB/1971 atas nama Lilyana yang lahir pada tanggal 13 Oktober 1971, yang dimana LILYANA SANTOSO merupakan anak perempuan dari Penggugat atau RETNO YAUWIRA dan IRIANI SUTEDJO.
- Kartu Keluarga nomor: 3171020612100057 atas nama Pemohon dalam hal ini Lilyana Santoso sebagai Peminjam;
- Kartu Keluarga Nomor: 3275060206141148 atas nama Retno Yauwira;
- NPWP dengan Nomor: 597127745075000 atas nama Pemohon dalam hal ini Lilyana Santoso sebagai Peminjam;
- Surat Keterangan belum Menikah dengan Nomor Surat 0282/1.755/VI/2019 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar;
- Keterangan Hak Waris Nomor: 001/KET-WAR/VIII/2019, tertanggal 29 Agustus 2019, yang dibuat oleh Notaris Dina Hindrasari Sunarhadi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Kota Tangerang;

Halaman 33 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kutipan Akta Kematian Nomor: 39-KMU-08032017-0003 atas nama Retno Yauwira yang telah meninggal pada tanggal 17 Februari 2017, dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 8 Maret 2017;
  - Surat Keterangan Wasiat atas nama RETNO YAUWIRA yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia an Direktur Perdata Kasubdit Harta Peninggalan dan Kurator Negara dengan Nomor AHU-2-AH.04.01-8166, Surat Keterangan Wasiat atas nama IRJANY SUTEDJO yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia an Direktur Perdata Kasubdit Harta Peninggalan dan Kurator Negara dengan Nomor AHU-2-AH.04.01-8222;
- vi. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan LILYANA SANTOSO sebagai Peminjam telah menandatangani Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 7, tanggal 9 Oktober tahun 2019 yang dibuat oleh Notaris Farina SP. Soeleiman, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Kota Jakarta Utara, yang dimana dalam Perjanjian Pinjaman sebagai berikut:
- Tergugat II Intervensi tersebut telah menyetujui Permohonan fasilitas pinjaman tersebut dan bersedia memberikan pinjaman kepada Peminjam sebesar Rp. 2.200.000.000,- (dua miliar dua ratus juta rupiah) dengan bunga 20% (dua puluh persen) pertahun;
  - LILYANA SANTOSO telah setuju mengikatkan dirinya serta bertanggungjawab sepenuhnya kepada Tergugat II Intervensi atas sejumlah dana yang terhutang, dan kewajiban-kewajiban lainnya sebagaimana yang diatur dalam dan LILYANA SANTOSO menjaminkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Kelurahan Mangga Dua Selatan, Tanggal Peralihan 02-09-2019, No. 11319/2019. Gambar Situasi tanggal 21-06-2019, No. 00778/2019, luas 74 M2, dari atas nama Retno Yauwira;
  - Bahwa atas jaminan tersebut akan diproses balik nama ke atas nama Peminjam yaitu LILYANA SANTOSO;

Halaman 34 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah dan Bangunan akan dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Rp.2.750.000.000,- (dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- vii. Bahwa setelah Tergugat II Intervensi dengan Lilyana Santoso sebagai Peminjam telah menandatangani Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 7, tanggal 9 Oktober tahun 2019, Tergugat II Intervensi menyerahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk didaftarkan Peralihan haknya dan didaftarkan Hak Tanggungannya, yang mana Hak Atas tanah dan benda-benda lain tersebut diatas disebut Obyek Hak Tanggungan. Hal tersebut disalin dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 15 Tahun 2019 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Vidi Andito, S.H., dengan daerah kerja di Kota Administrasi Jakarta Pusat.
- viii. Bahwa Tergugat II Intervensi sebagai pemegang Hak Tanggungan diberikan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2437/2019 yang perbitan Sertipikat tersebut dikeluarkan pada tanggal 29 Oktober 2019, yang mana Obyek Hak Tanggungan tersebut Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Kelurahan Mangga Dua Selatan, telah sesuai dengan yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 15 Tahun 2019 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Vidi Andito, S.H., dengan daerah kerja di Kota Administrasi Jakarta Pusat.
- ix. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas dimana, Tergugat II Intervensi merupakan pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, hal tersebut telah sesuai dengan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menerangkan "*Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak*". Dengan Tergugat II Intervensi sebagai Pemegang Hak Tanggungan telah beritikad baik dengan memberikan Pinjaman kepada LILYANA SANTOSO, dan LILYANA SANTOSO dengan memberikan Jaminan kepada Tergugat II Intervensi.

Halaman 35 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



6. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan Penggugat pada angka 6, halaman 8 untuk itu Tergugat II Intervensi perlu menyampaikan dalil-dalilnya sebagai berikut:
- Bahwa Tergugat II Intervensi menyampaikan kembali serta menegaskan, terkait dengan akta-akta berupa Keterangan Hak Waris Nomor: 001/KET-WAR/VIII/2019, tertanggal 29 Agustus 2019, yang dibuat oleh Notaris Dina Hindrasari Sunarhadi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Kota Tangerang, merupakan Akta yang sah dan sudah diakui oleh Notaris Dina Hindrasari Sunarhadi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Kota Tangerang.
  - Bahwa Tergugat II Intervensi menyampaikan menegaskan dan menyampaikan kembali, dalam pembuatan Akta Keterangan Hak Waris Nomor: 001/KET-WAR/VIII/2019, tertanggal 29 Agustus 2019, yang dibuat oleh Notaris Dina Hindrasari Sunarhadi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Kota Tangerang, berdasarkan pada Kutipan Akta Kematian Nomor: 39-KMU-08032017-0003 atas nama Retno Yauwira yang telah meninggal pada tanggal 17 Februari 2017, dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 8 Maret 2017, sehingga Akta Keterangan Hak Waris tersebut tidak serta merta timbul begitu saja tanpa adanya dasar.
7. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan Penggugat pada angka 7 dan angka 8, halaman 8 s/d halaman 9, untuk itu Tergugat II Intervensi perlu menyampaikan Tergugat II Intervensi menegaskan, terkait dengan dasar hukum yang dalam peralihan nama Objek Sengketa dari Penggugat ke LILYANA SANTOSO yang dikeluarkan oleh Tergugat sudah tepat dan sudah benar, mengingat tindakan yang dilakukan oleh Tergugat sudah memenuhi asas kecermatan dimana Permohonan Peralihan yang diajukan oleh LILYANA SANTOSO sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dimana Dokumen-dokumen yang

