



**PUTUSAN**

NOMOR : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa secara elektronik (E-Court) telah menjatuhkan Putusan dalam sengketa antara :

**HENDRA KUSUMAH**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat tinggal Jalan Kepu Dalam IV Nomor 185, RT. 014 RW. 003, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Domisili elektronik hndkusumah@yahoo.com;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Maret 2021 memberikan kuasa kepada:

1. BMS. Situmorang, S.H.;

2. Budiyo, S.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum pada Law Office BMS. Situmorang & Partners, beralamat di Jalan H. Sulaiman/Jalan Sumatera Nomor. 16 RT. 09 RW. 03, Cipinang Melayu, Jakarta Timur, Domisili elektronik bmssitumorang@gmail.com;

Untuk selanjutnya disebut ..... **PENGUGAT**;

**MELAWAN**

**KEPALA BADAN KEUANGAN DAERAH KOTA DEPOK**, berkedudukan di Jalan Margonda Raya Nomor 54 Depok;  
Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Halaman 1 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 13 April 2021 memberikan kuasa kepada  
Tim Penyelenggaraan Penanganan Perkara Litigasi  
Pemerintah Kota Depok:

1. Salviadona Tri P, S.H., M.H.;
2. Dina Ratna Kartika, S.H.;
3. Muhammad Reza, S. STP., M.Si.;
4. Virlania Dwi Tiastanti, S.H.;
5. Febrina Puspita Sari, S.H.;
6. Aji Rahmat K, S.H.;
7. Omar Muhammad, S.H.;
8. Defis Kautsar, S.H.;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia,  
Pekerjaan Aparatur Sipil Negara (ASN) Pemerintah  
Kota Depok Beralamat di Jalan Margonda Raya  
Nomor 54 Kota Depok, Domisili elektronik  
dokumentasihuk@gmail.com;

Untuk selanjutnya disebut ..... **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca :

1. Gugatan Penggugat tanggal 24 Maret 2021 yang telah didaftarkan di  
kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal  
25 Maret 2021 dengan register Perkara Nomor: 29/G/TF/2021/PTUN.BDG  
dan telah diperbaiki secara formal pada tanggal 22 April 2021;
2. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor:  
29/PEN-DIS/TF/2021/PTUN.BDG tanggal 25 Maret 2021 tentang Lolos  
Dismissal;
3. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor:  
29/PEN-MH/TF/2021/PTUN.BDG tanggal 25 Maret 2021 tentang  
Penunjukkan Majelis Hakim;
4. Surat Plh. Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor:  
29/PEN-PPJS/TF/2021/PTUN.BDG tanggal 25 Maret 2021 tentang  
Penunjukkan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;

Halaman 2 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 29/PEN-PP/TF/2021/PTUN.BDG tanggal 25 Maret 2021 tentang Pemeriksaan Persiapan;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 29/PEN-HS/TF/2021/PTUN.BDG tanggal 22 April 2021 tentang Hari Sidang;
7. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 29/PEN-HS/TF/2021/PTUN.BDG tanggal 22 April 2021 tentang Jadwal Persidangan (Court Calender);
8. Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara tersebut;
9. Telah mempelajari berkas perkara serta mendengar keterangan para pihak dan ahli serta saksi dari para pihak di persidangan;

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatannya tertanggal 24 Maret 2021 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 25 Maret 2021 dalam Register Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG, yang telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 22 April 2021, yang isi lengkapnya sebagai berikut :

### I. OBJEK SENGKETA (*OBJECTUM LITIS*)

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara *a quo* adalah :
  - a. Tindakan Administrasi Pemerintahan yang dilakukan Tergugat berupa pembatalan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2017 dan Tahun 2018 Nomor Objek Pajak (NOP) 32.78.004.011.003-1078.0 Luas Bumi: 4.970, atas nama H. Hasan MS, terletak di Jalan Kp Tipar, Blok Kavling 003, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, selanjutnya disebut: Objek Sengketa I;

Halaman 3 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Keputusan Administrasi Pemerintahan atau keputusan tata usaha negara atau keputusan administrasi negara yang dikeluarkan Tergugat berupa Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018, perihal: Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, selanjutnya disebut: Objek Sengketa II;

## TENTANG OBJEK SENGKETA I

2. Bahwa Tindakan Faktual yang dilakukan Tergugat berupa Objek Sengketa I adalah Tindakan Administrasi Pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan *jo.* Pasal 175 angka 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja *jo.* Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif *jo.* Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*, yang dimaksud dengan Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;
3. Bahwa Penggugat menjadikan Objek Sengketa I sebagai objek gugatan dengan mengacu terhadap ketentuan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*, "Warga Masyarakat dapat mengajukan Gugatan Tindakan Pemerintahan secara tertulis kepada Pengadilan yang berwenang dengan menyebutkan alasan:
  - a. bertentangan dengan peraturan perundang-undangan; dan

Halaman 4 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik”;
4. Bahwa menurut ketentuan Pasal 87 huruf a UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan telah memperluas pemaknaan Keputusan Tata Usaha Negara yang terdapat dalam UU Peratun, dengan mengatur bahwa " 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: penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual”;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), Setiap frasa “Keputusan Tata Usaha Negara” dan frasa “Sengketa Tata Usaha Negara” yang tercantum dalam BAB IV Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara haruslah dimaknai juga sebagai “Tindakan Pemerintahan” dalam rangka penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan menurut Peraturan Mahkamah Agung ini;

## TENTANG OBJEK SENGKETA II

6. Bahwa Keputusan yang ditetapkan Tergugat berupa Objek Sengketa II adalah Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan jo. Pasal 175 angka 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja jo. Pasal 1 angka 3 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang dimaksud dengan “Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut

Halaman 5 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan,” dan juga sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: “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”;

7. Bahwa Objek Sengketa II yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, yang pada pokoknya berbunyi: “.... dalam upaya pengamanan aset tanah milik Pemerintah Kota Depok yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok seluas 4.500 m<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus meter persegi), dengan ini kami menyatakan keberatan dan mohon dilakukan pembatalan atas terbitnya Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25 September 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Depok seluas 4.537 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok yang diajukan pemohon atas nama H. Hasan HS, sesuai peraturan perundangan yang berlaku” adalah merupakan penetapan tertulis dari Tergugat yang bersifat konkret, individual dan final;

**ALASAN KUMULASI GUGATAN**

8. Bahwa Penggugat melakukan kumulasi gugatan atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dengan alasan sebagai berikut :
  - a. bahwa karakter (sifat) hukum antara Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II saling berkaitan erat satu sama lain (*innerlijke samenhang*) yakni dilakukan dan/atau ditetapkan dengan dasar dan tujuan yang sama, serta oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara atau Pejabat Pemerintahan yang sama yaitu Tergugat, serta mempunyai akibat hukum





yang sama kepada Warga Masyarakat yang sama, dalam hal ini Penggugat;

b. bahwa akibat hukum yang ditimbulkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sama yaitu H. Hasan HS atau Penggugat terhambat atau terhalang untuk mengurus penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan, yang mana Kantor Pertanahan mensyaratkan dokumen SPPT PBB dan Bukti Setor PBB tahun terbaru, serta tidak adanya sengketa atau keberatan dari pihak ketiga;

bahwa adanya asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang mengatur bahwa, "Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan."

II. KOMPETENSI/KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa kompetensi/kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam mengadili sengketa, diatur berdasarkan ketentuan Pasal 25 ayat (1) jo. ayat (5) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana Peradilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU Peratun), 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. Dan, menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 UU Peratun, "yang dimaksud dengan 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 menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili gugatan 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 direhabilitasi dari Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha
4. Bahwa Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut: UUAP), dalam Penjelasan Umum alinea ke-5, menyebutkan bahwa warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan. Disamping itu, ketentuan Pasal 87 huruf a memperluas pemaknaan Keputusan Tata Usaha Negara yang terdapat dalam UU Peratun, dengan mengatur bahwa "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: penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual." Sehingga, objek sengketa yang menjadi kewenangan PTUN tidak hanya terhadap keputusan tertulis namun dapat juga mengadili Tindakan Pemerintahan baik berupa melakukan perbuatan konkrit (*by comission*) maupun dalam arti tidak melakukan perbuatan konkrit (*by omission*);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 8 UUAP jo. Pasal 175 angka 1 UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut: UU Cipta Kerja), yang dimaksud dengan “Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan”;
6. Bahwa sebagai pedoman beracara di Peradilan Tata Usaha Negara mengenai tindakan administrasi pemerintahan, Mahkamah Agung telah mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) [selanjutnya disebut Perma No. 2 Tahun 2019], dimana pada Pasal 1 angka 1 mengatur bahwa “Tindakan Pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan”;
7. Bahwa berdasarkan ketentuan ketentuan Pasal 76 ayat (3) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan jo. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif jo. Pasal 2 ayat (2) jo. Pasal 1 angka 9 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili Sengketa Tindakan Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;
8. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan jo. Pasal 175 angka 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja jo. Pasal 1 angka 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, Upaya

Halaman 9 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



Administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan;

9. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan jo. Pasal 175 angka 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Atasan Pejabat adalah atasan pejabat langsung yang mempunyai kedudukan dalam organisasi atau strata pemerintahan yang lebih tinggi.
10. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung mempunyai wewenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II atau gugatan a quo.

### III. KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*) ATAU KEPENTINGAN PENGUGAT

1. Bahwa sesuai dengan asas "*point d'interet-point d'action*" atau "*no interest, no action*" dalam hukum acara di peradilan, seseorang atau pihak dikatakan mempunyai kedudukan hukum untuk dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan apabila mempunyai kepentingan. Hal ini sejalan pula dengan ketentuan hukum acara peradilan tata usaha negara sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

"(1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.

(2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah: a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik";



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa lebih lanjut, Penjelasan Umum alinea ke 5 (lima) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, menyebutkan warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan, yang hukum acaranya diatur berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*);
3. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 15 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan *jo.* Pasal 175 angka 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja *jo.* Pasal 1 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif *jo.* Pasal 1 angka 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), yang dimaksud dengan Warga Masyarakat adalah seseorang atau badan hukum perdata yang terkait dengan Keputusan dan/atau Tindakan;
4. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 6, angka 7 dan angka 8 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), "Penggugat adalah Warga Masyarakat yang kepentingannya dirugikan sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan. Tergugat adalah Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya yang melakukan Tindakan Pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh Warga Masyarakat. Gugatan terhadap Tindakan Pemerintahan adalah permohonan berisi tuntutan terhadap

Halaman 11 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



Tindakan Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada angka 1 yang diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan”;

5. Bahwa menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), Warga Masyarakat dapat mengajukan Gugatan Tindakan Pemerintahan secara tertulis kepada Pengadilan yang berwenang dengan menyebutkan alasan:
  - a. bertentangan dengan peraturan perundang-undangan; dan
  - b. bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.
6. Bahwa dengan adanya Objek Sengketa II maka jaminan kepastian hukum bagi Penggugat selaku pemilik bidang Objek Tanah tidak bisa diadakan Pemerintah (Kantor Pertanahan Kota Depok), sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi: “Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Sehingga Penggugat merasa dirugikan karena selaku pemilik tanah dan pemegang Putusan Pengadilan Negeri Depok tidak mendapatkan perlindungan hukum dan tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah Penggugat miliki dan kuasai;
7. Bahwa selain karena keputusan Objek Sengketa II bersifat konkrit, individual dan final, Objek Sengketa II diterbitkan Tergugat dalam kedudukannya sebagai Badan/Pejabat TUN/Pejabat Pemerintahan yang menjalankan fungsi pemerintahan, sehingga dengan demikian Objek Sengketa II merupakan Keputusan TUN sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 UU Peradilan TUN, dan secara mutatis mutandis merupakan objek sengketa administrasi pemerintahan sebagaimana dimaksud UU. No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang secara masif telah memperluas definisi sengketa TUN;
8. Bahwa gugatan terhadap Objek Sengketa II diajukan dengan mengacu terhadap ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang

Halaman 12 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai berikut:

- 1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.
  - 2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
    - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
    - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;
  9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka selaku Warga Masyarakat yang kepentingannya dirugikan dengan adanya Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, Penggugat mempunyai kedudukan hukum (legal standing) atau memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan a quo;
- IV. KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*) TERGUGAT
1. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan *jo.* Pasal 175 angka 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja *jo.* Pasal 1 angka 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif *jo.* Pasal 1 angka 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), yang dimaksud dengan Badan dan/atau Pejabat

Halaman 13 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan, baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya;

2. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, 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. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1 angka 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, "yang dimaksud dengan Sengketa Administrasi Pemerintahan adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara warga masyarakat dengan badan dan/atau pejabat pemerintahan sebagai akibat dikeluarkan keputusan dan/atau tindakan pemerintahan berdasarkan hukum public." Sementara menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), yang dimaksud dengan Sengketa Tindakan Pemerintahan adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara Warga Masyarakat dengan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, 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. Lebih lanjut, Pasal 1 angka

Halaman 14 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), “yang dimaksud dengan Tergugat adalah Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya yang melakukan Tindakan Pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh Warga Masyarakat”;

4. Bahwa mengingat Tergugat yang melakukan Objek Sengketa I dan menetapkan Objek Sengketa II maka Tergugat mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk didudukkan sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*.

V. UPAYA ADMINISTRATIF & TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN  
A. Pengaturan Tentang Upaya Administratif

1. Bahwa menurut ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut: UUAP), Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan. (2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas: a. keberatan; dan b. Banding;
2. Bahwa menurut ketentuan Pasal 76 UUAP:
  - 1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat
  - 2) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat.
  - 3) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan.



3. Bahwa menurut ketentuan Pasal 77 UUAP:

- 1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.
- 2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan.