*Halaman 36 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberikan oleh LILYANA SANTOSO sudah tepat dan sudah benar, sehingga sudah sepatutnya Gugatan aquo ditolak.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Dalam Eksepsi Kompetensi Absolut
  - 1.1 Menyatakan Perkara ini bukan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara melainkan kewenangan Peradilan Umum dalam hal ini Perdata;
  - 1.2 Menolak untuk memeriksa dan mengadili Gugatan Penggugat dalam perkara ini;
2. Dalam Eksepsi Syarat Formil
  - 2.1 Menyatakan Gugatan Penggugat Obscuur libel (Tidak jelas dan kabur);
  - 2.2 Menyatakan Gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat kurang Pihak;
  - 2.3 Menolak gugatan penggugat dan menyatakan gugatan yang disampaikan Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklard);
2. Menyatakan sah atas Peralihan nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Kelurahan Mangga Dua Selatan, Tanggal Peralihan 02-09-2019, No. 11319/2019, Gambar Situasi tanggal 21-06-2019, No. 00778/2019, luas 74 M2, dari atas nama Retno Yauwira kepada atas nama Lilyana Santoso;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

Bahwa, pihak Penggugat melalui sistem aplikasi pengadilan (e-court) menyampaikan Replik tertanggal 5 Agustus 2021 yang diunggah pada tanggal 4 Agustus 2021 dan telah diverifikasi oleh Hakim Ketua Majelis pada tanggal 5 Agustus 2021;

Halaman 37 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Duplik dan Hakim Ketua Majelis menyatakan proses jawab-jawab selesai dan masuk kepada proses pembuktian;

Bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta telah diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-16, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Kartu Tanda Penduduk/Ktp No. 3173031609470003 tertanggal 11 April 2019 atas Nama Retno Yauwira. (sesuai aslinya)
2. Bukti P-2 : Kartu Keluarga No. 3173032509111007 dikeluarkan tanggal 28 September 2011 atas Nama Retno Yauwira (sesuai aslinya)
3. Bukti P-3 : Kutipan Akta Kematian No. 39-KMU-08032017-0003 tanggal 8 Maret 2017 atas Nama Retno Yauwira (sesuai fotokopi)
4. Bukti P-4 : Salinan Akta Pernyataan Dan Kuasa Nomor 05, Tanggal 23 Agustus 2019 (sesuai aslinya)
5. Bukti P-5 : Keterangan Hak Waris Nomor: 001/KET-WAR/VIII/2019 (sesuai aslinya)
6. Bukti P-6 : Surat Pernyataan Notaris Dina Hindrasari Sunarhadi, S.H., MKN., No: 009/DHS/NOT/IV/2021 (sesuai aslinya)
7. Bukti P-7 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1355 (sesuai aslinya)
8. Bukti P-8 : Surat Keberatan Dan Atau Pembatalan Lelang Dari Penggugat Kepada Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi) tanggal 26 April 2021 (sesuai aslinya)
9. Bukti P-9 : Surat dari Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati, No: SKL-011/KSP-SMS/KP/LIT/IV/2021 tanggal 30 April 2021 perihal: Tanggapan Surat Keberatan Dan Atau Pembatalan Lelang (sesuai aslinya)
10. Bukti P-10 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6118 (sesuai fotokopi)
11. Bukti P-11 : Akte Kelahiran No. 3175/DB/1971 atas nama Lilyana Santoso (sesuai fotokopi)
12. Bukti P-12 : Akte Kelahiran Lilyana Santoso No. 3175/DB/1971 (sesuai fotokopi)
13. Bukti P-13 : Kartu Tanda Penduduk/Ktp No. 3171025310710004 atas Nama Lilyana Santoso (sesuai fotokopi)

Halaman 38 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti P-14 : Kartu Tanda Penduduk/Ktp No. 3173034304790003 atas Nama Linda Yauwira (sesuai fotokopi)
15. Bukti P-15 :Tanda Bukti Laporan Polisi No: TBL/2395 /V /YAN. 2.5/2021/SPKT PMJ, tanggal 5 MEI 2021 (sesuai aslinya)
16. Bukti P-16 : Foto Penggugat (Retno Yauwira) bersama dengan Notaris Dina Hindrasari Sunarhadi, S.H., M.Kn. dan kuasa hukum Penggugat (H.M. Subhan, S.H., M.H.) (sesuai fotokopi)

Bahwa Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta telah diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-8 , sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor. 6118 /Mangga Dua Selatan (sesuai aslinya)
2. Bukti T-2 : Legalisir Surat Keterangan Nomor 474/1260/KI.Pjg tanggal 3 September 2019 (sesuai aslinya)
3. Bukti T-3 : Surat Keterangan Nomor 0321/1755/IX/2019 tanggal 4 September 2019 (sesuai fotokopi)
4. Bukti T-4 : Legalisir Akta Pernyataan Nomor 06 tanggal 29 Agustus 2019 (sesuai dengan Salinan Notaris)
5. Bukti T-5 : Legalisir Akta Kelahiran LILYANA Nomor 3175/DB/1971 (sesuai dengan Salinan Notaris)
6. Bukti T-6 : Legalisir Akta Perkawinan No. 26/1965 (sesuai dengan Salinan Notaris)
7. Bukti T-7 : Legalisir Akta Kematian Retno Yauwira No.AM.500.0018120 tanggal 8 Maret 2017 (sesuai dengan Salinan Notaris)
8. Bukti T-8 : Legalisir Akta Kematian Iriany Sutedjo No. AM.500.0132938 tanggal 17 Mei 2018 (sesuai dengan Salinan Notaris)

Bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta telah diberi tanda bukti T.II.I-1 sampai dengan T.II.I-36, sebagai berikut:

- T.II.I-1 Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Kelurahan Mangga Dua Selatan, Tanggal Peralihan 02-09-2019, No. 11319/2019. Gambar Situasi tanggal 21-06-2019, No. 00778/2019, luas 74 M2, dari atas nama Retno Yauwira kepada atas nama LILYANA SANTOSO.