B. Pengaturan Tentang Tenggang Waktu Gugatan

4. Bahwa menurut ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diubah dengan UU Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan UU Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut: UU Peratun), "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";
5. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada Bagian V. TENGGANG WAKTU (PASAL 55), angka 3 berbunyi: *"bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut"*;
6. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 tanggal 29 Desember 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada Bagian E. RUMUSAN HUKUM KAMAR TATA USAHA NEGARA angka 1. Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan yang berbunyi : Tenggang waktu 90 (sembilan puluh hari) untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara, yang semula dihitung “sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut” diubah menjadi dihitung “sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya”;

7. Bahwa menurut ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (selanjutnya disebut: PERMA No. 6 Tahun 2018), “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”;
8. Bahwa menurut ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) [selanjutnya disebut: PERMA No. 2 Tahun 2019], “Gugatan diajukan paling lama 90 (sembilan puluh) Hari sejak Tindakan Pemerintahan dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan”;

### C. Upaya Administratif & Tenggang Waktu Terkait Objek Sengketa I

1. Bahwa keberadaan Tindakan Administrasi Pemerintahan yang dilakukan Tergugat berupa Objek Sengketa I diketahui Penggugat pada hari Selasa, 19 Januari 2021, yaitu saat Penggugat datang ke kantor Tergugat, dan pada hari yang sama membuka laman PBB dan BPHTB Badan Keuangan Daerah Kota Depok yang memuat keterangan bahwa Tagihan Tahun 2018 yang jatuh tempo tanggal 8/31/2018 dengan jumlah Pokok: 9.964.850 serta Tagihan Tahun 2017 yang jatuh tempo tanggal 8/31/2017 dengan jumlah Pokok: 9.964.850, ber-Status DIBATALKAN;
2. Bahwa setelah mengetahui dan merasa dirugikan akibat keberadaan Objek Sengketa I tersebut, kemudian sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (1) UUAP,

Halaman 17 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



Penggugat melakukan upaya administratif Keberatan secara tertulis kepada Tergugat melalui Surat Law Office BMS SITUMORANG & PARTNERS Nomor: 006/LO-BMS/II/2021 tanggal 8 Februari 2021, perihal: Permohonan kesediaan untuk mengaktifkan kembali Nomor Objek Pajak PBB serta untuk menerbitkan ketetapan pencabutan atas Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018, yang diterima oleh Tergugat melalui staf yang bernama Jasmine pada tanggal 8 Februari 2021. Sehingga, upaya administratif keberatan yang dilakukan Penggugat pada tanggal 8 Februari 2021, masih memenuhi tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak tanggal 19 Januari 2021, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) UUAP;

3. Bahwa kendatipun Pasal 77 ayat (4) UUAP telah menegaskan bahwa “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja” namun sampai tanggal 23 Februari 2021 Tergugat bersikap mendiamkan saja atau tidak menyelesaikan keberatan yang disampaikan Penggugat. Sehingga, berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (5) yang berbunyi “Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja, keberatan dianggap dikabulkan” maka permohonan keberatan Penggugat dianggap telah dikabulkan Tergugat pada tanggal 23 Februari 2021, yang kemudian berdasarkan ayat (6) “Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan” maka Tergugat berkewajiban untuk menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan Penggugat;
4. Bahwa namun demikian, walaupun menurut ketentuan Pasal 77 ayat (7) UUAP Tergugat wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu 10 (sepuluh) hari kerja” namun Tergugat tidak kunjung menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan Penggugat;
5. Bahwa atas Keberatan yang dianggap dikabulkan atau keputusan upaya keberatan diterima dari Tergugat tersebut, serta atas Tindakan Tergugat



yang tidak menindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan tersebut, sesuai Pasal 78 ayat (1) jo. ayat (2) UUAP yang berbunyi “Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima” dan “Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan” selanjutnya pada tanggal 8 Maret 2021 Penggugat melakukan upaya banding administratif kepada Walikota Depok selaku Atasan Penggugat, dengan menyampaikan Surat Law Office BMS SITUMORANG & PARTNERS Nomor: 05/LO-BMS/II/2021 tanggal 8 Februari 2021 (= seharusnya Maret), perihal: Permohonan untuk memerintahkan Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok agar mengaktifkan kembali Nomor Objek Pajak PBB serta menerbitkan ketetapan pencabutan atas Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018, yang diterima Tergugat melalui Staf bernama Koyatin pada tanggal 8 Maret 2021;

6. Bahwa namun demikian, walaupun ketentuan Pasal 78 ayat (4) UUAP telah menegaskan bahwa “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan banding paling lama 10 (sepuluh) hari kerja” namun Walikota Depok selaku Atasan Tergugat bersikap diam saja. Sehingga, berdasarkan Pasal 78 ayat (5) UUAP yang berbunyi “Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan banding dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) UUAP, keberatan dianggap dikabulkan” maka secara hukum keberatan/Banding Penggugat telah dikabulkan oleh Walikota Depok selaku Atasan Tergugat. Dan, berdasarkan ayat (6) UUAP yang berbunyi “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu 10 (sepuluh) hari kerja” maka Atasan Tergugat berkewajiban untuk menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan Penggugat;
7. Bahwa namun demikian, walaupun ketentuan Pasal 77 ayat (7) UUAP telah menegaskan bahwa “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib





menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu 10 (sepuluh) hari kerja" namun Tergugat tidak kunjung menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan Penggugat;

8. Bahwa berdasarkan uraian di atas, dengan mengacu terhadap ketentuan Pasal 5 ayat (2) PERMA No. 6 Tahun 2018, maka tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal 23 Februari 2021. Karena Penggugat mendaftarkan gugatan secara online melalui e-court Mahkamah Agung RI pada tanggal 24 Maret 2021, yang kemudian diregister Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Nomor Perkara: 29/G/TF/2021/PTUN.BDG dan tanggal pendaftaran 25 Maret 2021, maka pengajuan gugatan *a quo* masih memenuhi tenggang waktu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

D. Upaya Administratif & Tenggang Waktu Terkait Objek Sengketa II

9. Bahwa keberadaan Keputusan Administrasi Pemerintahan yang ditetapkan Tergugat (Objek Sengketa II) diketahui Penggugat pada hari Rabu, 20 Januari 2021, yaitu saat Penggugat datang ke Kantor Pertanahan Kota Depok untuk berkonsultasi mengenai pengurusan penerbitan sertifikat tanah Penggugat;
10. Bahwa setelah mengetahui dan merasa dirugikan akibat keberadaan Objek Sengketa II tersebut, kemudian sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (1) UUAP, Penggugat melakukan upaya administratif Keberatan secara tertulis kepada Tergugat melalui Surat Law Office BMS SITUMORANG & PARTNERS Nomor: 006/LO-BMS/II/2021 tanggal 8 Februari 2021, perihal: Permohonan kesediaan untuk mengaktifkan kembali Nomor Objek Pajak PBB serta untuk menerbitkan ketetapan pencabutan atas Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018, yang diterima oleh Tergugat melalui staf yang bernama Jasmine pada tanggal 8 Februari 2021. Sehingga, upaya administratif keberatan yang dilakukan Penggugat pada tanggal 8 Februari 2021, masih memenuhi





tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak tanggal 20 Januari 2021, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) UUAP;

11. Bahwa kendatipun Pasal 77 ayat (4) UUAP telah menegaskan bahwa “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja” namun sampai tanggal 23 Februari 2021 Tergugat bersikap mendiamkan saja atau tidak menyelesaikan keberatan yang disampaikan Penggugat. Sehingga, berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (5) yang berbunyi “Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja, keberatan dianggap dikabulkan” maka permohonan keberatan Penggugat dianggap telah dikabulkan Tergugat pada tanggal 23 Februari 2021, yang kemudian berdasarkan ayat (6) “Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan” maka Tergugat berkewajiban untuk menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan Penggugat;
12. Bahwa namun demikian, walaupun menurut ketentuan Pasal 77 ayat (7) UUAP Tergugat wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu 10 (sepuluh) hari kerja” namun Tergugat tidak kunjung menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan Penggugat;
13. Bahwa atas Keberatan yang dianggap dikabulkan atau keputusan upaya keberatan diterima dari Tergugat tersebut, serta atas Tindakan Tergugat yang tidak menindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan tersebut, sesuai Pasal 78 ayat (1) jo. ayat (2) UUAP yang berbunyi “Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima” dan “Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan” selanjutnya pada tanggal 8 Maret 2021 Penggugat melakukan upaya banding administratif kepada Walikota Depok selaku Atasan Penggugat, dengan menyampaikan Surat Law Office BMS SITUMORANG &

Halaman 21 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARTNERS Nomor: 05/LO-BMS/II/2021 tanggal 8 Februari 2021 (= seharusnya Maret), perihal: Permohonan untuk memerintahkan Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok agar mengaktifkan kembali Nomor Objek Pajak PBB serta menerbitkan ketetapan pencabutan atas Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018, yang diterima Tergugat melalui Staf bernama Koyatin pada tanggal 8 Maret 2021;

14. Bahwa namun demikian, walaupun ketentuan Pasal 78 ayat (4) UUAP telah menegaskan bahwa "Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan banding paling lama 10 (sepuluh) hari kerja" namun Walikota Depok selaku Atasan Tergugat bersikap diam saja. Sehingga, berdasarkan Pasal 78 ayat (5) UUAP yang berbunyi "Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan banding dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) UUAP, keberatan dianggap dikabulkan" maka secara hukum keberatan/Banding Penggugat telah dikabulkan oleh Walikota Depok selaku Atasan Tergugat. Dan, berdasarkan ayat (6) UUAP yang berbunyi "Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu 10 (sepuluh) hari kerja" maka Atasan Tergugat berkewajiban untuk menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan Penggugat;
15. Bahwa namun demikian, walaupun ketentuan Pasal 77 ayat (7) UUAP telah menegaskan bahwa "Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu 10 (sepuluh) hari kerja" namun Tergugat tidak kunjung menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan Penggugat;
16. Bahwa berdasarkan uraian di atas, dengan mengacu terhadap ketentuan Pasal 5 ayat (2) PERMA No. 6 Tahun 2018, maka tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal 23 Februari 2021. Karena Penggugat mendaftarkan gugatan secara online melalui e-court Mahkamah Agung RI pada tanggal 24 Maret 2021,

Halaman 22 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



yang kemudian diregister Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Nomor Perkara: 29/G/TF/2021/PTUN.BDG dan tanggal pendaftaran 25 Maret 2021, maka pengajuan gugatan *a quo* masih memenuhi tenggang waktu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

**VI. POKOK PERKARA (FUNDAMENTUM PETENDI) ATAU POSITA**

**A. URAIAN FAKTA MENGENAI PEROLEHAN TANAH PENGUGAT**

1. Bahwa pada tanggal 26 Maret 2018, berdasarkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 123 tanggal 26 Maret 2018 di hadapan Ny. Yetty Sofyati, S.H., M.Kn., Notaris di Depok, Penggugat telah membeli dari H. Hasan HS sebidang tanah seluas  $\pm 3.933 \text{ m}^2$  sebagian dari tanah Milik Adat Girik C Nomor 21 Persil Nomor 127 S.II dan Persil Nomor 120 D.II dengan Nomor Objek Pajak (NOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB): 32.78.004.011.003-1078.0 seluas  $4.970 \text{ m}^2$  atas nama H. Hasan HS., yang terletak di Jalan Kp Tipar RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
2. Bahwa sebelum memutuskan membeli tanah tersebut, Penggugat terlebih dahulu meminta informasi dari pihak Kelurahan Mekarsari, Ketua Rukun Warga 06, Ketua Rukun Tetangga 001, serta beberapa warga masyarakat yang tinggal di sekitar lokasi tanah, yang keseluruhannya menerangkan bahwa tanah tersebut adalah benar tanah milik H. Hasan HS., yang dikuasai setidaknya sejak tahun 1978, belum pernah diperjualbelikan atau dilepaskan kepada pihak manapun, serta tidak sedang dalam keadaan sengketa atau dipersengketakan oleh pihak manapun;
3. Bahwa informasi pihak Kelurahan, Ketua RT dan RW serta beberapa warga masyarakat di sekitar lokasi tanah tersebut, kemudian diperkuat dengan beberapa dokumen yang menerangkan tentang status tanah milik adat dan pemilik tanah termaksud, yaitu:
  - a. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C No. 21 Persil 127 Blok S.II dan Persil 120 Blok D.II Luas  $4.970 \text{ M}^2$  atas nama Asan Bin Senan, yang ditandatangani Kepala Kantor Dinas Luar Ipeda Bogor tanggal 10-08-1978;

Halaman 23 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2017 (SPPT)/ Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.78.004.011.003-1078.0 seluas 4.970 m<sup>2</sup> atas nama H. Hasan HS, yang diterbitkan Kepala Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Depok tanggal 04 Juli 2017;
- c. Foto Copy/ Salinan Sesuai Dengan Aslinya Buku C No. 21 atas nama Asan bin Senan, yang ditandatangani Lurah Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- d. Surat Keterangan Riwayat Tanah Kikitor/Girik Nomor : 21 Persil 127 S II luas: 4.970 m<sup>2</sup> atas nama Asan bin Senan, Nomor: 593.2/ 31 / VII / 2017 tanggal 20 Juli 2017, yang ditandatangani Lurah Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- e. Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 02 Juni 2017 atas nama H. Hasan HS., yang ditandatangani Ketua RT. 001 RW. 06, Ketua RW. 06, dan Lurah Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok;
- f. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal 20 Juli 2017 atas nama H. Hasan HS. yang ditandatangani Ketua RT. 001 RW. 06, Ketua RW. 06, dan Lurah Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok;
4. Bahwa transaksi jual beli dilakukan dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena menurut penjelasan Penjual, H. Hasan HS, sertifikat tanah masih dalam proses pengurusan di Kantor Pertanahan Kota Depok, sehingga belum bisa dilakukan peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sehingga, untuk memperkuat posisi hukum Penggugat, disamping menandatangani akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, H. Hasan HS juga menandatangani Akta Kuasa Jual Nomor 41 tanggal 30 April 2018 di hadapan Indira Surjati,SH, Notaris di Kota Depok, yang pada pokoknya berbunyi bahwa H. HASAN HS memberi Kuasa kepada HENDRA KUSUMAH, untuk dan atas nama serta mewakili H. HASAN HS, dalam hal ini menjual, memindahkan, melepaskan hak dan kepentingan-kepentingan menyerahkan dan/atau memindahkan hak dengan cara bagaimanapun juga kepada pihak lain yang dipandang tepat oleh HENDRA KUSUMAH termasuk diantaranya kepada dirinya

Halaman 24 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



sendiri dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat serta harga yang dipandang baik oleh HENDRA KUSUMAH;

5. Bahwa setelah memegang dokumen-dokumen tanah, termasuk akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual sebagaimana tersebut di atas, kemudian Penggugat menguasai fisik tanah dengan iktikad baik, dan menjadikannya sebagai tempat membangun rumah cluster dengan nama Perumahan Puri Astina Cibubur Residence dan melakukan berbagai aktivitas diantaranya sebagai berikut :
  - menguruk dan meratakan tanah, yang saat itu sebagian besar masih berupa sawah, dan kedalamannya jauh di bawah jalan raya terdekat ;
  - membangun tembok keliling setinggi  $2\frac{1}{2}$  m<sup>2</sup> ;
  - membangun jalan masuk ke lokasi tanah ;
  - membuat rencana Site Plan Perumahan Puri Astina Cibubur Residence ;
  - membagi tanah menjadi 4 (empat) bagian besar, yang masing-masing bagian terdiri dari 7 kapling, 12 kapling, 7 kapling dan 8 kapling, dimana masing-masing keempat bagian dipisah dengan jalan ;
  - memasarkan kepemilikan unit rumah secara KPR kepada masyarakat;
  - mendirikan sebanyak 15 (lima belas) rumah yang dipesan masyarakat ;
6. Bahwa sekitar bulan November 2018, penjual tanah, H. Hasan HS memberi tahu kepada Penggugat bahwa sertifikat tanah Milik Adat Girik C Nomor 21 Persil Nomor 127 S.II dan Persil Nomor 120 D.II tidak lama lagi akan terbit karena sudah diukur oleh Kantor Pertanahan Kota Depok, dan atas tanah termaksud telah diterbitkan Peta Bidang Tanah NIB 10.27.01.10.13279 Nomor 3588/2018 seluas 4.537 m<sup>2</sup> tanggal 25-09-2018, berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah tgl. 20-07-2017 No. 593.2/31/VII/2017 Jo. Girik No. 21 Persil 127 S.II dan Persil Nomor 120 D.II, yang dipergunakan untuk keperluan : Pengakuan Hak dengan Daftar Isian 302 Tanggal 21-07-2017 No. 5536, Peta Pendaftaran No. 48.2-35.086.15-4 KOTAK : D-E/1;
7. Bahwa selama menguasai fisik tanah dengan melakukan beberapa aktivitas sebagaimana diuraikan di atas, sejak 2018 sampai awal 2021, belum pernah ada pihak yang datang menemui Penggugat di lokasi tanah, yang





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengaku sebagai pemilik tanah maupun menyampaikan larangan membangun kepada Penggugat;

8. Bahwa masalah hukum sempat timbul karena pada tanggal 19 Desember 2018, Penjual tanah, H. Hasan HS meninggal dunia. Padahal, dokumen sertifikat tanah yang dijualnya belum sempat diserahkan, dan dokumen peralihan hak berupa Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) belum sempat ditandatangani. Sementara, Akta Kuasa Jual Nomor 41 tanggal 30 April 2018 dengan sendiriknya telah gugur dengan meninggalnya Pemberi Kuasa, dalam hal ini Penjual, H. Hasan HS almarhum;
9. Bahwa setelah hampir setahun bermusyawarah dengan para ahli waris H. Hasan HS almarhum yaitu Usman,dkk (6 orang), tetapi mereka tidak mau secara sukarela melanjutkan kewajiban H. Hasan HS almarhum untuk menyerahkan sertifikat tanah dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka pada tanggal 6 Maret 2020 Penggugat dengan terpaksa mendaftarkan gugatan wanprestasi terhadap para ahli waris H. Hasan HS, ke Pengadilan Negeri Depok, yang kemudian menghasilkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 42/Pdt.G/2020/PN.Dpk tanggal 14 Juli 2020, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### "MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat sebagai ahli waris yang sah dari H. Hasan HS alias H. Hasan Bin Senan alias Asan bin Senan ;
3. Menyatakan para Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
4. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum transaksi jual beli tanah antara H. Hasan HS dan Hendra Kusumah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 123 tanggal 26 Maret 2018 di hadapan Ny. Yetty Sofyati,S.H., M.Kn., Notaris di Depok ;
5. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta Kuasa Jual Nomor 41 tanggal 30 April 2018 di hadapan Indira Surjati,SH, Notaris di Kota Depok, yang isinya bahwa Haji Hasan HS alias Asan selaku PEMBERI