Halaman 39 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (sesuai aslinya)
- T.II.I-2 Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 7, tanggal 9 Oktober tahun 2019 yang dibuat oleh Notaris Farina SP. Soeleiman, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Kota Jakarta Utara, (sesuai aslinya)
- T.II.I-3 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 15 Tahun 2019 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Vidi Andito, S.H., dengan daerah kerja di Kota Administrasi Jakarta Pusat. (sesuai aslinya)
- T.II.I-4 Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2437/2019 yang dikeluarkan pada tanggal 29 Oktober 2019 (sesuai aslinya)
- T.II.I-5 Aplikasi Permohonan Kredit Multi Guna (KMG) PRO-BIZ (sesuai fotokopi)
- T.II.I-6 Laporan Penilaian Properti No. 673/BSS/LPJ/APP-KP/VIII/2019. (sesuai fotokopi)
- T.II.I-7 Surat yang ditujukan kepada LILYANA SANTOSO dengan perihal: Surat Penawaran Pemberian Fasilitas Pinjaman Sahabat (\*SPPFP\*) – Pro Biz Flexible dengan nomor Surat: SPPFP/002 KSP-SMS/LENDING CENTER 4/IX/2019 tertanggal 9 September 2019 (sesuai aslinya)
- T.II.I-8 KTP atas Nama LILYANA SANTOSO dengan nomor: 3171025310710004 (sesuai fotokopi)
- T.II.I-9 Akta Kelahiran No. 3175/DB/1971 atas nama Lilyana, yang dikeluarkan oleh Catatan Sipil Jakarta Barat pada tahun 1971 (sesuai fotokopi)
- T.II.I-10 Kartu Keluarga (KK) nomor: 3171020612100057 atas nama LILYANA SANTOSO (sesuai fotokopi)
- T.II.I-11 Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dengan Nomor: 59.712.774.5-075-000 atas nama LILYANA SANTOSO yang terdaftar di KPP Pratama Jakarta Sawah Besar Dua (sesuai fotokopi)
- T.II.I-12 Kartu Keluarga Nomor: 3275060206141148 atas nama Retno Yauwira (sesuai fotokopi)
- T.II.I-13 Surat Keterangan belum Menikah dengan Nomor Surat 0282/1.755/VI/2019 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar (sesuai fotokopi)
- T.II.I-14-1 Kutipan Akta Kematian Nomor: 39-KMU-08032017-0003 atas nama Retno Yauwira yang telah meninggal pada tanggal 17 Februari 2017, dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 8 Maret 2017 (sesuai fotokopi)
- T.II.I-14-2 Kutipan Akta Kematian Nomor: 3126-KM-09112018-0014 atas nama Iriany Sutedjo yang telah meninggal pada tanggal 11 Mei

Halaman 40 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2018, dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Bekasi pada tanggal 17 Mei 2018 (sesuai fotokopi)
- T.II.I-15-1 Keterangan Hak Waris Nomor: 001/KET-WAR/VIII/2019, tertanggal 29 Agustus 2019, yang dibuat oleh Notaris Dina Hindrasari Sunarhadi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Kota Tangerang (sesuai aslinya)
- T.II.I-15-2 Keterangan Hak Waris Nomor: 002/KET-WAR/VIII/2019, tertanggal 29 Agustus 2019, yang dibuat oleh Notaris Dina Hindrasari Sunarhadi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Kota Tangerang (sesuai aslinya)
- T.II.I-16-1 Surat Keterangan Wasiat atas nama RETNO YAUWIRA yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia an Direktur Perdata Kasubdit Harta Pennggalan dan Kurator Negara dengan Nomor AHU-2-AH.04.01-8166, tertanggal 28 Agustus 2019 (sesuai fotokopi);
- T.II.I-16-2 Surat Keterangan Wasiat atas nama IRJANY SUTEDJO yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia an Direktur Perdata Kasubdit Harta Pennggalan dan Kurator Negara dengan Nomor AHU-2-AH.04.01-8222, tertanggal 29 Agustus 2019 (sesuai fotokopi)
- T.II.I-17 Surat Peringatan I Nomor : SPI / LD5000512477 / LENDINGCENTER4 / KSPSMS/IX/2020 tertanggal 28 September 2020 yang ditujukan kepada LILYANA SANTOSO. (sesuai fotokopi)
- T.II.I-18 Surat Peringatan II No: SPII/LD5000512477/LENDINGCENTER4/ KSPSMS/X/2020 tertanggal 14 Oktober 2020 yang ditujukan kepada LILYANA SANTOSO. (sesuai fotokopi)
- T.II.I-19 Surat Peringatan III Nomor: SPI/LD5000512477 /LENDINGCENTER4/KSPSMS/XI/2020 tertanggal 10 November 2020 yang ditujukan kepada LILYANA SANTOSO. (sesuai fotokopi)
- T.II.I-20 Surat dengan Nomor: 007/IM/CC/S-UKM/IV/2021. Tertanggal 08 April Juni 2021, Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi (sesuai fotokopi)
- T.II.I-21 Surat Nomor: S-851/WKN/.07/KNL/.05/2021. Tertanggal 31 Maret 2021, Perihal: Penetapan Hari/Tanggal Lelang KSP Sahabat Mtra Sejati (Deb: Lilyana Santoso Nomor Surat: 001/IM/CC/S-UKM/V/2021, yang ditujukan kepada LILYANA SANTOSO sebagai

Halaman 41 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peminjam (sesuai fotokopi)
- T.II.I-22 Surat Nomor: S-852/WKN/.07/KNL/.05/2021. Tertanggal 31 Maret 2021, Perihal: Penetapan Hari/Tanggal Lelang KSP Sahabat Mitra Sejati (Deb: Lilyana Santoso Nomor Surat: 001/IM/CC/S-UKM/V/2021, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (sesuai fotokopi)
- T.II.I-23 Surat Nomor: 022/IM/CC/S-UKM/V/2021, tertanggal 31 Mei 2021, Perihal: Permohonan Hari/Tanggal Jadwal Lelang Ulang Melalui E-Auction, yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV. (sesuai fotokopi)
- T.II.I-24 Surat Nomor: 023/IM/CC/S-UKM/V/2021, tertanggal 31 Mei 2021, Perihal: Penetapan Harga Nilai Limit LelangKe-2, yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV. (sesuai fotokopi)
- T.II.I-25 Surat Nomor: 024/IM/CC/S-UKM/V/2021, tertanggal 31 Mei 2021, Perihal: Perincian Hutang, yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV. (sesuai fotokopi)
- T.II.I-26 Surat Pernyataan Tergugat II Intervensi Nomor: 025/IM/CC/S-UKM/V/2021, tertanggal 31 Mei 2021. (sesuai fotokopi)
- T.II.I-27 Surat Pernyataan Tergugat II Intervensi Nomor: 026/IM/CC/S-UKM/V/2021, tertanggal 31 Mei 2021. (sesuai fotokopi)
- T.II.I-28 Surat Nomor: 027/IM/CC/S-UKM/V/2021, tertanggal 31 Mei 2021, Perihal: Rekening Penampungan Dana Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Nama Peminjam LILYANA SANTOSO , yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV. (sesuai fotokopi)
- T.II.I-29 Surat: S-1419/WKN/.07/KNL/.05/2021. Tertanggal 23 Juni 2021, Perihal: Penetapan Hari/Tanggal Lelang KSP Sahabat Mtra Sejati (Deb: Lilyana Santoso Nomor Surat: 022/IM/CC/S-UKM/V/2021, tertanggal 31 Mei 2021) (sesuai fotokopi)
- T.II.I-30 Surat Nomor: 030/IM/CC/S-UKM/VI/2021. Tertanggal 23 Juni 2021, Perihal: Pemberitahuan Lelang Ulang Eksekusi, yang ditujukan kepada LILYANA SANTOSO sebagai Peminjam (sesuai fotokopi)
- T.II.I-31 Formulir Permohonan Untuk Menjadi Anggota Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Sahabat Mitra Sejati (sesuai fotokopi)
- T.II.I-32 Kutipan Akta Perkawinan No. 26/1965 antara RETNO YAUWIRA dengan IRIANI SUTEDJO, Dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil di Kebumen pada tanggal 30 Oktober 1965 (sesuai

Halaman 42 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- fotokopi)
- T.II.I-33 SEMA Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Halaman 1 sampai dengan halaman 13 (Rapat Kamar TUN), terkait dengan Untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa TUN atau sengketa Perdata (kepemilikan) (sesuai fotokopi)
- T.II.I-34 SEMA Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Halaman 1 sampai dengan halaman 13 (Rapat Kamar TUN), terkait dengan Tentang Waktu Gugatan (sesuai fotokopi)
- T.II.I-35 SEMA Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Halaman 7 (Rapat Kamar Perdata), terkait dengan Pemegang Hak Tanggungan (sesuai fotokopi)
- T.II.I-36 Surat Nomor : SKL/-011/KSP-SMS/KP/LIT/IV/2021, Tertanggal 30 April 2021, Perihal: Surat Tanggapan Keberatan Dan Atau Pembatalan Lelang Tertanggal 26 April 2021, (sesuai fotokopi)

Bahwa Para Pihak tidak mengajukan saksi maupun ahli walau sudah diberi kesempatan untuk itu;

Bahwa Pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 10 September 2021 yang diunggah pada tanggal 10 September 2021;

Bahwa Pihak Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 13 September 2021 yang diunggah pada tanggal 13 September 2021;

Bahwa Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 10 September 2021 yang diunggah pada tanggal 12 September 2021;

Bahwa Para Pihak mengajukan kesimpulan secara tertulis melalui sistem aplikasi pengadilan (e-court) yang semuanya telah diverifikasi oleh Hakim Ketua Majelis pada tanggal 12 September 2021;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah diuraikan dalam Duduk Perkara;

Halaman 43 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Peralihan nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Kelurahan Mangga Dua Selatan, Tanggal Peralihan 02-09-2019, No. 11319/2019. Gambar Situasi tanggal 21-06-2019, No. 00778/2019, luas 74 M2, dari atas nama Retno Yauwira kepada atas nama Lilyana Santoso (bukti T-1 = T.II.I-1);

Menimbang, bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan Eksepsi dan Pokok Perkara, sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah diuraikan secara lengkap dalam duduknya sengketa di atas, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini (Kompetensi Absolut);
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Pluris Litis Consortium);
3. Gugatan Kabur (Obscur Libel) Karena Tidak Jelasnya Dasar Hukum Dalil Gugatan Penggugat;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;
2. Gugatan Penggugat Obscur libel (Tidak jelas dan kabur);
3. Gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat kurang Pihak;
4. Penggugat Tidak Berkepentingan;
5. Gugatan Sudah Lewat Tenggang Waktu;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi tersebut, Pengadilan akan mempertimbangkan kompetensi absolut terlebih dahulu, sebagai berikut:

### **1. Eksepsi Tentang Kewenangan Absolut Pengadilan**

Menimbang, bahwa eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan pada pokoknya Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili sengketa ini, karena sengketa ini merupakan sengketa kepemilikan yang menjadi kewenangan Peradilan Umum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Pengadilan akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Sistem Peradilan Indonesia bersifat multi yurisdiksi yang kesemuanya berpuncak pada Mahkamah Agung Republik Indonesia,

Halaman 44 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Peradilan Tata Usaha Negara harus tetap memeriksa dan memutus sengketa Tata Usaha Negara dari sisi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara demi mewujudkan perlindungan hukum bagi masyarakat, yang berbeda dengan pemeriksaan pada ranah hukum perdata maupun ranah hukum lainnya yang dilaksanakan oleh lingkungan peradilan lain;

Menimbang, bahwa Objek Sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara, yang telah memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 87 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014, 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;
- 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.”

di mana Objek Sengketa telah memenuhi:

- unsur Penetapan Tertulis, terlihat dari Objek Sengketa yang tertulis;
- unsur dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, terlihat dari Objek Sengketa diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat;
- unsur berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara, yakni tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa merupakan tindakan hukum yang berada pada wilayah Hukum Administrasi Negara;
- unsur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, terlihat penerbitan Objek Sengketa didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan;

Halaman 45 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Unsur Kongkret terlihat dari hal yang diputuskan dalam Objek Sengketa adalah telah nyata/berwujud dan tidak abstrak, berupa peralihan hak Sertipikat Objek Sengketa dari Penggugat menjadi Lilyana Santoso;
- unsur Final dalam arti luas, terlihat dari Objek Sengketa telah bersifat definitif, tidak memerlukan persetujuan dari atasan Tergugat maupun instansi lainnya;
- Unsur berpotensi menimbulkan akibat hukum, yakni Objek Sengketa telah merugikan Penggugat karena peralihan nama Objek Sengketa dari Penggugat menjadi Lilyana Santoso;
- Unsur keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat, terlihat bahwa Objek Sengketa telah merugikan dan menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, Objek Sengketa merupakan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan dalam perkara ini akan memeriksa, memutus dan menyelesaikannya dari segi Hukum Tata Usaha Negara-nya, dan sama sekali tidak akan menyentuh ranah Hukum Perdata (berkaitan dengan pembuktian hak kepemilikan atas tanah) yang menjadi kompetensi Peradilan Umum;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan:

1. Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: KMA/032/SK/IV/2006 tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan, Edisi 2009, pada halaman: 79, dinyatakan:

“Apabila yang dipersoalkan oleh Penggugat bukan tentang kepemilikan atas tanah, melainkan prosedur penerbitan sertipikat oleh kantor pertanahan yang mengandung cacat yuridis, karena diterbitkan secara bertentangan dengan aturan hukum yang menjadi dasar penerbitan sertipikat atau bertentangan dengan AUPB, maka Hakim TUN harus jeli dengan melihat objectum litis yang menjadi dasar gugatan. Dalam hal yang demikian sesuai **praktek** dan **yurisprudensi**, Pengadilan TUN berwenang untuk memeriksa perkaranya”;

2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 620/PDT/1999 tanggal 29 Oktober 1999, memuat kaidah hukum sebagai berikut:

“Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat

Halaman 46 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri.”;

maka Pengadilan Tata Usaha Negara memiliki kewenangan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di bidang pertanahan, dengan garis batas sengketa tersebut tidak mempermasalahkan pembuktian hak kepemilikan atas tanah;

Menimbang, bahwa dalil Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa dalam sengketa merupakan sengketa kepemilikan adalah tidak tepat, karena “Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak mempermasalahkan pembuktian hak kepemilikan atas tanah”, namun yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah tindakan Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan kewenangannya telah mendaftarkan peralihan Objek Sengketa dari nama Penggugat menjadi Lilyana Santoso, sehingga merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan berwenang mengadili, sehingga eksepsi absolut tidak diterima;

## 2. Gugatan Kurang Pihak

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa Pasal 56 ayat (1) UU Peradilan TUN menyatakan bahwa gugatan harus memuat:

- a. nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya;
- b. **nama jabatan dan tempat kedudukan tergugat;**
- c. dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan

di mana yang dimaksud dengan 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 (Pasal 1 angka 12 UU Nomor 51 Tahun 2009);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang berkedudukan di Jalan Selaparang Blok B-15 kav. 8 Kemayoran Jakarta Pusat 10610, yang telah menerbitkan Objek Sengketa, sehingga gugatan ini telah diajukan kepada pihak yang tepat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, gugatan Penggugat tidak kurang pihak, sehingga eksepsi tidak diterima;

Halaman 47 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 3. Gugatan Penggugat Obscuur libel (Tidak jelas dan kabur)

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa Pasal 56 ayat (1) UU Peradilan TUN menyatakan bahwa gugatan harus memuat:

- a. nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya;
- b. nama jabatan dan tempat kedudukan tergugat;
- c. dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat telah mencantumkan identitas para pihak, dasar gugatan dan hal yang diminta secara jelas dan tegas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, eksepsi mengenai gugatan tidak jelas (*obscuur libel*) tidak diterima;

## 4. Penggugat Tidak Berkepentingan

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi menyatakan Penggugat tidak memiliki kepentingan karena Objek Sengketa telah beralih menjadi atas nama Lilyana Santoso, dan Penggugat tidak sah untuk bertindak selaku Penggugat guna mengajukan Gugatan aquo kepada Tergugat, mengingat dokumen atau data yang diuraikan tersebut menyatakan Kutipan Akta Kematian Nomor: 39-KMU-08032017-0003 atas nama Retno Yauwira yang telah meninggal pada tanggal 17 Februari 2017, dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 8 Maret 2017;