Halaman 26 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





KUASA memberi Kuasa kepada HENDRA KUSUMAH selaku PENERIMA KUASA, beserta akta-akta turunannya;

6. Menyatakan Hendra Kusumah telah membayar lunas harga sebidang tanah seluas  $\pm 3.933 \text{ m}^2$  sebagian dari tanah Milik Adat Girik C No. 21 Persil 127 Blok S.II dan Persil 120 Blok D.II Luas  $\pm 4.970 \text{ M}^2$  a.n. Hasan Bin Senan, dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)/ Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.78.004.011.003-1078.0 seluas  $4.970 \text{ m}^2$  atas nama Hasan HS, yang diperjualbelikan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 123 tanggal 26 Maret 2018 di hadapan Ny. Yetty Sofyati, S.H., M.Kn., Notaris di Depok;

7. Menyatakan Hendra Kusumah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah kosong atas C Nomor 21 Persil Nomor 127 S.II dan Persil Nomor 120 D.II seluas  $\pm 3.933 \text{ m}^2$  dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.78.004.011.003-1078.0, terletak di Kampung Tipar RT 001 RW. 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kota Depok, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Perumahan Puri Gading Residence (Tembok)

Timur : Jalan (Pecahannya/ bangunan milik Bpk. A. Fahrurozi

Selatan : Perumahan Pondok Mekarsari (Tembok)

Barat : Jalan (Tembok) ;

8. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kepemilikan dan penguasaan tanah tersebut kepada Penggugat Hendra Kusumah ;

9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 2.045.000,00 (dua juta empat puluh lima ribu rupiah)";

B. PENGGUGAT MENGETAHUI OBJEK SENGKETA I DAN OBJEK SENGKETA II SAAT HENDAK MAU MENYETOR PBB DAN MENGURUS SERTIFIKAT TANAH

10. Bahwa setelah Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 42/Pdt.G/2020/PN.Dpk tanggal 14 Juli 2020 tersebut di atas berkekuatan hukum tetap (inkracht), dengan maksud untuk mendapatkan bukti lunas



Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang merupakan salah satu persyaratan untuk mengurus sertifikat tanah, maka pada hari Selasa, 19 Januari 2021 Penggugat datang ke Kantor Tergugat untuk meminta informasi PBB terutang sejak tahun 2017 atas Nomor Objek Pajak (NOP): 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS;

11. Bahwa setelah melakukan pengecekan, staf Tergugat di bagian Pelayanan PBB dan BPHTB memberitahu bahwa Status Tagihan SPPT PBB Tahun 2017 dan 2018 atas NOP: 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS dibatalkan, sehingga SPPT PBB Tahun 2019 dan seterusnya tidak diterbitkan lagi, karena itu Penggugat tidak bisa menyetor PBB;
12. Bahwa karena penasaran dengan informasi Staf Tergugat tersebut, kemudian Penggugat bergerak untuk mengakses laman PBB & BPHTB Badan Keuangan Daerah Kota Depok yang ternyata memuat keterangan bahwa NOP: 32.78.004.011.003-1078.0 di Jalan Kp Tipar, Blok Kavling 003, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Luas Bumi: 4.970, luas bangunan: 0, NJOP Bumi: 6331780000, NJOP Bangunan: 0, Tagihan Tahun 2018 yang jatuh tempo tanggal 8/31/2018 dan Tagihan Tahun 2017 yang jatuh tempo tanggal 8/31/2017 dalam Status DIBATALKAN (dalam hal ini sebagai Objek Sengketa I), dengan tampilan sebagai berikut:

Cari Data Objek Pajak				
N O P	32	78	004 011 003 1078 0	
<input type="button" value="Menuju"/>				
Jalan	KP TIPAR		Blok Kavling	003
Rt	001		Rw	06
Kelurahan	MEKARSARI		Kecamatan	CIMANGGIS
Luas Bumi	4970		Luas Bangunan	0
Njop Bumi	6331780000		Njop Bangunan	0
TAGIHAN				
Tahun	Jatuh Tempo	Pokok	Status	
2018	8/31/2018	9964850	DIBATALKAN	
2017	8/31/2017	9964850	DIBATALKAN	
2015	8/31/2015	9964850	LUNAS	

Copyright © 2011 Your Company Name. All rights reserved.

13. Bahwa kemudian pada hari Rabu, 20 Januari 2021, Penggugat datang ke Kantor Pertanahan Kota Depok untuk berkonsultasi mengenai status terakhir proses penerbitan sertifikat sebidang tanah, yang data fisik dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yuridisnya telah tertuang dalam Peta Bidang Tanah NIB 10.27.01.10.13279 Nomor 3588/2018 seluas 4.537 m<sup>2</sup> tanggal 25-09-2018 atas nama H. Hasan HS yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Depok, yang mana tanah tersebut telah menjadi milik sah Penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 42/Pdt.G/2020/PN.Dpk tanggal 14 Juli 2020 yang sudah berkekuatan hukum tetap;

14. Bahwa setelah mencermati dokumen Peta Bidang Tanah NIB 10.27.01.10.13279 Nomor 3588/2018 seluas 4.537 m<sup>2</sup> tanggal 25-09-2018 atas nama H. Hasan HS yang ditunjukkan Penggugat termaksud, kemudian staf Kantor Pertanahan Kota Depok termaksud menerangkan secara lisan bahwa proses penerbitan sertifikat bidang tanah dengan Peta Bidang Tanah NIB 10.27.01.10.13279 No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018 atas nama H. Hasan HS tersebut dalam status ditangguhkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok karena adanya keberatan dari Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok melalui Surat Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018, perihal: Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018, yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Depok (dalam hal ini sebagai Objek Sengketa II);

15. Bahwa adapun bunyi Objek Sengketa II selengkapnya adalah sebagai berikut: "Sehubungan dengan telah diterbitkannya Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25 September 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Depok seluas 4.537 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok yang diajukan pemohon atas nama H. Hasan HS, bersama ini kami sampaikan pernyataan keberatan dan permohonan pembatalan Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25 September 2018 dimaksud, sebagai berikut:

1. Bahwa Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25 September 2018 dimaksud berada di atas tanah sarana perumahan milik Pemerintah Kota Depok terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok dengan peruntukkan Fasilitas Pendidikan (SLP), berdasarkan rencana tapak (*site plan*) Revisi Tahap I Perumahan Pondok Mekarsari Permai yang

Halaman 29 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani Bupati KDH. TK II Bogor tanggal 30 Oktober 1986 (terlampir);

2. Bahwa pada tanggal 01 September 2015 Pengembang Perumahan Pondok Mekarsari Permai menyerahkan sarana pendidikan di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok seluas 4.500 m<sup>2</sup> kepada Pemerintah Kota Depok (surat penyerahan terlampir);
3. Bahwa sesuai aturan yang berlaku di bidang Pengelolaan Barang Milik Daerah, Wali Kota Depok dengan Keputusan Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015 telah menetapkan status penggunaan tanah milik Pemerintah Kota Depok yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT.07/017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok untuk pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok (terlampir);
4. Sehubungan dengan hal tersebut di atas dan dalam upaya pengamanan aset tanah milik Pemerintah Kota Depok yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok seluas 4.500 m<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus meter persegi), dengan ini kami menyatakan keberatan dan mohon dilakukan pembatalan atas terbitnya Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25 September 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Depok seluas 4.537 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok yang diajukan pemohon atas nama H. Hasan HS, sesuai peraturan perundangan yang berlaku”;

## C. DASAR, ALASAN, DAN MAKSUD OBJEK SENGKETA I DAN II

16. Bahwa mencermati isi Objek Sengketa II maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Tergugat melakukan Tindakan Faktual berupa Objek Sengketa I dan menetapkan Keputusan berupa Objek Sengketa II adalah atas dasar :
  - a. Surat Komisaris PT Duta Warga (Perly Erwin Rotinsulu) Nomor: Khusus tanggal 01 September 2015, perihal: Penerimaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai, yang ditujukan

Halaman 30 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



kepada Walikota Depok cq. Kepala Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan dan Aset, yang pada pokoknya berbunyi “Dengan ini kami menyerahkan lahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Perumahan Pondok Mekarsari Permai yang berlokasi di Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis telah sesuai dengan site plan berdasarkan SK Bupati Kep Daerah TK II Bogor Nomor 648.11/176-85/1484/PU/92 kepada Pemerintah Kota Depok, dan terkait dengan pemanfaatan lahan prasarana, sarana dan utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai, kami serahkan sepenuhnya kepada Pemerintah Kota Depok. Dan terkait lahan yang terletak di RT 7 RW 17 adalah benar lahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman, yang diperuntukkan sarana pendidikan dengan luas  $\pm 4.500 \text{ m}^2$ ”. Site plan terlampir;

- b. Keputusan Walikota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huku/2015 tanggal 17 September 2015 Tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok Yang Terletak Di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT.07/017 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kepada Dinas Pendidikan Kota Depok Untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok, yang memutuskan:

KESATU : Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok Yang Terletak Di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT.07017 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kepada Dinas Pendidikan Kota Depok Untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok seluas  $4.000 \text{ m}^2$ , sebagaimana tercantum dalam Lampiran Keputusan ini.

KEDUA : Pelaksanaan penggunaan, pemeliharaan dan pengamanan tanah dimaksud harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

17. Bahwa Tergugat melakukan Tindakan Faktual (Objek Sengketa I) dan menetapkan Keputusan (Objek Sengketa II) dengan alasan untuk mengamankan Aset Tanah milik Pemerintah Kota Depok seluas  $4.500 \text{ m}^2$  yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT.07/017





Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok, yang diperoleh berdasarkan penyerahan dari Komisaris PT Duta Warga (Sdr. Perly Erwin Rotinsulu) selaku Pengembang Perumahan Pondok Mekar Sari Permai melalui Surat Nomor: Khusus, tanggal 01 September 2015, perihal: Peyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai, yang selanjutnya karena “menimbang bahwa pada tanggal 30 September 2015 Kepala Dinas Pendidikan Kota Depok dengan Surat Nomor: 421/4956/Sarpras/Disdik/2015 mengajukan permohonan Penetapan status penggunaan tanah milik Pemerintah Kota Depok Untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok,” maka Status Penggunaan tanah seluas 4.000 milik Pemerintah Kota Depok tersebut ditetapkan kepada Dinas Pendidikan Kota Depok Untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok, berdasarkan Keputusan Walikota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015 Tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok Yang Terletak Di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT.07/017 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kepada Dinas Pendidikan Kota Depok Untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok;

18. Bahwa Tergugat melakukan Tindakan Faktual (Objek Sengketa I) dan menetapkan Keputusan (Objek Sengketa II) dengan maksud untuk memutuskan hubungan hukum H. Hasan HS dengan sebidang tanah Nomor Objek Pajak (NOP) 32.78.004.011.003-1078.0 Luas Bumi: 4.970 m<sup>2</sup> atas nama: H. Hasan HS, yang data fisik dan data yuridisnya sebagaimana tercatat dalam Peta Bidang Tanah NIB 10.27.01.10.13279 Nomor 3588/2018 seluas 4.537 m<sup>2</sup> tanggal 25-09-2018, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Depok, yang terletak di Jalan Kp Tipar, Blok Kavling 003, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- D. PENGUGAT DIRUGIKAN DENGAN ADANYA OBJEK SENGKETA I DAN OBJEK SENGKETA II**
19. Bahwa dengan adanya Objek Sengketa I, Penggugat yang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 42/Pdt.G/2020/PN.Dpk tanggal





14 Juli 2020, yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan, menjadi terhalang atau tidak bisa melaksanakan kewajiban untuk membayar atau menyetor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);

20. Bahwa karena Penggugat terhalang untuk menyetor atau membayar PBB tahun 2017 dan seterusnya, maka Penggugat tidak bisa mendapatkan bukti pembayaran atau Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB, yang merupakan salah satu syarat dalam pengurusan penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan. Karena ketiadaan bukti pembayaran PBB atau STTS maka Kantor Pertanahan akan menolak untuk melayani pengurusan sertifikat mengingat adanya kewajiban dan ancaman sanksi bagi pejabat Kantor Pertanahan berkaitan dengan persyaratan tersebut, yaitu ketentuan Pasal 73 ayat (3) jo. Pasal 75 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 7 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 5 Tahun 2013, terakhir dengan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 7 Tahun 2017 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 7 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, yang mengatur sebagai berikut :

- “Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak” [Pasal 73 ayat (3)];
- “Kepala Kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan” [Pasal 75 ayat (3)];

21. Bahwa keberadaan Objek Sengketa II telah ditindaklanjuti Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai “keberatan dari pihak yang berkepentingan” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa “Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan”;

22. Bahwa walaupun Objek Sengketa II dialamatkan atau ditujukan Tergugat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, tetapi nyatanya menimbulkan akibat hukum terhadap tanah milik Penggugat karena Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25 September 2018 seluas 4.537 m<sup>2</sup> yang dimohonkan Tergugat untuk dilakukan pembatalan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok adalah hasil dari kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah (Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah) yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok terhadap bidang tanah Milik Adat Girik C Nomor 21 Persil Nomor 127 S.II dan Persil Nomor 120 D.II dengan Nomor Objek Pajak (NOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB): 32.78.004.011.003-1078.0 seluas 4.970 m<sup>2</sup> atas nama H. Hasan HS., yang terletak di Jalan Kp Tipar RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok (selanjutnya disebut: Objek Tanah), yang kemudian berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 42/Pdt.G/2020/PN.Dpk tanggal 14 Juli 2020 beralih secara sah menjadi milik Penggugat;
23. Bahwa Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25 September 2018 yang dimohonkan Tergugat untuk dilakukan pembatalan kepada Kantor Pertanahan Kota Depok termaksud memuat informasi tentang Objek Tanah dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 10.27.01.10.13279, yang dipergunakan untuk keperluan: Pengakuan Hak dengan Daftar Isian 302 Tanggal 21-07-2017 No. 5536, Peta Pendaftaran No. 48.2-35.086.15-4 KOTAK: D-E/1;
24. Bahwa terkait Peta Bidang Tanah, Pasal 31 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur sebagai berikut :

Halaman 34 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Untuk keperluan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dibuat peta bidang-bidang tanah.
- (2) Peta bidang-bidang tanah dibuat dengan memetakan hasil pengukuran batas-batas bidang tanah pada lembaran peta bidang-bidang tanah, atau dengan mengutip batas-batas bidang tanah yang telah diidentifikasi dan ditetapkan batasnya oleh Panitia Ajudikasi, apabila peta dasar yang tersedia berupa peta foto.
- (3) Lembaran peta bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa kertas HVS 80 mg dengan ukuran A3 (double kwarto) atau kertas lain yang ukurannya sejenis.
- (4) Peta bidang-bidang tanah ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi.
- (5) Peta bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi sebagai berikut:
  - a. judul peta, yaitu "Peta bidang tanah";
  - b. nomor RT/RW, nama Kelurahan/desa, Kabupaten/kotamadya, dan Propinsi;
  - c. skala peta;
  - d. panah utara;
  - e. batas bidang-bidang tanah;
  - f. jalan, sungai atau benda-benda lain yang dapat dijadikan petunjuk lokasi;
  - g. nomor identifikasi bidang tanah;
  - h. tanggal dan tanda tangan Ketua Panitia Ajudikasi;

25. Bahwa lebih lanjut, ketentuan Pasal 35 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur sebagai berikut:

- (1) Untuk keperluan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibuat peta bidang atau bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk

Halaman 35 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



- (2) Apabila terdapat sanggahan pada saat pengumuman dan berdasarkan penelitian panitia yang berwenang terdapat kekeliruan mengenai hasil ukuran bidang tanah yang tergambar maka dilakukan perubahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33.
26. Bahwa proses lanjutan dari penerbitan Peta Bidang Tanah adalah penerbitan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, Pembukuan Hak, dan penerbitan Sertifikat, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 28 ayat (1), Pasal 29, dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 87, Pasal 88, dan Pasal 91 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sebab, sesuai ketentuan Pasal 12 (1) jo. Pasal 14 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, "Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi : a. pengumpulan dan pengolahan data fisik; b. pembuktian hak dan pembukuannya; c. penerbitan sertipikat; d. penyajian data fisik dan data yuridis; e. penyimpanan daftar umum dan dokumen;
27. Bahwa dengan adanya Objek Sengketa II maka Kantor Pertanahan Kota Depok akhirnya menangguhkan proses penerbitan sertifikat tanah Penggugat karena Keberatan Tergugat melalui Objek Sengketa II telah dicatatkan dalam buku tanah, sesuai Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur sebagai berikut :
- (1) Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah:
- a. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);
  - b. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
  - c. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam



buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;

d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;

e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.

(2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihapus apabila :

a. telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau b. telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan.

(3) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihapus apabila :

a. telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau

b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau

c. setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran





tanah secara sporadik sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan.

- (4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila :
- a. telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
  - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- (5) Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan apabila :
- a. setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
  - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.

28. Bahwa kebijakan Kantor Pertanahan untuk menanggihkan penerbitan sertifikat atas bidang tanah yang dalam buku tanah terdapat catatan bahwa data fisik dan/atau data yuridisnya disengketakan, diatur dalam ketentuan Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: "Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana di-maksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditanggihkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus";

29. Bahwa atas adanya Objek Sengketa II maka penerbitan sertifikat tanah Penggugat menjadi ditanggihkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok, berdasarkan ketentuan Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa "Jika di dalam buku tanah terdapat catatan data fisik dan/atau data yuridisnya



disengketakan, penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus”;

E. AKIBAT OBJEK SENGKETA I DAN OBJEK SENGKETA II MAKA HAK KONSTITUSIONAL DAN HAK ASASI PENGGUGAT TERABAIKAN

30. Bahwa atas keberadaan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II maka hak konstitusional Penggugat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menjadi tidak terpenuhi, yaitu:

- Pasal 28D ayat (1) : Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.
- Pasal 28G ayat (1) : Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.
- (4) Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.

31. Bahwa atas keberadaan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II maka hak asasi Penggugat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia menjadi terabaikan dan terlanggar, yaitu :

- Pasal 3 ayat (2) : Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan perlakuan hukum yang adil serta mendapat kepastian hukum dan perlakuan yang sama di depan hukum.
- Pasal 29 ayat (1) : Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan hak miliknya.
- Pasal 36 (1) : Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum jo. ayat (2) Tidak seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 37 ayat (1) : Pencabutan hak milik atas suatu benda demi kepentingan umum, hanya diperbolehkan dengan mengganti kerugian yang wajar dan segera serta pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Pasal 40 : Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.

32. Bahwa padahal, Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia mewajibkan Pemerintah termasuk Tergugat menghormati, melindungi, menegakkan, dan memajukan hak asasi manusia sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 71 yang berbunyi: "Pemerintah wajib dan bertanggung jawab menghormati, melindungi, menegakkan, dan memajukan hak asasi manusia yang diatur dalam Undang-undang ini, peraturan perundang-undangan lain, dan hukum internasional tentang hak asasi manusia yang diterima oleh negara Republik Indonesia";

33. Bahwa lagi pula, saat dilantik menjadi Walikota Depok, Atasan Tergugat telah menyampaikan Sumpah, sebagaimana ketentuan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pelantikan, yang mengatur: "Sumpah/janji jabatan gubernur dan wakil gubernur, bupati dan wakil bupati, serta walikota dan wakil walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

"Demi Allah (Tuhan), saya bersumpah/berjanji akan memenuhi kewajiban saya sebagai gubernur dan wakil gubernur/bupati dan wakil bupati/walikota dan wakil walikota dengan sebaik-baiknya dan seadil-adilnya, memegang teguh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan menjalankan segala Undang-Undang dan peraturannya dengan selurus-lurusnya serta berbakti kepada masyarakat, nusa dan bangsa";

### F. ASPEK KEWENANGAN TERGUGAT TERKAIT OBJEK SENGKETA I

34. Bahwa kedudukan dan kewenangan Tergugat di Bidang Pajak Daerah II (pendapatan daerah yang bersumber dari Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) serta Bidang Pengelolaan Aset, diatur dalam Peraturan Walikota Depok Nomor 109 Tahun 2016

Halaman 40 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah Kota Depok, yang mengatur sebagai berikut:

- Pasal 1 ayat (1): 1. 2.
  1. Kota adalah Kota Depok.
  2. Walikota adalah Walikota Depok.
  3. Badan adalah Badan Keuangan Daerah Kota Depok.
- Pasal 2 :
  - (1) Badan merupakan unsur Pelaksana penunjang urusan Pemerintahan bidang Keuangan.
  - (2) Badan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dipimpin oleh Kepala Badan yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah.
  - (3) Badan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mempunyai tugas membantu Walikota melaksanakan penunjang urusan Pemerintahan Bidang keuangan dan tugas pembantuan yang diberikan kepada Kota.
  - (4) Badan dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menyelenggarakan fungsi
    - a. perumusan Kebijakan teknis bidang Keuangan Daerah;
    - b. pelaksanaan Kebijakan teknis bidang Keuangan Daerah;
    - c. pelaksanaan Evaluasi dan pelaporan sesuai dengan Lingkup tugasnya;
    - d. pelaksanaan Administrasi Badan;
    - e. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Walikota terkait dengan tugas dan fungsinya.
- Pasal 3 :
  - (1) Susunan Organisasi Badan terdiri atas : Kepala Badan membawahi :
    1. Sekretariat;
    2. Bidang Anggaran;
    3. Bidang Pajak Daerah I;
    4. Bidang Pajak Daerah II, membawahi :
      - a. Sub Bidang Pengelolaan Data dan Informasi;

Halaman 41 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



- b. Sub Bidang Intensifikasi dan Ekstensifikasi;
- c. Sub Bidang Penagihan.
- 5. Bidang Pengelolaan Aset, membawahi :
  - a. Sub Bidang Penatausahaan Aset;
  - b. Sub Bidang Pemanfaatan Aset;
  - c. Sub Bidang Pengamanan Aset.
- 6. Bidang Perbendaharaan dan Pengelolaan Belanja Pegawai;
- 7. Bidang Akuntansi dan Data Keuangan, membawahi :
- 8. Unit Pelaksana Teknis Badan (UPTB);
- 9. Kelompok Jabatan Fungsional.
- Pasal 4 ayat (1): Kepala Badan mempunyai tugas merumuskan, menyelenggarakan, membina dan mengevaluasi Penyusunan dan pelaksanaan penunjang urusan Pemerintahan dan tugas Pembantuan Bidang Keuangan Daerah meliputi bidang Anggaran, bidang Pajak Daerah, bidang Pengelolaan Aset, Bidang perbendaharaan dan Pengelolaan Belanja Pegawai serta Bidang Akuntansi dan Data Keuangan.
- Pasal 20 ayat (1): Bidang Pajak Daerah II mempunyai tugas merencanakan Operasional, mengelola, mengkoordinasikan, mengendalikan, mengevaluasi dan melaporkan urusan Pemerintahan di bidang Pengelolaan pendapatan daerah yang bersumber dari Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan meliputi Kegiatan Pendataan dan Pendaftaran PBB, Penetapan NJOP PBB, Penyampaian SPPT PBB, melaksanakan Penagihan dan Pengendalian Penerimaan PBB dan BPHTB.
- Pasal 21  
Bidang Pajak Daerah II terdiri dari :
  - a. Sub Bidang Pengelolaan Data dan Informasi;
  - b. Sub Bidang Intensifikasi dan Ekstensifikasi; dan
  - c. Sub Bidang Penagihan.
- Pasal 22





- (1) Sub Bidang Pengelolaan Data dan Informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a, mempunyai tugas merencanakan kegiatan, melaksanakan, membagi tugas dan mengontrol urusan dibidang Penatausahaan Penerimaan dan Pengelolaan data PBB dan BPHTB.
- (2) Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Sub Bidang Pengelolaan Data dan Informasi menyelenggarakan fungsi :
  - a. penyusunan Perencanaan Kerja yang mengacu pada Program Kerja Bidang;
  - b. pelaksanaan Pengelolaan Perekaman Data Pendaftaran dan Penerimaan Berkas;
  - c. pelaksanaan perekaman Ketetapan sebagai tindaklanjut adanya Perubahan dan pengembangan Data PBB dan BPHTB;
  - d. pelaksanaan Pelaporan dan Pemeliharaan Data Potensi PBB dan basis Data PBB (SISMIOP PBB);
  - e. melaksanakan Pembuatan Salinan SPPT dan SKP sebagai pengganti SPPT yang rusak, hilang atau belum diterima;
  - f. Pelaksanaan perekaman Data hasil Penerimaan Pembayaran PBB dan BPHTB;
  - g. pelaksanaan Perekaman Data Perubahan berdasarkan surat Keputusan Pembatalan, Pengurangan dan/atau Mutasi objek PBB;

- Pasal 24

- (1) Sub Bidang Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf c, mempunyai tugas merencanakan kegiatan, melaksanakan, membagi tugas dan mengontrol urusan Pemerintahan dibidang penagihan PBB dan BPHTB yang telah ditetapkan.
- (2) Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Sub Bidang Penagihan menyelenggarakan fungsi :
  - a. penyusunan Perencanaan Kerja yang mengacu pada Program Kerja Bidang;



- b. pelaksanaan Penatausahaan dan Pemrosesan Dokumen yang masuk di Sub Bidang Penagihan;
  - c. pelaksanaan Penyampaian dan Pengendalian Surat Tagihan Pajak PBB dan BPHTB;
  - d. pelaksanaan pendistribusian atas ketetapan/ SPPT PBB tahun berjalan;
35. Bahwa kewenangan Tergugat untuk menerbitkan dan membatalkan SPPT PBB (Objek Sengketa I) diatur dalam Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Prosedur Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kota Depok, sebagaimana diubah dengan Peraturan Wali Kota Depok Nomor 1 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Prosedur Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kota Depok, terakhir dengan Peraturan Wali Kota Depok Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Prosedur Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kota Depok, yang diantaranya mengatur sebagai berikut:
- Pasal 1 :

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang di maksud dengan :

    - 1. Kota adalah Kota Depok.
    - 2. Wali Kota adalah Wali Kota Depok.
    - 3. Badan Keuangan Daerah adalah Badan Keuangan Daerah Kota Depok.
    - 4. Kepala Badan adalah Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok.
    - 5. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
    - 6. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yang selanjutnya disebut Objek Pajak adalah Bumi dan/atau Bangunan



yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan

7. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yang selanjutnya disebut Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.
  8. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut dengan Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan dan dikenakan kewajiban membayar pajak.
  9. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan oleh Pemerintah Daerah untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada Wajib Pajak.
  10. Surat Tanda Terima Setoran yang selanjutnya disingkat STTS atau Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD atau bukti pembayaran dari lembaga yang ditunjuk Pemerintah Daerah Kota Depok adalah bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan.
- Pasal 2 ayat (1) :
- Prosedur dan Tata cara pemungutan PBB dalam peraturan ini meliputi:
- a. pendaftaran Objek Pajak baru;
  - b. pendataan dan penilaian obyek pajak;
  - c. penerbitan SPPT PBB;
  - d. pembayaran PBB;
  - e. mutasi sebagian objek dan Subjek Pajak PBB;
  - f. penerbitan salinan SPPT/SKPD PBB;
  - g. pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi PBB dan pembetulan atau pembatalan SPPT, SKPD PBB, dan STPD PBB yang tidak benar;

Halaman 45 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



- h. penentuan kembali tanggal jatuh tempo;
- i. pengembalian kelebihan pembayaran dan kompensasi PBB;
- j. pengurangan PBB;
- k. penagihan PBB;
- l. pemberian informasi PBB;
- m. pendaftaran Objek Pajak baru.

- Pasal 2 ayat (8) :

Pembatalan dan/atau Pembetulan SPPT/SKPD/STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g adalah proses penerbitan Keputusan Pembatalan dan/atau Pembetulan SPPT/SKPD/STPD sebagai akibat penerbitan SPPT/SKPD/STPD yang tidak benar sebagai akibat kesalahan tulis, dan/atau kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan;

- Pasal 9

- (1) SPPT PBB ditetapkan, diterbitkan dan ditandatangani oleh Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Kepala Perangkat Daerah pengelola pajak daerah.
- (3) Dalam rangka meningkatkan efisiensi pelaksanaan tugas, khususnya yang terkait dengan penandatanganan SPPT PBB, maka penandatanganan SPPT PBB dilakukan dengan:
  - a. tanda tangan basah kepala perangkat daerah pengelola pajak daerah dan stempel perangkat daerah, untuk ketetapan pajak lebih dari Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah);
  - b. stempel tanda tangan basah kepala perangkat daerah pengelola pajak daerah dan stempel perangkat daerah, untuk ketetapan pajak lebih dari sampai dengan Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah); atau
  - c. tanda tangan kepala perangkat daerah pengelola pajak daerah dan stempel perangkat daerah secara elektronik, untuk file e-



SPPT yang dikirimkan kepada Wajib Pajak yang telah melakukan registrasi e-SPPT dan telah divalidasi.

- (4) SPPT PBB dapat diterbitkan melalui:
    - a. pencetakan massal;
    - b. pencetakan dalam rangka:
      1. pembuatan salinan SPPT PBB;
      2. penerbitan SPPT PBB sebagai tindak lanjut atas keputusan keberatan, pengurangan atau pembetulan
      3. tindak lanjut pendaftaran Objek Pajak baru; dan/atau 4. mutasi objek dan/atau Subjek Pajak.
  - (5) Untuk penerbitan SPPT PBB melalui mutasi objek sebagaimana dimaksud ayat (4) huruf b angka 4, SPPT dapat ditetapkan tahun berjalan untuk tahun pajak sesuai dengan tahun ditetapkannya alas hak yang disampaikan.
- Pasal 10 Ketentuan lebih rinci mengenai prosedur penerbitan SPPT PBB tercantum dalam Bagian V Lampiran Peraturan Wali Kota ini.
  - Pasal 18 Wali Kota atau Kepala Perangkat Daerah Pengelola Pajak Daerah atau atas permohonan Wajib Pajak dapat:
    - a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administrasi PBB yang dikenakan karena kekhilafan;
    - b. membetulkan atau membatalkan SPPT, SKPD PBB atau STPD PBB yang tidak benar.
  - Pasal 21 :
    - (1) Permohonan pembatalan SPPT, SKPD PBB atau STPD PBB, yang tidak benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b, diajukan secara perseorangan, kecuali untuk SPPT dapat juga diajukan secara kolektif.
    - (2) Persyaratan permohonan pembatalan SPPT/SKPD PBB dan STPD antara lain:
      - a. mengajukan permohonan Pembatalan;
      - b. surat pernyataan dari pemohon atas dan sebab pembatalan;
      - c. surat kuasa (apabila dikuasakan);





- d. fotokopi identitas Wajib Pajak atau fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
- e. dokumen pendukung pengajuan pembatalan.
- Pasal 22 :
  - (1) Pembatalan SPPT PBB yang disetujui, ditetapkan melalui Keputusan Kepala Perangkat Daerah Pengelola Pajak Daerah.
  - (2) SPPT PBB yang dibatalkan adalah untuk tahun berjalan dan ketetapan tahun sebelumnya.
- Pasal 23 : Rincian lebih lanjut mengenai Prosedur dan Bentuk Format Permohonan Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi PBB dan Pembetulan atau Pembatalan SPPT, SKPD PBB, dan STPD PBB yang tidak benar, tercantum dalam Bagian IX Lampiran Peraturan Wali Kota ini.
- Pasal 44 :
  - (1) Selain pelayanan PBB secara manual melalui loket pelayanan, Wajib Pajak dapat mengajukan pelayanan yang disediakan secara online pada website resmi pelayanan PBB.
  - (2) Pelayanan online sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
    - a. pengajuan keberatan atas PBB terutang;
    - b. pengajuan keberatan atas penunjukan Wajib Pajak;
    - c. pengajuan permohonan Mutasi Objek/Subjek PBB;
    - d. pengajuan permohonan Pembatalan SPPT/SKP;
    - e. pengajuan permohonan Pemberian Informasi PBB;
    - f. pengajuan permohonan Pembetulan Keputusan Keberatan;
- Pasal 43 :
  - (1) Hal-hal yang menjadi tugas badan merupakan satu kesatuan yang satu dengan lainnya tidak dapat dipisahkan.
  - (2) Pelaksanaan Tugas dan Fungsi Badan sebagai Pelaksana Pemerintah Kota di bidang Keuangan Daerah, Kegiatan Operasionalnya diselenggarakan oleh Kepala Bidang, dan Kepala Sub Bidang menurut bidang tugas masing-masing.