Menimbang, bahwa Pasal 53 UU Peradilan TUN menyatakan bahwa seseorang yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa Objek Sengketa jelas merugikan Penggugat, karena Sertifikat Tanah yang sebelumnya atas nama Penggugat dialihkan menjadi nama Lilyana Santoso karena pewarisan, padahal Penggugat masih hidup dan Lilyana Santoso bukanlah ahli waris Penggugat, sehingga Penggugat memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan ini (bukti P-1, P-2, P-6, P-15, dan Berita Acara Sidang tanggal 25 Agustus 2021);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, eksepsi mengenai Penggugat Tidak Berkepentingan tidak diterima;

## 5. Gugatan Sudah Lewat Tenggang Waktu

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi menyatakan gugatan telah lewat tenggang waktu pengajuan gugatan, karena Tergugat II Intervensi terlebih

Halaman 48 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu memberikan Surat Peringatan I tertanggal 28 September 2020, Surat Peringatan II tertanggal 14 Oktober 2020, dan Surat Peringatan III tertanggal 10 November 2020 kepada Lilyana Santoso;

Menimbang, bahwa Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, dan Surat Peringatan III dari Tergugat II Intervensi tersebut ditujukan kepada Lilyana Santoso, bukan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa pada tanggal 30 April 2021, melalui pemberitahuan dari KOPERASI SIMPAN PINJAM SAHABAT MITRA SEJATI, pihak yang memegang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa yang akan dilelang, lalu pada tanggal 5 Mei 2021 Penggugat mengajukan Upaya Administratif Keberatan kepada Tergugat, namun Tergugat tidak menjawab Upaya Administratif dari Penggugat tersebut, sehingga Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 31 Mei 2021 (bukti P-8);

Menimbang, bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa dihitung sejak pihak ketiga tersebut mengetahui pertama kali adanya Objek Sengketa, sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Perkara Nomor: 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Mei 2002, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015. Selanjutnya, sejak diterbitkannya Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 tahun 2018, tenggang waktu mengajukan gugatan adalah 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menyelesaikan upaya administratif;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Keberatan kepada Tergugat melalui suratnya tertanggal 5 Mei 2021, namun belum dijawab oleh Tergugat, dan Penggugat mengajukan gugatannya yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 31 Mei 2021, dengan demikian gugatan ini masih diajukan dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari pengajuan gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu, sehingga eksepsi mengenai tenggang waktu tidak diterima;

Halaman 49 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan tidak diterimanya seluruh eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok perkara;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab dan alat bukti yang diajukan para pihak, diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

1. bahwa, Penggugat adalah pemilik tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Mangga Dua Raya Blok B.Kav. No. 30, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, dahulu Kota Administrasi Jakarta Utara (dan saat ini berdasarkan Keputusan Gubernur DKI tanggal 22 Januari 2007 Nomor: 171/2007, Tentang Penataan, Penetapan Batas Dan Luas Wilayah Kelurahan Di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tanah milik Penggugat tersebut masuk dalam wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat) (bukti P-7);
2. bahwa, tanah Penggugat tersebut telah didaftarkan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB, Nomor: 1355/Ancol, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 18 September 1996, Nomor: 2402/1996, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, pada tanggal 24 Juli 1997, seluas 74 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi), terdaftar atas nama pemegang hak Retno Yauwira/Penggugat (bukti P-7);
3. bahwa, tanpa sepengetahuan Penggugat, pada tahun 2019 Tergugat telah melaksanakan balik nama Sertipikat dari Penggugat kepada Lilyana Santoso, sebagaimana peralihan nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Kelurahan Mangga Dua Selatan, Tanggal Peralihan 02-09-2019, No. 11319/2019. Gambar Situasi tanggal 21-06-2019, No. 00778/2019, luas 74 M2, dari atas nama Retno Yauwira kepada atas nama Lilyana Santoso, yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini (bukti T-1 = T.II.I-1);
4. bahwa, peralihan nama Objek Sengketa dilaksanakan oleh Tergugat didasarkan pada pewarisan, yaitu Akta Surat Keterangan Hak Waris tanggal 20 Agustus 2019, Nomor: 001/KET-WAR/VIII/2019, Akta Pernyataan tanggal 23 Agustus 2019, Nomor: 05, dan Akta Pernyataan tanggal 29 Agustus 2019, Nomor: 06, yang seluruhnya

Halaman 50 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat oleh Lilyana Santoso dihadapan Dina Hindrasari Sunarhadi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris/PPAT di Kota Tangerang (bukti P-4, P-5, P-6, dan T-1 sampai dengan T-8);

5. bahwa, Penggugat saat ini masih hidup, tidak memiliki hubungan hukum dengan Lilyana Santoso, baik hubungan hukum keluarga, maupun hubungan hukum pewarisan (bukti P-1, P-2, P-6, P-15, dan Berita Acara Sidang tanggal 25 Agustus 2021);
6. bahwa, Lilyana Santoso telah membuat duplikasi terhadap Sertifikat Penggugat, dimana Sertipikat hasil duplikasi saat ini dipegang oleh Penggugat, sementara terhadap Sertipikat yang asli dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan dijadikan sebagai jaminan pinjam uang oleh Lilyana Santoso di Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi) dan telah diterbitkan Hak Tanggungan oleh Tergugat (bukti P-7, T-1 = T.II.I-1, T.II.I-2, T.II.I-3, dan T.II.I-4);
7. bahwa, Dina Hindrasari Sunarhadi, Notaris/PPAT selaku pihak yang membuat Akta-Akta perihal kematian Penggugat telah membuat Surat Pernyataan Notaris tanggal 29 April 2021 Nomor: 009/DHS/NOT/IV/2021, yang pada intinya Notaris menyatakan bahwa, Akta-Akta perihal kematian Penggugat adalah tidak benar, dan selanjutnya Penggugat juga telah melaporkan pemalsuan oleh Lilyana Santoso ke Kepolisian Daerah Metro Jaya pada tanggal 5 Mei 2021 (bukti P-6 dan P-15);
8. bahwa, pada tanggal 31 Mei 2021 Penggugat mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan meliputi tiga aspek berikut ini:

1. Apakah Tergugat berwenang menerbitkan Objek Sengketa?;
2. Apakah prosedur dalam penerbitan Objek Sengketa sudah dilaksanakan oleh Tergugat; dan
3. Apakah peralihan nama Objek Sengketa dari Retno Yauwira kepada atas Lilyana Santoso secara substansi sudah sesuai hukum?;

## **Aspek Kewenangan Tergugat**

Menimbang, bahwa kewenangan penerbitan Objek Sengketa diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Halaman 51 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
  - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan **peralihan** hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 5 PP Nomor 24 Tahun 1997:

“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.”;

Pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997:

“Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau undang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.”

Berdasarkan UU Nomor 5 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dapat disimpulkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan berwenang menerbitkan peralihan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa tanah sebagaimana Objek Sengketa terletak di wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat, oleh karenanya Tergugat berwenang menerbitkan Objek Sengketa;

## **Aspek Prosedur Penerbitan Objek Sengketa**

Menimbang, bahwa prosedur penerbitan Objek Sengketa diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, sebagai berikut:

Pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1997:

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan

Pasal 42 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997:

Halaman 52 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris”;

## Pasal 111 ayat (1) Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997:

“Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan :

- a. sertifikat hak atas tanah atau sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau, apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- b. surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
- c. surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa :
  - 1) wasiat dari pewaris, atau
  - 2) putusan Pengadilan, atau
  - 3) penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau
  - 4) - bagi warganegara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
  - bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris,
  - bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.
- d. surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan;
- e. bukti identitas ahli waris;

## Pasal 111 ayat (6) Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997:

Halaman 53 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud Pasal ini dalam daftar-daftar pendaftaran tanah dilakukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105";

Pasal 105 ayat (1) Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997:

"Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:

- a. nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;
- c. yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
- d. nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama penerima hak";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas, terbaca bahwa prosedur pendaftaran peralihan hak karena pewarisan harus diajukan oleh ahli waris dengan melampirkan persyaratan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 111 ayat (1) Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, dan apabila persyaratan tersebut telah terpenuhi maka Kantor Pertanahan akan melakukan pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 105 ayat (1) Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa berdasarkan Objek Sengketa dan fakta persidangan, diketahui:

- bahwa peralihan hak sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Mangga Dua Selatan dari atas nama Retno Yauwira beralih kepada Lilyana Santoso didasarkan pada Permohonan Lilyana Santoso yang menyatakan dirinya sebagai ahli waris Retno Yauwira berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris yang dibuat dihadapan Dina Hindrasari

Halaman 54 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sunarhadi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Tangerang tanggal 29-08-2019 Nomor: 001/KET-WAR/VIII/2019 Jo. Akta Pernyataan tanggal 29-08-2019 Nomor 06 (bukti P-4, P-5, P-6, dan T-1 sampai dengan T-8);

- bahwa dalam permohonan peralihan hak yang diajukan, Lilyana Santoso melampirkan dokumen-dokumen sebagai berikut:
  1. Asli Surat Permohonan Peralihan Hak;
  2. Asli Surat Pernyataan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
  3. Asli Surat Kuasa mengurus proses balik nama;
  4. Asli permohonan Balik Nama Waris;
  5. Legalisir Surat Keterangan Nomor 474/1260/KI.Pjg tanggal 3 September 2019 yang menerangkan bahwa identitas IRIANI SUTEDJO;
  6. Surat Keterangan Nomor 0321/1755/IX/2019 tanggal 4 September 2019 yang menerangkan identitas Lilyana Santoso;
  7. Legalisir Akta Pernyataan Nomor 06 tanggal 29 Agustus 2019;
  8. Legalisir Akta Kelahiran Lilyana Nomor 3175/DB/1971;
  9. Legalisir Akte Perkawinan No. 26/1965;
  10. Legalisir Akta Kematian Retno Yauwira No. AM.500.0018120; dan Legalisir Akta Kematian Iriany Suttedjo No. AM.500.0132938 (bukti P-4, P-5, P-6, dan T-1 sampai dengan T-8);
- bahwa selanjutnya Tergugat mendaftarkan peralihan hak sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Mangga Dua Selatan dari atas nama Retno Yauwira beralih kepada Lilyana Santoso, yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini ((bukti T-1 = T.II.I-1);

Menimbang, bahwa atas fakta hukum tersebut dikaitkan dengan norma dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, terbaca bahwa prosedur dan syarat yang secara formal harus dipenuhi dalam pendaftaran peralihan hak karena pewarisan telah terpenuhi, oleh karenanya keputusan Tergugat untuk melaksanakan pendaftaran peralihan nama dalam Objek Sengketa adalah telah sesuai dengan prosedur formal yang ditentukan;

## **Aspek Substansi Objek Sengketa**

Halaman 55 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa substansi Objek Sengketa adalah pendaftaran peralihan nama Objek Sengketa dari Retno Yauwira beralih kepada Lilyana Santoso;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan tidak memiliki hubungan hukum dengan Lilyana Santoso, baik hubungan hukum keluarga maupun hubungan hukum pewarisan dengan Lilyana Santoso, dan Penggugat masih hidup, sehingga dokumen peralihan hak yang diajukan Lilyana Santoso dengan menyatakan Penggugat telah meninggal dunia dan Lilyana Santoso sebagai ahli waris adalah palsu, dengan demikian pendaftaran peralihan nama Objek Sengketa dari nama Penggugat menjadi Lilyana Santoso adalah cacat hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi mendalilkan sebaliknya, di mana Lilyana Santoso pada saat mengajukan permohonan peralihan hak adalah berdasarkan Akta Kelahiran Nomor 3175/DB/1971 di mana Lilyana Santoso adalah anak dari Retno Yauwira (Penggugat) dan Iriany Sutedjo sehingga secara hukum terdapat ikatan keluarga yang sah antara Lilyana Santoso dengan Retno Yauwira (Penggugat) yaitu sebagai anak kandung dan ayah kandung;