(3) Kepala Badan baik Teknis Operasional maupun teknis Administratif berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah dan dalam melaksanakan tugasnya menyelenggarakan Hubungan Fungsional dengan Instansi yang berkaitan dengan fungsinya.

36. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka Tergugat mempunyai wewenang untuk menerbitkan dan membatalkan SPPT PBB;

**G. ASPEK PROSEDUR DAN SUBSTANSI TERKAIT OBJEK SENGKETA I**

37. Bahwa dengan Objek Sengketa I, Tergugat secara sepihak telah membatalkan SPPT Tahun 2017 dan 2018 tanpa terlebih dahulu melakukan klarifikasi dan tanpa menyampaikan informasi kepada H. Hasan HS selaku wajib pajak PBB NOP: 32.78.004.011.003-1078.0. Sehingga, Tergugat telah menghukum H. Hasan HS bersalah dengan tidak memberi peluang kepadanya untuk membela diri atau mengetahui kesalahannya. Dalam rangka pemenuhan asas kecermatan dan keadilan seharusnya Tergugat dapat memanggil H. Hasan HS untuk dimintai penjelasan dan kemudian dijadikan sebagai bahan pertimbangan yang lengkap. Tergugat dalam hal ini dapat memberi kesempatan kepada H. Hasan HS untuk menjelaskan dasarnya sebagai wajib pajak PBB beserta bukti kepemilikan atau penguasaan atas objek PBB. Sehingga proses pembatalan dapat dijelaskan dengan proporsional, rasional dan transparan. Karena tanpa terlebih dahulu melakukan klarifikasi dan tanpa menyampaikan informasi atas adanya Objek Sengketa I kepada H. Hasan HS selaku wajib pajak maka Objek Sengketa I tersebut terkesan dilakukan Tergugat secara terburu-buru;

38. Bahwa mencermati isi Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok, sebagaimana diubah dengan Peraturan Wali Kota Depok Nomor 1 Tahun 2020 Tentang Perubahan atas Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok, terakhir diubah dengan Peraturan Wali Kota



Depok Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok, maka berkaitan dengan Prosedur dan Tata Cara Pembatalan SPPT PBB, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

- Bahwa pembatalan SPPT PBB dapat dilakukan sebagai akibat penerbitan yang tidak benar sebagai akibat kesalahan tulis, dan/atau kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan [vide Pasal 2 ayat (8)];
- Bahwa pembatalan SPPT PBB harus dilakukan dengan penerbitan Keputusan Pembatalan tertulis atau ditetapkan melalui Keputusan Kepala Perangkat Daerah Pengelola Pajak Daerah [vide Pasal 22 ayat (1) jo. Pasal 2 ayat (8)], dengan format tertentu yang sudah ditetapkan Walikota, sebagaimana pada Lampiran IX Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Prosedur Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kota Depok, tentang Prosedur Dan Bentuk Format Permohonan Pengurangan Atau Penghapusan Sanksi Administrasi PBB dan Pembetulan atau Pembatalan SPPT, SKPD PBB, dan STPD PBB Yang Tidak Benar, huruf E. Contoh Keputusan Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor: 973 / /PD II/SK/ - Tentang Pembatalan SPPT PBB;
- Bahwa pembatalan SPPT PBB yang tidak benar dilakukan berdasarkan atau karena adanya permohonan pembatalan yang diajukan oleh wajib pajak secara perseorangan atau secara kolektif, dengan persyaratan antara lain:
  - a. mengajukan permohonan Pembatalan;
  - b. surat pernyataan dari pemohon atas dan sebab pembatalan;
  - c. surat kuasa (apabila dikuasakan);
  - d. fotokopi identitas Wajib Pajak atau fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;

Halaman 50 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



- e. dokumen pendukung pengajuan pembatalan. [vide Pasal 21 jo. Pasal 18 huruf b];
- Bahwa pengajuan permohonan Pembatalan SPPT PBB dapat dilakukan secara manual melalui loket pelayanan maupun secara online pada website resmi pelayanan PBB [vide Pasal 44 ayat (1) jo. ayat (2) huruf d];
39. Bahwa Pembatalan SPPT PBB harus berdasarkan adanya pengajuan permohonan secara tertulis dari wajib pajak (sesuai formulir permohonan yang ditentukan Walikota), dan bahwa terhadap berkas permohonan yang tidak dapat diterima, diterbitkan surat/ketetapan penolakan permohonan, serta bahwa terhadap berkas permohonan yang diterima, ditetapkan keputusan Kepala perangkat daerah pengelola pajak daerah, diatur dalam Prosedur dan Bentuk Format Permohonan Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi PBB dan Pembetulan atau Pembatalan SPPT, SKPD PBB, dan STPD PBB yang tidak benar, yang merupakan Lampiran IX Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Prosedur Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kota Depok, yang mengatur sebagai berikut:
- “c. Langkah - Langkah Teknis
1. Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis.
  2. Petugas pelayanan menerima berkas permohonan, menerbitkan bukti penerimaan berkas.
  3. Selanjutnya Sub Bidang terkait mengevaluasi permohonan yang diajukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  4. Terhadap berkas permohonan yang tidak dapat diterima, diterbitkan surat/ketetapan penolakan permohonan.
  5. Terhadap berkas permohonan yang diterima, ditetapkan keputusan Kepala perangkat daerah pengelola pajak daerah.”
40. Bahwa berdasarkan urian di atas maka karena Tergugat melakukan Objek Sengketa I tanpa melalui proses klarifikasi kepada Wajib Pajak, tanpa berbentuk Keputusan/ Ketetapan tertulis, dan dilakukan tanpa ada permohonan pembatalan dari wajib pajak maka Objek Sengketa I cacat



prosedur dan cacat substansi, sehingga beralasan hukum untuk dinyatakan tidak sah atau batal;

## H. ASPEK KEWENANGAN TERGUGAT TERKAIT OBJEK SENGKETA II

41. Bahwa sebagai Pejabat yang membawahi Bidang Pengelolaan Aset dan Sub Bidang Pengamanan Aset, Tergugat berwenang untuk melakukan Pengamanan Aset Pemerintah Kota Depok, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 29 Peraturan Walikota Depok Nomor 109 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah Kota Depok, yang mengatur sebagai berikut:

- (1) Sub Bidang Pengamanan Aset sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf c, mempunyai tugas merencanakan Kegiatan, melaksanakan Kegiatan, membagi tugas dan mengontrol urusan Pemerintahan dibidang Pengamanan Administrasi, fisik dan Hukum Barang milik Daerah.
- (2) Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Sub Bidang Pengamanan Aset menyelenggarakan fungsi :
  - a. perencanaan Kegiatan mengacu pada Rencana Kerja Bidang;
  - b. pengkoordinasian dan Penyusunan kebijakan Pengamanan Aset;
  - c. pelaksanaan pemasangan tanda kepemilikan tanah (tanda batas/patok, plang dan pemagaran);
  - d. pelaksanaan proses sertifikasi aset tanah milik daerah;
  - e. pengadministrasian dan Penghimpunan dokumen bukti kepemilikan aset berupa kendaraan, tanah dan bangunan secara tertib dan aman;
  - f. pelaksanaan monitoring pemasangan kartu identitas barang;
  - g. pelaksanaan pengamanan secara hukum terhadap aset yang sudah bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat;
  - h. pemeliharaan gedung balai rakyat milik pemerintah kota;
  - i. pelaksanaan pengamanan ruang terbuka hijau yang berasal dari prasarana, sarana utilitas perumahan dan permukiman, atau di lahan fasilitas umum milik pemerintah kota sebelum diserahkan kepada pengguna barang;





- j. penyusunan pelaporan dan evaluasi kegiatan penyelenggaraan sub Bidang Pengamanan Aset;
- k. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh pimpinan.

**I. ASPEK PROSEDUR DAN SUBSTANSI TERKAIT OBJEK SENGKETA II**

Tergugat menetapkan Objek Sengketa II secara sepihak dan tanpa pemberitahuan

42. Bahwa Tergugat secara sepihak telah menetapkan keputusan (Objek Sengketa II) tanpa terlebih dahulu melakukan klarifikasi dan tanpa menyampaikan informasi kepada H. Hasan HS selaku pemohon kepada Kantor Pertanahan Kota Depok dan selaku pemilik tanah yang data fisik dan data yuridisnya tertuang dalam Peta Bidang Tanah NIB 10.27.01.10.13279 Nomor 3588/2018 seluas 4.537 m<sup>2</sup> tanggal 25-09-2018 atas nama H. Hasan HS;

Pembatalan SPPT PBB dan Penyampaian keberatan ke Kantor Pertanahan Bukan Bagian dari Prosedur dan Tata Cara Pengamanan Tanah Barang Milik Daerah

43. Bahwa mengenai Prosedur dan Tata Cara Pengamanan Aset atau Barang Milik Daerah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang mengatur sebagai berikut:

- Pasal 1 ayat (1) :

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
2. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.



3. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
  4. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan Penggunaan Barang Milik Negara/Daerah.
  5. Kuasa Pengguna Barang adalah kepala satuan kerja atau pejabat yang ditunjuk oleh Pengguna Barang untuk menggunakan barang yang berada dalam penguasaannya dengan sebaik-baiknya.
  6. Penggunaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh Pengguna Barang dalam mengelola dan menatausahakan Barang Milik Negara/Daerah yang sesuai dengan tugas dan fungsi instansi yang bersangkutan.
- Pasal 42 :
    - (1) Pengelola Barang, Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang wajib melakukan pengamanan Barang Milik Negara/Daerah yang berada dalam penguasaannya.
    - (2) Pengamanan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum.
  - Pasal 43 :
    - (1) Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah harus disertipatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
    - (2) Barang Milik Negara/Daerah berupa bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
    - (3) Barang Milik Negara selain tanah dan/atau bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pengguna Barang.
    - (4) Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
  - Pasal 44 :



- (1) Bukti kepemilikan Barang Milik Negara/Daerah wajib disimpan dengan tertib dan aman.
  - (2) Penyimpanan bukti kepemilikan Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan dilakukan oleh Pengelola Barang.
  - (3) Penyimpanan bukti kepemilikan Barang Milik Negara selain tanah dan/atau bangunan dilakukan oleh Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang.
  - (4) Penyimpanan bukti kepemilikan Barang Milik Daerah dilakukan oleh Pengelola Barang.
  - (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyimpanan dokumen kepemilikan Barang Milik Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.
  - (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyimpanan dokumen kepemilikan Barang Milik Daerah diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.
- Pasal 511 :
- (1) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan barang milik daerah diatur dengan Peraturan Daerah yang berpedoman pada Peraturan Menteri ini.
  - (2) Peraturan Daerah tentang pengelolaan barang milik daerah yang telah ditetapkan agar menyesuaikan dengan Peraturan Menteri ini.
44. Bahwa menurut Penjelasan Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, "Yang dimaksud dengan "Pengamanan administrasi" antara lain melakukan pengadministrasian dokumen kepemilikan tidak hanya berupa sertifikat tanah melainkan pula dokumen perolehan, bukti pembayaran, serta Berita Acara Pengukuran atas Barang Milik Negara. Yang dimaksud dengan "Pengamanan fisik" antara lain melakukan pemagaran terhadap Barang Milik Negara atas tanah kosong yang belum/akan dimanfaatkan. Yang dimaksud dengan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Pengamanan hukum" antara lain melaksanakan penanganan perkara secara optimal di setiap tingkat peradilan, dalam hal terdapat gugatan atas Barang Milik Negara”;

45. Bahwa sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, kemudian khusus mengenai Pengamanan Aset atau Barang Milik Daerah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang mengatur sebagai berikut:

- Pasal 296
  - (1) Pengelola Barang, Pengguna Barang dan/atau kuasa Pengguna Barang wajib melakukan pengamanan barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya.
  - (2) Pengamanan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
    - a. pengamanan fisik;
    - b. pengamanan administrasi; dan
    - c. pengamanan hukum.
- Pasal 297
  - (1) Bukti kepemilikan barang milik daerah wajib disimpan dengan tertib dan aman.
  - (2) Penyimpanan bukti kepemilikan barang milik daerah dilakukan oleh Pengelola Barang.

46. Bahwa lebih lanjut, Tata Cara Pengamanan Tanah yang menjadi Aset atau Barang Milik Daerah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang mengatur sebagai berikut:

- Pasal 299 :
  - (1) Pengamanan fisik tanah dilakukan dengan antara lain:
    - a. memasang tanda letak tanah dengan membangun pagar batas;
    - b. memasang tanda kepemilikan tanah; dan
    - c. melakukan penjagaan.

Halaman 56 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



- (2) Pengamanan fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan mempertimbangkan kemampuan keuangan pemerintah daerah dan kondisi/letak tanah yang bersangkutan
  - (3) Pengamanan administrasi tanah dilakukan dengan:
    - a. menghimpun, mencatat, menyimpan, dan menatausahakan dokumen bukti kepemilikan tanah secara tertib dan aman.
    - b. melakukan langkah-langkah sebagai berikut:
      1. melengkapi bukti kepemilikan dan/atau menyimpan sertifikat tanah;
      2. membuat kartu identitas barang;
      3. melaksanakan inventarisasi/sensus barang milik daerah sekali dalam 5 (lima) tahun serta melaporkan hasilnya; dan
      4. mencatat dalam Daftar Barang Pengelola/ Pengguna Barang/Kuasa Pengguna.
  - (4) Pengamanan hukum dilakukan terhadap:
    - a. tanah yang belum memiliki sertifikat; dan
    - b. tanah yang sudah memiliki sertifikat namun belum atas nama pemerintah daerah.
- Pasal 300 :
- Pembangunan pagar batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 299 ayat (1) huruf a belum dapat dilakukan dikarenakan keterbatasan anggaran, maka pemasangan tanda letak tanah dilakukan melalui pembangunan patok penanda batas tanah.
- Pasal 301 :
- Tanda kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 299 ayat (1) huruf b, dibuat dengan ketentuan antara lain:
- a. berbahan material yang tidak mudah rusak;
  - b. diberi tulisan tanda kepemilikan;
  - c. gambar lambang pemerintah daerah; dan d. informasi lain yang dianggap perlu.
- Pasal 302 :





- (1) Pengamanan hukum terhadap tanah yang belum memiliki sertifikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 299 ayat (4) huruf a dilakukan dengan cara:
    - a. apabila barang milik daerah telah didukung oleh dokumen awal kepemilikan, antara lain berupa Letter C, akta jual beli, akte hibah, atau dokumen setara lainnya, maka Pengelola Barang/Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang segera mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas nama pemerintah daerah kepada Badan Pertanahan Nasional/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setempat/Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
    - b. apabila barang milik daerah tidak didukung dengan dokumen kepemilikan, Pengelola Barang/Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang mengupayakan untuk memperoleh dokumen awal kepemilikan seperti riwayat tanah.
  - (2) Pengamanan hukum terhadap tanah yang sudah bersertifikat namun belum atas nama pemerintah daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 299 ayat (4) huruf b dilakukan dengan cara Pengelola Barang/Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang segera mengajukan permohonan perubahan nama sertifikat hak atas tanah kepada kantor pertanahan setempat menjadi atas nama pemerintah daerah.
47. Bahwa dengan mencermati Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, maka tidak ada pengaturan tata cara pengamanan dengan cara pembatalan SPPT PBB maupun penyampaian keberatan ke Kantor Pertanahan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

48. Bahwa dengan uraian di atas maka pembatalan SPPT PBB dan penyampaian keberatan kepada Kantor Pertanahan bukan bagian dari Prosedur dan Tata Cara Pengamanan Tanah Barang Milik Daerah yang menjadi kewenangan Tergugat;

Mengingat Adanya Unsur Sengketa Kepemilikan Tanah maka Prosedur Pengamanan Tanah Barang Milik Daerah yang harus ditempuh Walikota adalah menyampaikan Somasi dan selanjutnya mengajukan laporan pidana penyerobotan tanah ke pihak Kepolisian atau gugatan perbuatan melawan hukum ke Peradilan Umum

49. Bahwa sudah menjadi pengetahuan umum, bilamana seseorang atau suatu Badan Hukum merasa bahwa tanah milik atau asetnya dikuasai secara melawan hukum atau diserobot oleh pihak lain selama bertahun-tahun maka upaya pertama yang dilakukan adalah menyampaikan peringatan, larangan atau teguran (somasi) kepada pelaku, dan kalau peringatan, larangan atau teguran (somasi) tidak diindahkan, maka dapat diajukan laporan pidana penyerobotan tanah ke pihak Kepolisian atau diajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Peradilan Umum. Dengan cara tersebut maka masing-masing pihak dapat menjelaskan dasar penguasaan atau kepemilikannya masing-masing;

50. Bahwa keharusan mengajukan gugatan bagi pihak yang keberatan dengan kegiatan pendaftaran atau pengurusan penerbitan sertifikat tanah oleh pihak lain, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- Pasal 27 ayat (3) yang berbunyi: "Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan";
- Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan huruf e yang mengatur sebagai berikut :

Halaman 59 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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

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



- c. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;
- d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;
- e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.
51. Bahwa keharusan mengajukan gugatan bagi pihak yang keberatan dengan kegiatan pendaftaran atau pengurusan penerbitan sertifikat tanah oleh pihak lain, juga diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat: Permen Agraria/Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana diubah dengan Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012, terakhir diubah dengan Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 126 ayat (1) yang berbunyi: "Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek di gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan";

Tindakan Hukum Komisaris PT Duta Warga (Sdr. Perly Erwin Rotinsulu) yang menerbitkan surat No. Khusus tanggal 01 September 2015, perihal: Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai, tidak berdasar menurut Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

52. Bahwa Objek Sengketa II pada pokoknya berbunyi "Bahwa Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25 September 2018 seluas 4.537 m<sup>2</sup> atas nama H. Hasan HS, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok, berada di atas tanah milik Pemerintah Kota Depok seluas 4.500 m<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok dengan peruntukkan Fasilitas Pendidikan (SLP), yang diperoleh berdasarkan penyerahan dari Komisaris PT Duta Warga (Sdr. Perly Erwin Rotinsulu) selaku Pengembang Perumahan Pondok Mekar Sari Permai melalui Surat Nomor: Khusus, tanggal 01 September 2015, perihal: Peryerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai, yang selanjutnya karena "menimbang bahwa pada tanggal 30 September 2015 Kepala Dinas Pendidikan Kota Depok dengan Surat Nomor: 421/4956/Sarpras/Disdik/2015 mengajukan permohonan Penetapan status penggunaan tanah milik Pemerintah Kota Depok Untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok," maka Status Penggunaan tanah seluas 4.000 milik Pemerintah Kota Depok tersebut ditetapkan kepada Dinas Pendidikan Kota Depok Untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok, berdasarkan Keputusan Walikota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015 Tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik

Halaman 61 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



Pemerintah Kota Depok Yang Terletak Di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT.07/017 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kepada Dinas Pendidikan Kota Depok Untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok;

53. Bahwa berdasarkan bunyi Objek Sengketa II tersebut dan 2 (dua) lampirannya (Surat Perly Erwin Rotinsulu, Komisaris PT Duta Warga Nomor: Khusus, tanggal 01 September 2015, perihal: Peryerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai dan Keputusan Walikota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015) maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

- a. Bahwa menurut Tergugat, data fisik tanah yang terdapat pada Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25 September 2018 seluas 4.537 m<sup>2</sup> atas nama H. Hasan HS yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok adalah fisik tanah milik Pemerintah Kota Depok seluas 4.500 m<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok;
- b. Bahwa tanah milik Pemerintah Kota Depok seluas 4.500 m<sup>2</sup> tersebut diperoleh atas penyerahan dari Komisaris PT Duta Warga (Sdr. Perly Erwin Rotinsulu) selaku Pengembang Perumahan Pondok Mekarsari Permai melalui Surat Nomor: Khusus, tanggal 01 September 2015, perihal: Peryerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai;
- c. Bahwa pada tanggal 30 September 2015, Kepala Dinas Pendidikan Kota Depok dengan Surat Nomor: 421/4956/Sarpras/Disdik/2015 mengajukan permohonan Penetapan status penggunaan tanah milik Pemerintah Kota Depok di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok Untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok (vide bagian konsiderans atau menimbang huruf a Keputusan Walikota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015);





d. Bahwa atas permohonan Kepala Dinas Pendidikan Kota Depok pada tanggal 30 September 2015 tersebut maka Walikota Depok menerbitkan Keputusan Walikota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015 Tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok Yang Terletak Di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT.07/017 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kepada Dinas Pendidikan Kota Depok Untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok;

54. Bahwa mencermati Objek Sengketa II beserta dokumen yang menjadi lampirannya, maka dasar perolehan aset tanah milik Pemerintah Kota Depok yang diuraikan Tergugat hanya berupa Surat Komisaris PT Duta Warga (Sdr. Perly Erwin Rotinsulu) No. Khusus tanggal 01 September 2015, perihal: Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai, yang ditujukan kepada Walikota Depok CQ Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset di Depok. Sementara bila mengacu terhadap ketentuan Pasal 1 angka 5 jo. Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan. Sedangkan Dewan Komisaris bertugas untuk melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus sesuai dengan anggaran dasar serta memberi nasihat kepada Direksi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 6 jo. Pasal 108 ayat (1) dan (2). Sehingga legalitas dan kebenaran tindakan hukum penyerahan atas nama Komisaris PT Duta Warga (Sdr. Perly Erwin Rotinsulu) berdasarkan surat No. Khusus tanggal 01 September 2015, perihal: Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai, secara hukum meragukan atau patut diragukan;

Penyerahan Tanah seluas 4.500 m<sup>2</sup> melalui Surat Komisaris PT Duta Warga (Sdr. Perly Erwin Rotinsulu) No. Khusus tanggal 01 September 2015, perihal: Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai, tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Kota





Depok Nomor 14 Tahun 2013 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kota Depok

55. Bahwa penyerahan tanah seluas 4.500 m<sup>2</sup> oleh Sdr. Perly Erwin Rotinsulu selaku Komisaris Perusahaan Pengembang Perumahan (PT Duta Warga) kepada Pemerintah Kota Depok dengan hanya berdasarkan Surat Komisaris No. Khusus tanggal 01 September 2015, perihal: Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai, tanpa disertai dengan 'Berita Acara Serah Terima, Berita Acara hasil pemeriksaan/verifikasi kelayakan terhadap sarana yang diserahkan, surat pelepasan hak atas tanah sarana dari pengembang kepada Pemerintah Kota, sertifikat tanah asli atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai sarana yang akan diserahkan kepada Pemerintah Kota, atau bukti pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Depok atas biaya pengembang' adalah bertentangan atau tidak sesuai dengan prosedur dan tata cara yang diatur dalam ketentuan Pasal 24 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kota Depok, mengatur bahwa "penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) pada perumahan dan permukiman harus dilakukan dengan Berita Acara Serah Terima dari Pengembang kepada Pemerintah Kota, yang paling sedikit memuat:

- a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
- b. rincian sarana, jumlah, lokasi, ukuran dan luasan obyek yang akan diserahkan; dan
- c. lampiran-lampiran antara lain :
  1. daftar dan gambar rencana induk dan/atau rencana tapak yang menjelaskan sarana, jumlah, lokasi, ukuran dan luasan sarana yang akan diserahkan kepada Pemerintah Kota.
  2. berita Acara hasil pemeriksaan/verifikasi kelayakan terhadap sarana yang diserahkan;
  3. surat pelepasan hak atas tanah sarana dari pengembang kepada Pemerintah Kota;



4. sertifikat tanah asli atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai sarana yang akan diserahkan kepada Pemerintah Kota;
5. dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada angka 4 belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Depok atas biaya pengembang”;
56. Bahwa peristiwa Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kota Depok, yang dilakukan tanpa mengacu terhadap atau tanpa memenuhi prosedur dan tata cara yang diatur dalam ketentuan Pasal 24 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kota Depok sebagaimana diuraikan di atas adalah tidak sah, serta patut diduga kuat sebagai peristiwa rekayasa dan akal-akalan belaka;
57. Bahwa uraian Tergugat dalam Objek Sengketa II yang mengatakan bahwa “tanah sarana perumahan milik Pemerintah Kota Depok terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok dengan peruntukkan Fasilitas Pendidikan (SLP), berdasarkan rencana tapak (*site plan*) Revisi Tahap I Perumahan Pondok Mekarsari Permai yang ditandatangani Bupati KDH. TK II Bogor tanggal 30 Oktober 1986” patut diragukan validitas atau kebenarannya. Sebab, berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) jo. ayat (4) Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kota Depok, yang wajib diserahkan Pengembang perumahan tidak bersusun adalah sarana pendidikan dasar (Sekolah Dasar atau Madrasah Ibtidaiyah) yang sudah terbangun di lokasi perumahan. Sehingga, bukan berupa lahan kosong seluas 4.500 m<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan oleh Tergugat;
- Legalitas                      Keputusan                      Walikota                      Depok                      Nomor  
903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015   tanggal 17   September 2015   Tentang  
Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok Yang

Halaman 65 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



Terletak Di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT.07/017 Kelurahan Mekarsari ..., sangat meragukan atau patut diragukan

58. Bahwa kebenaran, keabsahan atau legalitas Keputusan Walikota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015 Tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok Yang Terletak Di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT.07/017 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kepada Dinas Pendidikan Kota Depok Untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok sangat meragukan atau patut diragukan, karena konsiderans-nya berbunyi “menimbang bahwa pada tanggal 30 September 2015, Kepala Dinas Pendidikan Kota Depok dengan Surat Nomor: 421/4956/Sarpras/Disdik/2015 mengajukan permohonan Penetapan status penggunaan tanah milik Pemerintah Kota Depok di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok Untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok” sementara Keputusan Walikota Depok bertanggal 17 September 2015. Sehingga pengabulan permohonan mendahului permohonan selama 13 (tiga belas) hari;

59. Bahwa kebenaran, keabsahan atau legalitas Keputusan Walikota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015 tersebut juga sangat meragukan atau patut diragukan, karena sejak dibahas dan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Walikota Depok sudah mengetahui bahwa kewenangan Pengelolaan Pendidikan menengah dan Pengelolaan Pendidikan Khusus telah beralih kepada Pemerintah Provinsi. Sehingga tidak berdasar dan sangat janggal bahwa pada tanggal 30 September 2015, Kepala Dinas Pendidikan Kota Depok dengan Surat Nomor: 421/4956/Sarpras/Disdik/2015 masih mengajukan permohonan Penetapan status penggunaan tanah milik Pemerintah Kota Depok di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok Untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok. Apalagi dalam konsiderans atau bagian mengingat



Keputusan Walikota tersebut tidak ada uraian mengenai surat permintaan tanah dari Gubernur Jawa Barat atau Kepala Dinas Pendidikan Jawa Barat untuk lokasi pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok;

Bahwa di dalam Objek Sengketa II termasuk di dalam 2 (dua) dokumen lampirannya (Surat Komisaris PT Duta Warga (Perly Erwin Rotinsulu) No. Khusus tanggal 01 September 2015, perihal: Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai serta Keputusan Walikota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015), jelas tertulis bahwa lokasi tanah seluas 4.500 m<sup>2</sup> yang diserahkan Komisaris PT Duta Warga (Perly Erwin Rotinsulu) tanggal 01 September 2015, atau tanah milik Pemerintah Kota Depok seluas 4.000 m<sup>2</sup> yang dimohonkan Kepala Dinas Pendidikan Kota Depok tanggal 30 September 2015, dan tanah milik Pemerintah Kota Depok seluas 4.000 m<sup>2</sup> yang Status Penggunaannya ditetapkan kepada Dinas Pendidikan Kota Depok untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok berdasarkan Keputusan Walikota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015, nyata-nyata terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/017 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kota Depok;

Objek Sengketa II salah alamat atau salah sasaran (*error in persona* atau *error in objecto*) karena telah menimbulkan akibat hukum pada sebidang tanah yang terletak di Kp Tipar, RT 001 RW 06, sementara aset tanah milik Pemerintah Kota Depok terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/017 Kelurahan Mekarsari

60. Bahwa namun demikian, dengan mendasarkan diri kepada Surat Komisaris PT Duta Warga (Perly Erwin Rotinsulu) No. Khusus tanggal 01 September 2015, perihal: Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai serta Keputusan Walikota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015) tersebut, melalui Objek Sengketa II, secara *error in persona* atau *error in objecto* Tergugat justru menyatakan keberatan dan mohon agar Kantor Pertanahan



Kota Depok membatalkan Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25 September 2018 seluas 4.537 m<sup>2</sup> atas nama H. Hasan HS, yang mana data fisik dan data yuridis tanah yang diuraikan dalam Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25 September 2018 tersebut, terletak di lokasi lain yaitu di Kp Tipar, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;

61. Bahwa lokasi tanah seluas 4.500 m<sup>2</sup> yang diserahkan Komisaris PT Duta Warga (Perly Erwin Rotinsulu) tanggal 01 September 2015, atau tanah milik Pemerintah Kota Depok seluas 4.000 m<sup>2</sup> yang Status Penggunaannya ditetapkan kepada Dinas Pendidikan Kota Depok untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok berdasarkan Keputusan Walikota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015, yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/017 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kota Depok adalah berbeda atau tidak sama dengan lokasi tanah Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25 September 2018 seluas 4.537 m<sup>2</sup> atas nama H. Hasan HS, yang terletak di lokasi lain yaitu di Kp Tipar, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, telah diterangkan oleh Ketua RW 17 Perumahan Pondok Mekarsari Permai melalui Surat Nomor: 020/RW.17/IV/2020, tanggal 6 April 2020, perihal: Klarifikasi dan Pencabutan Surat Ketua RW. 17 Kel. Mekarsari No..../RW.17/IX/2015 tertanggal 05 September 2015, yang ditujukan kepada Walikota Depok cq. Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Depok, yang pada pokoknya menyatakan:

- Mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi Surat Ketua RW 17 Perumahan Pondok Mekarsari Permai sebelumnya yaitu Ir. Edy Suhendra Cs. Nomor ... /RW.17/IX/2015 tertanggal 05 September 2015 perihal: Permohonan Izin Penggunaan Lahan Untuk Kantor Posyandu/Posbindu, yang ditujukan kepada Walikota Depok cq. Kadis Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA).