Menimbang, bahwa dari perbantahan dalil Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, yang menjadi permasalahan hukum terkait substansi Objek Sengketa yang harus dijawab adalah:

- a. apakah Lilyana Santoso adalah ahli waris dari Retno Yauwira?; dan
- b. Apabila Lilyana Santoso bukan ahli waris Retno Yauwira, apakah pendaftaran peralihan nama Objek Sengketa dari nama Penggugat menjadi Lilyana Santoso adalah cacat substansi?

Menimbang, untuk menjawab kedua permasalahan hukum tersebut, akan diuraikan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan:

1. bukti P-2 berupa Kartu Keluarga Retno Yauwira, terbaca bahwa ahli waris Retno Yauwira adalah Diana Yauwira, bukan Lilyana Santoso;
2. bukti P-6 berupa Surat Pernyataan Notaris Dina Hindrasari Sunarhadi, SH., MKN., yang menyatakan Akta Surat Keterangan Hak Waris tanggal 20 Agustus 2019, Akta Pernyataan Nomor 05 dan Akta Pernyataan Nomor 06 yang pada pokoknya berisi

Halaman 56 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lilyana Santoso sebagai ahli waris Retno Yauwira adalah tidak benar dan bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya;

3. kehadiran Retno Yauwira beserta anak kandungnya (bukan Lilyana Santoso) pada persidangan, menunjukkan Retno Yauwira masih belum meninggal dunia (Berita Acara Sidang tanggal 25 Agustus 2021);

maka terbukti bahwa Lilyana Santoso bukanlah ahli waris dari Retno Yauwira, dan Retno Yauwira sendiri juga belum meninggal dunia;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah pendaftaran peralihan nama Objek Sengketa dari nama Penggugat menjadi Lilyana Santoso termasuk cacat substansi?

Menimbang, bahwa Pasal 52 ayat (1) huruf c UU Nomor 30 Tahun 2014 telah menyatakan bahwa di antara syarat sahnya suatu keputusan (termasuk Objek Sengketa) adalah substansi harus sesuai dengan objek keputusan;

Menimbang, bahwa Pasal 19 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, sehingga apabila terdapat salah subjek dalam suatu keputusan pendaftaran tanah (termasuk keputusan peralihan hak atas tanah), maka keputusan tersebut dapat dibatalkan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999:

“Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud Pasal 106 ayat (1) adalah:

c. kesalahan subjek hak”;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut dikaitkan dengan norma dalam peraturan perundang-undangan, Pengadilan berkesimpulan bahwa peralihan Objek Sengketa dari Retno Yauwira (yang masih hidup/belum meninggal dunia) kepada Lilyana Santoso (yang ternyata bukan ahli warisnya) merupakan pelanggaran ketentuan Pasal 52 ayat (1) huruf c UU Nomor 30 Tahun 2014, Pasal 19 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960, dan Pasal 107 huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, oleh karenanya Objek Sengketa adalah cacat substansi;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti Objek Sengketa adalah cacat substansi, maka Objek Sengketa harus dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa oleh karena Objek Sengketa dinyatakan batal, Tergugat diwajibkan untuk mencabut Objek Sengketa;

Halaman 57 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Pengadilan berkesimpulan gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang relevan dengan perkara ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Peralihan nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Kelurahan Mangga Dua Selatan, Tanggal Peralihan 02-09-2019, No. 11319/2019. Gambar Situasi tanggal 21-06-2019, No. 00778/2019, luas 74 M2, dari atas nama Retno Yauwira kepada atas nama Lilyana Santoso;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Peralihan nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6118/Kelurahan Mangga Dua Selatan, Tanggal Peralihan 02-09-2019, No. 11319/2019. Gambar Situasi tanggal 21-06-2019, No. 00778/2019, luas 74 M2, dari atas nama Retno Yauwira kepada atas nama Lilyana Santoso;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.448.500,- (Empat ratus empat puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Senin tanggal 27 September 2021 oleh kami, SUDARSONO, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua Majelis,

Halaman 58 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INDAH MAYASARI, S.H., M.H., selaku Hakim Anggota I dan I DEWA GEDE PUJA, S.H., M.H., selaku Hakim Anggota II, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Selasa tanggal 28 September 2021 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh SRI AMBARWATI, S.H., M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang dikirimkan secara elektronik kepada para pihak melalui sistem informasi pengadilan.

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM ANGGOTA,

SUDARSONO, S.H., M.H.

1.

INDAH MAYASARI, S.H., M.H.

2. I DEWA GEDE PUJA, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

SRI AMBARWATI, S.H., M.H.

## Perincian biaya :

Pendaftaran .....	Rp.	30.000,-
ATK .....	Rp.	125.000,-
Panggilan .....	Rp.	188.500,-
Materai Putusan & penetapan.....	Rp.	20.000,-
Redaksi Putusan & penetapan.....	Rp.	20.000,-
Leges Putusan & penetapan.....	Rp.	20.000,-
PNBP Surat Kuasa & sumpah.....	Rp.	45.000,-

Jumlah ..... Rp. 448.500,-

(Empat ratus empat puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Halaman 59 dari 59 halaman Putusan Nomor 129/G/2021/PTUN.JKT.