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa tanah kosong yang sebelumnya dianggap merupakan bagian dari tanah fasum/fasos RW.17 oleh Ir. Edy Suhendra Cs yang telah dimohonkan penggunaannya untuk izin Kantor Posyandu/Posbindu, yang ditujukan kepada Walikota Depok cq. Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Depok, tanah tersebut bukan lah merupakan bagian dari tanah fasum/fasos RW.17, akan tetapi tanah tersebut adalah tanah milik H. Hasan bin Senan yang berlokasi atau berada di lingkungan RT. 001, RW. 06;

62. Bahwa fisik tanah Milik Adat Girik C Nomor 21 Persil Nomor 127 S.II dan Persil Nomor 120 D.II dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 32.78.004.011.003-1078.0 Luas Bumi: 4.970 m<sup>2</sup> atas nama: H. Hasan HS yang dimuat dalam Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018 atas nama H. Hasan HS benar-benar atau nyata-nyata berada atau terletak di Kp Tipar, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atau di luar areal atau lokasi Perumahan Pondok Mekarsari Permai, dibuktikan oleh beberapa dokumen diantaranya:

- a. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2017 (SPPT)/ Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.78.004.011.003-1078.0 seluas 4.970 m<sup>2</sup> atas nama H. Hasan HS, yang diterbitkan Kepala Badan Keuangan Deaerah Pemerintah Kota Depok tanggal 04 Juli 2017;
- b. Surat Keterangan Riwayat Tanah Kikitor/Girik Nomor : 21 Persil 127 S II luas: 4.970 m<sup>2</sup> atas nama Asan bin Senan, Nomor: 593.2/ 31 / VII / 2017 tanggal 20 Juli 2017, yang ditandatangani Lurah Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- c. Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 02 Juni 2017 atas nama H. Hasan HS., yang ditandatangani Ketua RT. 001 RW. 06, Ketua RW. 06, dan Lurah Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok;
- d. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal 20 Juli 2017 atas nama H. Hasan HS. yang ditandatangani Ketua RT. 001 RW. 06, Ketua RW. 06, dan Lurah Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok;

Halaman 69 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB)

63. Bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, selain bertentangan dengan peraturan perundang-undangan juga bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dengan uraian sebagai berikut:

a. "Asas Kepastian Hukum", yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan, dimana Tergugat telah melakukan Objek Sengketa I dan menetapkan Objek Sengketa II tanpa didukung adanya sertifikat kepemilikan sebagaimana diharuskan oleh beberapa peraturan perundang-undangan diantaranya sebagai berikut:

- Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, yang berbunyi: "Barang milik negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan";
- Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang berbunyi: "Barang milik negara/daerah berupa tanah harus disertifikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan";
- Pasal 2 Peraturan Bersama Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.06/2009 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2009 tentang Pensertifikatan Barang Milik Negara Berupa Tanah, yang berbunyi: "Barang Milik Negara (BMN) berupa tanah harus disertifikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian/Lembaga yang menguasai dan/atau menggunakan Barang Milik Negara";

Halaman 70 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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

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



- Pasal 43 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang berbunyi: “Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah harus disertipikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan”;
- b. “Asas Kemanfaatan” yaitu asas manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara kepentingan pemerintah dengan Warga Masyarakat, dimana Tergugat tidak mempertimbangkan bahwa dari tahun 2018 tanah tersebut telah dibeli, diuruk, diratakan, dibangun tembok keliling setinggi  $2\frac{1}{2}$  m<sup>2</sup>, dibangun jalan masuk, serta di atasnya telah didirikan sebanyak 15 (lima belas) rumah tempat tinggal warga masyarakat oleh Penggugat;
- c. “Asas kecermatan” yaitu asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Sementara dalam perkara aquo, walaupun sudah ada beberapa dokumen yang membuktikan bahwa aset atau tanah milik Pemerintah Kota Depok seluas 4.500 m<sup>2</sup>, yang berasal dari penyerahan PT Duta Warga selaku Pengembang Perumahan Pondok Mekarsari Permai pada tanggal 01 September 2015, yang kemudian berdasarkan Surat Keputusan Walikota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015, status penggunaannya ditetapkan untuk pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok, adalah terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07 RW 017 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kota Depok, tetapi Tergugat justru membatalkan SPPT PBB PBB NOP: 32.78.004.011.003-1078.0 Tahun 2017 dan 2018 (Objek Sengketa I) dan menetapkan keberatan dan memohon agar dilakukan pembatalan atas Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25 September 2018 seluas 4.537 m<sup>2</sup> atas nama H. Hasan HS (objek sengketa II) yang nyata-nyata fisiknya

Halaman 71 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

terletak di Kp Tipar, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;

- d. "Asas tidak menyalahgunakan kewenangan" yaitu asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampuradukkan kewenangan.

Sesuai Pasal 20 ayat (4) jo. Pasal 29 ayat (2) huruf c, d, e, g dan huruf i Peraturan Walikota Depok Nomor 109 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah Kota Depok, memang Tergugat mempunyai tugas dalam Kegiatan Pendataan dan Pendaftaran PBB, Penetapan NJOP PBB, Penyampaian SPPT PBB, melaksanakan Penagihan dan Pengendalian Penerimaan PBB dan BPHTB serta fungsi dalam pelaksanaan pemasangan tanda kepemilikan tanah (tanda batas/patok, plang dan pemagaran), pelaksanaan proses sertifikasi aset tanah milik daerah, pengadministrasian dan Penghimpunan dokumen bukti kepemilikan aset berupa kendaraan, tanah dan bangunan secara tertib dan aman, pelaksanaan pengamanan secara hukum terhadap aset yang sudah bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat, pelaksanaan pengamanan ruang terbuka hijau yang berasal dari prasarana, sarana utilitas perumahan dan permukiman, atau di lahan fasilitas umum milik pemerintah kota sebelum diserahkan kepada pengguna barang. Namun, dalam perkara a quo Tergugat telah menyalahgunakan kewenangan dengan menggunakan kewenangannya untuk kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, telah melampaui, menyalahgunakan, dan/atau mencampuradukkan kewenangan, yaitu menghalangi penyetoran PBB dan pengurusan sertifikat tanah Penggugat;

- e. "Asas keterbukaan" yaitu asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan

Halaman 72 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara. Berkaitan dengan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II Penggugat telah menyampaikan permohonan secara tertulis kepada Tergugat pada tanggal 8 Februari 2021, tetapi Tergugat tidak melayani Penggugat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar dan jujur, serta tidak memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi Penggugat atas hak milik. Padahal, berdasarkan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, begitu Tergugat menerima permohonan seharusnya langsung memeriksa dokumen dan kelengkapan Administrasi Pemerintahan dari Penggugat, dan dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sejak permohonan diajukan dan telah memenuhi persyaratan, wajib memberitahukan kepada Penggugat bahwa permohonan diterima, sedangkan jika tidak memenuhi persyaratan, wajib memberitahukan kepada Penggugat bahwa permohonan ditolak;

64. Bahwa berdasarkan urian di atas maka Objek Sengketa I dan objek sengketa II cacat prosedur dan cacat substansi maka beralasan hukum untuk dinyatakan tidak sah atau batal, dan selanjutnya memerintahkan Tergugat untuk melakukan Tindakan tertentu dan/atau menetapkan suatu Keputusan tertentu.

#### VII. PETITUM

Berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas dengan ini Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah :
  - a. Tindakan Administrasi Pemerintahan yang dilakukan Tergugat berupa pembatalan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2017 dan Tahun 2018 Nomor Objek Pajak (NOP) 32.78.004.011.003-1078.0, Luas Bumi: 4.970, atas nama H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasan MS, terletak di Jalan Kp Tipar, Blok Kavling 003, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok ;

- b. Keputusan Administrasi Pemerintahan atau keputusan tata usaha negara atau keputusan administrasi negara yang ditetapkan Tergugat yaitu Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018, perihal: Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok ;
3. Mewajibkan Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok untuk menerbitkan kembali Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 s.d. Tahun 2021 Nomor Objek Pajak (NOP) 32.78.004.011.003-1078.0, Luas Bumi: 4.970, atas nama H. Hasan MS, terletak di Jalan Kp Tipar, Blok Kavling 003, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok ;
4. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018, perihal: Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 6 Mei 2021 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 6 Mei 2021 yang isi pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya.
2. GUGATAN YANG DIAJUKAN ADALAH KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI

Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada perkara aquo mengklaim sebagai pemilik sebidang tanah sebagaimana tercantum dalam SPPT Pajak Bumi dan bangunan dengan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.-011.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS, dimana terhadap tanah tersebut adalah tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Depok yang berasal dari

Halaman 74 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





Penyerahan PSU dari Komisaris PT. Duta WargaJaya Perumahan Pondok Mekarsari Permai ke Wali Kota Depok Cq. Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Perihal Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai.

Bahwa baik Penggugat ataupun H. Hasan HS tidak pernah menyelesaikan secara hukum terkait dengan status dan kepastian hukum atas tanah aquo, padahal Pemerintah Kota Depok juga mengklaim terhadap objek tersebut.

Oleh karena hal tersebut sebelum Penggugat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengaktifkan kembali Objek Sengketa I, terlebih dahulu Penggugat menyelesaikan permasalahan mengenai kepemilikan tanah di Pengadilan Negeri Depok dengan Pemerintah Kota Depok agar tercipta adanya Kepastian Hukum.

Bahwa berdasarkan hal tersebut adalah beralasan apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijk Verklaard*).

**3. OBJEK GUGATAN BUKAN KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG BERSIFAT FINAL**

Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat 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”.

Adapun arti konkret, individual, dan final berdasarkan Penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu:

- Konkret  
objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan





- Individual

Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari seorang, tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan

- Final

sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan

Bahwa berdasarkan pengertian tersebut Penggugat telah keliru dalam menyatakan objek aquo adalah suatu keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat *final* sebagaimana dituangkan dalam gugatannya pada halaman 3 angka 7, yang menyatakan:

Bahwa Objek Sengketa II yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, yang pada pokoknya berbunyi: "... dalam upaya pengamanan asset tanah milik Pemerintah Kota Depok yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT.07/017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok seluas 4.500 m<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus meter persegi), dengan ini kami menyatakan keberatan dan mohon dilakukan pembatalan atas terbitnya Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25 September 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Depok seluas 4.537 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok yang diajukan pemohon atas nama H, Hasan HS, sesuai peraturan peraturan perundangan yang berlaku.

Bahwa sebelum Tergugat menguraikan mengenai Objek Sengketa kedua berupa Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor 593/4191 tanggal 29 November 2018 perihal Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah Nomor 3588/2018 tanggal 25 September 2018, Tergugat akan menyampaikan terlebih dahulu Kriteria yang Tidak termasuk ke dalam Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan :

“Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini:

- a. Keputusan TUN yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b. Keputusan TUN yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- c. Keputusan TUN yang masih memerlukan persetujuan;
- d. Keputusan TUN yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
- e. Keputusan TUN yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Keputusan TUN mengenai Tata usaha Tentara Nasional Indonesia;
- g. Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum.

Bahwa berdasarkan hal yang disampaikan diatas adalah jelas Objek Sengketa II berupa Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor 593/4191 tanggal 29 November 2018 perihal Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah Nomor 3588/2018 tanggal 25 September 2018 Tidak termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Final karena terhadap Surat tersebut memerlukan adanya Persetujuan dari Kantor Pertanahan Kota Depok yang pada intinya Kantor Pertanahan Kota Depok Karena kewenangan terkait Pembatalan Peta Bidang ada di BPN, Objek Sengketa II hanya berupa Surat Permohonan yang sifatnya bisa disetujui/tidak disetujui oleh pihak yang dimohonkan yaitu Kantor Pertanahan Kota Depok.

Halaman 77 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



Bahwa berdasarkan dalil dengan disertai dengan fakta hukum yang disampaikan oleh Tergugat adalah beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa pada perkara aquo menyatakan Objek gugatan berupa Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor 593/4191 tanggal 29 November 2018 perihal Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah Nomor 3588/2018 tanggal 25 September 2018 bukan keputusan Tata Usaha Negara karena tidak bersifat final dimana masih membutuhkan persetujuan dari Kantor Pertanahan Kota Depok yang isinya mengabulkan permohonan dari Tergugat, sehingga adalah beralasan dan berdasar sesuai dengan fakta hukum yang ada apabila Majelis Hakim menerima eksepsi dari Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vankeljk Verklaard).

**4. OBJEK GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TELAH DALUWARSA**

Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang disampaikan pada gugatan halaman 8 sampai dengan 11 dan menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah telah lewat waktu (*daluarsa*), dengan dasar-dasar sebagai berikut:

**a. Objek Gugatan I (Pembatalan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS)**

Bahwa terhadap pembatalan Pembatalan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS telah terjadi sebelum Penggugat membeli tanah tersebut dari H. Hasan HS yaitu pada tahun 2015 dan terhadap pembatalan tersebut telah diberitahukan oleh Tergugat kepada Pemohon yang pada tahun 2015.

Bahwa yang menjadi dasar terhadap pembatalan tersebut sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Nomor 973/1180 /Pendapatan II/SK/IX-2015 karena adanya double ketetapan sehingga terhadap SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 harus dibatalkan hal ini didasarkan pada Hasil Penelitian Pembatalan Nomor



LAP-13623/Inteks/2015 tanggal 10 September 2015 yang menyebutkan objek pajak adalah Fasos dan Fasum.

Bahwa selain daripada hal tersebut terhadap status Pajak dapat diakses oleh siapapun melalui situs online dengan alamat situs [www.pbb-bphtb.depok.go.id](http://www.pbb-bphtb.depok.go.id) termasuk didalamnya status SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003-1078.0.

Bahwa terhadap Informasi elektronik yang disampaikan oleh Tergugat melalui situs online dengan alamat situs [www.pbb-bphtb.depok.go.id](http://www.pbb-bphtb.depok.go.id) tersebut telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

Bahwa dengan telah diumumkan status SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 dalam situs [www.pbb-bphtb.depok.go.id](http://www.pbb-bphtb.depok.go.id), adalah sangat tidak beralasan apabila Penggugat baru mengetahui hal tersebut pada tanggal 29 Januari 2021 mengingat Informasi elektronik tersebut dapat diakses oleh siapapun.

- b. Objek Gugatan II (Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor 593/4191 tanggal 29 November 2018)

Bahwa Tergugat berkirim surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok pada tanggal 29 November 2018 dengan Nomor Surat 593/4191 dengan dasar keberatan atas Peta Bidang Tanah Nomor 3588/2018 tanggal 25 September 2018 yang diajukan oleh H. Hasan KS dikarenakan terhadap peta bidang tersebut berada diatas tanah Fasos dan Fasum milik Pemerintah Kota Depok dan meminta agar Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok untuk membatalkan Peta Bidang Tanah Nomor 3588/2018.

Bahwa terhadap surat dari Tergugat ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dengan dikeluarkannya surat Nomor 300.7/695-



32.76/X/2019 tanggal 8 Oktober 2019 Perihal Penjelasan Permohonan Pengakuan Hak dengan nomor berkas 133039/2018 tanggal 27 Desember 2018 an. H. Hasan HS dengan kuasa Eddy Gunadi dan terhadap surat tersebut telah dikirimkan kepada Kuasa H. Hasan HS Bahwa dengan telah disampaikannya surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok kepada Pemohonnya, maka terkait dengan hubungan hukum yang terjadi antara pihak lain adalah tanggung jawab dari Pemohon untuk menyampaikannya.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang disampaikan diatas maka batas waktu mengajukan keberatan selama 90 hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan batas waktu dalam mengajukan Upaya Administratif sebagaimana diatur pada Pasal 77 Undang-Undang 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan telah berakhir (*Daluwarsa*).

Bahwa dengan habis batas waktu bagi Penggugat dalam mengajukan gugatan, maka adalah berlasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Vankeljk Verklaard*).

**5. PENGGUGAT TIDAK PUNYA LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN**

Bahwa SPPT Pajak Bumi dan bangunan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 Permohonannya dibuat oleh dan masih atas H. Hasan HS, oleh Penggugat yaitu Hendra Kusumah, artinya

Bahwa Pasal 1 angka 6 UU No. 5 Tahun 1986 –perubahan kedua lewat Pasal 1 angka 12 UU No. 51 Tahun 2009 -- tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan 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 53 ayat (1) UU PTUN menambahkan seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan.

Bahwa definisi 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.

Bersifat konkret diartikan bahwa obyek yang diputuskan dalam keputusan itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan. Dengan kata lain wujud dari keputusan tersebut dapat dilihat dengan kasat mata.

Bersifat individual, diartikan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari satu orang, maka tiap-tiap individu harus dicantumkan namanya dalam keputusan tersebut.

Bersifat final, diartikan keputusan tersebut sudah definitif, keputusan yang tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain, karenanya keputusan ini dapat menimbulkan akibat hukum.

Bahwa Objek Sengketa I yang dimohonkan atas nama H. Hasan HS bukan Hendra Kusumah, artinya pemilik Objek sengketa aquo adalah H. Hasan HS yang dalam hal ini seharusnya yang memohonkan kerugian terkait adalah H.Hasan HS bukan yang lainnya.

Dikarenakan Objek sengketa I merupakan salah satu syarat yang menjadi bukti kepemilikan, seharusnya terlebih dahulu Pihak Hendra Kusumah menyelesaikan permasalahan kepemilikannya terlebih dahulu baik dengan H. Hasan HS ataupun dengan Pemerintah Kota Depok

Bahwa dengan Objek sengketa yang digugat oleh Penggugat bukan diajukan oleh Penggugat melainkan oleh pihak lain maka adalah beralasan bila Majelis Hakim menyatakan Penggugat tidak mempunyai Legal Standing dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Vankeljk Verklaard*).





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### 6. GUGATAN ERROR IN OBJECTO (yang digugat seharusnya surat dari BPN)

Bahwa dalam gugatannya pada halaman I Penggugat menyatakan bahwa Objek Sengketa II adalah Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor 593/4191 tanggal 29 November 2018 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Bahwa atas disampaikan objek sengketa II kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, maka pada tanggal 8 Oktober 2019 Kepala kantor Pertanahan Kota Depok mengeluarkan surat Nomor 300.7/695-32.76/X/2019 Perihal Penjelasan Permohonan Pengakuan Hak dengan nomor berkas 133039/2018 tanggal 27 Desember 2018 an. H. Hasan HS dengan kuasa Eddy Gunadi.

Bahwa Objek Sengketa II berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tidak termasuk kedalam keputusan Tata Usaha Negara karena masih memerlukan persetujuan.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Penggugat telah salah objek sengketa II dalam perkara aquo karena terhadap Objek Sengketa II masih memerlukan adanya persetujuan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dan yang seharusnya digugat adalah surat dari Kepala kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 300.7/695-32.76/X/2019 tanggal 8 Oktober 2019 Perihal Penjelasan Permohonan Pengakuan Hak dengan nomor berkas 133039/2018 tanggal 27 Desember 2018 an. H. Hasan HS dengan kuasa Eddy Gunadi.

Bahwa dalam dalil diatas terlihat Objek Gugatan Penggugat adalah keliru, sehingga adalah beralasan apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat adalah Error in Objecto dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijk Verklaard*).

Halaman 82 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



7. Bahwa berdasarkan hal-hal yang disampaikan di atas semakin menguatkan dalil-dalil Tergugat dalam eksepsi bahwa objek gugatan aquo bukanlah keputusan Tata Usaha Negara karena tidak bersifat final. Sehingga sudah cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijk Verklaard*).

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya.
2. TERGUGAT BERWENANG UNTUK MENETAPKAN OBJEK SENGKETA I DAN MENGELUARKAN OBJEK SENGKETA II.

a. Tergugat Berwenang Untuk Melakukan Pembatalan Terhadap Objek Sengketa I

Bahwa Tergugat mempunyai kewenangan untuk melakukan Pembatalan terhadap SPPT/SKPD/STPD sebagai akibat penerbitan Keputusan Pembatalan dan/atau Pembetulan SPPT/SKPD/STPD yang tidak benar sebagai akibat kesalahan tulis, dan/atau kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan (Pasal 2 ayat 8 Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok dan telah dirubah dengan Peraturan Wali Kota Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok).

Bahwa selain daripada hal tersebut Tergugat juga mempunyai tugas merumuskan, menyelenggarakan, membina dan mengevaluasi penyusunan dan pelaksanaan penunjang urusan Pemerintahan dan tugas Pembantuan, bidang pajak daerah, bidang pengelolaan asset, bidang perbendaharaan dan pengelolaan belanja pegawai serta bidang akuntansi dan data keuangan (Pasal 4 ayat (1) Peraturan Wali Kota Depok Nomor 109 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan



Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah)

Bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Wali Kota Depok Nomor 109 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah Jo Pasal 2 ayat 8 Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok dan telah dirubah dengan Peraturan Wali Kota Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok Tergugat mempunyai kewenangan dalam hal menetapkan Objek Sengketa I

b. Tergugat Berwenang Untuk Membuat Objek Sengketa II

Bahwa terkait dengan tindakan Tergugat menyampaikan Surat Nomor 593/4191 tanggal 29 November 2018 perihal Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah Nomor 3588/2018 tanggal 25 September 2018 permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok adalah terkait dengan tindakan Tergugat untuk mengamankan asset yang tercatat milik Pemerintah Kota Depok.

Bahwa tindakan tersebut adalah telah sesuai dengan kewenangan Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Wali Kota Depok Nomor 109 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah.

Bahwa berdasarkan hal tersebut dapat terlihat tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dalam hal menetapkan Objek Sengketa I dan mengeluarkan Objek Sengketa II adalah memang kewenangan dari Tergugat, sehingga adalah beralasan apabila Majelis Hakim mengabulkan dalil-dalil dari Tergugat dan menolak gugatan Penggugat

3. OBJEK SENGKETA I DAN OBJEK SENGKETA II TELAH SESUAI DENGAN AUPB SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 10 AYAT (1)



UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2014 TENTANG ADMINISTRASI PEMERINTAHAN.

Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II telah dibuat/dilakukan sesuai dengan AUPB sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, adapun uraiannya adalah sebagai berikut:

a. Bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II telah sesuai dengan asas Kepastian Hukum

1) Objek Sengketa I dibuat oleh Tergugat karena dasar sebagai berikut:

- Bahwa SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003.1073.0 terbit pada tahun 2015 dengan Wajib Pajak H. Hasan HS.
- Bahwa Tergugat mendapatkan Permohonan dari Lurah Mekarsari tanggal 2 September 2015 Nomor 937/462-Pem Perihal Penundaan Penerbitan SPPT PBB Tahun 2015 atas tanah dari wajib pajak H. Hasan dan terhadap surat tersebut masuk ke loket tanggal 10 September 2015
- Bahwa berdasarkan pada Laporan tersebut maka Tergugat melakukan penelitian dan terhadap penelitian tersebut terdapat hasil yang tertuang dalam Laporan Hasil Penelitian Pembatalan Nomor LAP-1362/Inteks/2015 dimana terhadap kesimpulan penelitian tersebut menyatakan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003.1073.0 merupakan fasos/fasum
- Bahwa berdasarkan hasil penelitian tersebut dan untuk pengamanan aset yang dimiliki Pemerintah Kota Depok maka dikeluarkanlah Surat Keputusan Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Nomor 973/1180 /Pendapatan II/SK/IX-2015 dan terhadap surat tersebut ditujukan/ diberikan kepada wajib pajak

Bahwa terhadap Pembatalan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (1) Peraturan Wali Kota Depok Nomor 109 Tahun



2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah Jo. Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pedesaan dan Perkotaan di Kota Depok, yang pada intinya tindakan Pembatalan (Objek Sengketa I) adalah Tugas Pokok Tergugat untuk melaksanakannya

- Bahwa pada 21 Juni 2017 terdapat permohonan penerbitan kembali SPPT PBB dengan nomor pelayanan 2017.0067.100 pada aplikasi SISMIOP dengan tanggal perkiraan selesai 31 Juli 2017
- Pada tanggal 4 Juli 2017 dilakukan pembatalan kembali SPPT PBB dengan NOP. 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama Hasan pada aplikasi SISMIOP dengan mengacu pada Surat Keputusan Kepala DPPKA (sekarang BKD) Nomor 973/1180 /Pendapatan II/SK/IX-2015 tentang Pembatalan SPPT PBB NOP 32.78.004.011.003-1078.0 pada tanggal 11 september 2015
- Bahwa terhadap pembatalan tahun SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 tahun 2017 tersebut sudah disampaikan oleh Tergugat melalui situs resmi dengan alamat [www.pbb-bphtb.depok.go.id](http://www.pbb-bphtb.depok.go.id) dan siapapun dapat mengakses situs tersebut

2) Objek Sengketa II dikeluarkan oleh Tergugat karena:

- Bahwa Surat Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah No, 3588/2018 tanggal 25-09-2018 berada diatas tanah sarana perumahan milik Pemerintah Kota Depok yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/17 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok dengan peruntukan Fasilitas Pendidikan berdasarkan rencana tapak (site plan) Revisi Tahap I Perumahan Pondok Mekarsari Permai yang ditanda tangani oleh Bupati KDH Tk. II Bogor tanggal 30 Oktober 1986
- Bahwa Objek tanah aquo menjadi Fasos dan Fasum milik Pemerintah Kota Depok dikarenakan adanya kewajiban pengembang untuk menyerahkan Sarana dan Prasarana Umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Peraturan Daerah Kota Depok

Halaman 86 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



Nomor 14 Tahun 2013 tentang Sarana dan Prasarana Utilitas Perumahan dan Permukiman Oleh Pengembang di Kota Depok Jo. Pasal 89 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 13 Tahun 2013 tentang Bangunan dan Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 89 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 2 Tahun 2016:

Pemanfaatan ruang untuk hunian perumahan sebagaimana dimaksud ayat (2) wajib memenuhi ketentuan 60% (enam puluh persen) untuk efektif kavling dan 40% (empat puluh persen) untuk prasarana, sarana dan utilita Pasal 6 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013.

Pasal 6 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013

- 1) Pengembang Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Wajib menyediakan PSU
  - 2) PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disediakan dalam bentuk:
    - a. Tanah dan bangunan untuk prasarana dan utilitas; dan
    - b. Tanah siap bangun untuk sarana
  - 3) Peruntukan tanah siap bangun untuk sarana sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b dinyatakan secara tertulis didalam rencana induk/siteplan.
- Bahwa untuk menindaklanjuti ketentuan tersebut, pada tanggal 1 September 2015 dilakukan penyerahan oleh Komisaris PT. Duta Warga Perumahan Pondok Mekarsari Permai dengan menyebutkan letak dan luas objek tanah berdasarkan siteplan dari Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor: 648.11/176-85/1484/PU/92 dan diperuntukkan bagi sarana pendidikan.
  - Bahwa untuk mengamankan fasos dan fasum milik Pemerintah Kota Depok maka Tergugat membuat Surat kepada Kantor

Halaman 87 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





Pertanahan Kota Depok untuk pembatalan terhadap Peta Bidang Tanah No, 3588/2018 tanggal 25-09-2018 yang dijadikan sebagai Objek Sengketa II oleh Penggugat.

- Bahwa tindakan Tergugat merupakan bagian dari Pengamanan Hukum sebagaimana sesuai dengan Pasal 296 ayat (2) Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah Jo. Pasal 29 ayat (1) Peraturan Wali Kota Depok Nomor 109 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Keuangan Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan oleh Tergugat diatas aadalah jelas tindakan Tergugat dengan menetapkan Objek Sengketa I dan membuat Objek Sengketa II adalah telah sesuai dengan Asas Kepastian Hukum

b. Bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II telah sesuai dengan asas Kemanfaatan

1) Objek Sengketa I telah sesuai dengan asas kemanfaatan karena sebab sebagai berikut :

- Bahwa pada tahun 2017 Tergugat tidak dapat mengabulkan Permohonan pengaktifan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003.1073.0, dikarenakan terhadap SPPT PBB dengan NOP tersebut telah dibatalkan pada tahun 2015, hal ini berdasarkan dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Nomor 973/1180/Pendapatan II/SK/IX-2015
- Bahwa Pembatalan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS tahun 2015 yang menjadi dasar pembatalan tahun 2017 adalah untuk mengembalikan fungsi objek tanah untuk dipergunakan sebagai sarana pendidikan sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor: 648.11/176-85/1484/PU/92 (Siteplan Perumahan Pondok Mekarsari Permai) dan penyerahan yang dilakukan oleh Komisaris PT. Duta Warga Perumahan Pondok Mekarsari Permai



dengan menyebutkan letak dan luas objek tanah berdasarkan siteplan dari dan diperuntukkan bagi sarana pendidikan.

- Bahwa keseriusan untuk menjadikan bidang tanah aquo untuk menjadi sarana pendidikan ditandai dengan dikeluarkannya keputusan Surat Keputusan Wali Kota Depok Nomor: 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/RW.017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis kepada Dinas Pendidikan Kota Depok untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok.
  - Bahwa terkait dengan dalil Tergugat tidak mempertimbangkan dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak mempertimbangkan proses pembangunan yang dilakukan dari tahun 2018 adalah sangat tidak beralasan karena pada faktanya pada objek aquo justru Penggugat setelah memberitahukan kepada H.Hasan HS terkait pembatalan objek sengketa I melakukan Pembangunan pada tahun 2016 berupa pemasangan konstruksi bangunan dan 18 tiang pancang.
  - Bahwa berdasarkan uraian diatas, pembatalan pengaktifan kembali Objek Sengketa I dimaksudkan untuk mengembalikan fungsi fasum untuk menjadi sarana pendidikan yang memberikan manfaat pada masyarakat sekitar.
  - Bahwa pembangunan sarana pendidikan tersebut, telah mendapatkan dukungan dari masyarakat, bahkan masyarakat RT 07 RW 017 merupakan bagian dari masyarakat yang memberikan usulan mengenai pembangunan sarana pendidikan aquo
  - Dengan Demikian, pembatalan objek sengketa I adalah untuk mengembalikan fungsi objek tanah demi kemanfaatan bagi masyarakat Kota Depok.
- 2) Objek Sengketa II telah sesuai dengan asas kemanfaatan karena sebab sebagai berikut:

Halaman 89 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



- Bahwa tindakan Tergugat II dengan wewenang untuk melakukan pengamanan objek tanah dengan mengeluarkan Objek sengketa II adalah tindakan yang sangat memperhatikan aspek kemanfaatan.
- Tindakan tersebut dilakukan karena komitmen dari Pemerintah Kota Depok Cq. Dinas Pendidikan Kota Depok sejak dikeluarkannya Surat Keputusan Wali Kota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT 07/017 Mekarsari Cimanggis Kepada Dinas Pendidikan Kota Depok untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok tanggal 17 September 2015.
- Bahwa keluarnya Keputusan tersebut telah ditindaklanjuti dengan pembangunan pada tahun 2016 berupa pemasangan konstruksi bangunan dan 18 tiang pancang.
- Bahwa tindakan Tergugat dalam mengamankan objek tanah aquo peruntukkan pendidikan yang dapat dimanfaatkan masyarakat luas telah dibuktikan dengan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat sebelum terjadinya Pembatalan, adapun tindakan-tindakan tersebut adalah:
  - Pada tanggal 1 September 2015 ada surat Penyerahan PSU dari Komisaris PT. Duta Warga Jaya Perumahan Pondok Mekarsari Permai ke Wali Kota Depok Cq. Kepala Dinas Pendaptan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Perihal Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai
  - Kemudian ditetapkan dengan Surat Keputusan Wali Kota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT 07/017 Mekarsari Cimanggis Kepada Dinas Pendidikan Kota Depok

Halaman 90 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok tanggal 17 September 2015.

- Berdasarkan Surat Keputusan Wali Kota Depok tersebut Pada Tahun 2016 dibangun objek tersebut oleh Dinas Pendidikan dengan nilai anggaran sebesar Rp. 998.000.000,- dan terbangun konstruksi lantai dan tiang pancang sebanyak 18 tiang.
- Pada tahun 2016 terdapat klaim dari LBH Pancasila selaku kuasa Hasan dimana dalam klaim tersebut LBH Pancasila meminta untuk dihentikan proyek tersebut dan menghancurkan dengan memotong tiang pancang serta menguasai fisik secara paksa.
- Pada Tahun 2018 BKD membuat Surat ke Satpol PP untuk dilaksanakan Penertiban atas pembangunan Perumahan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan(IMB).
- Pada Tahun 2019 Tergugat membuat surat untuk membatalkan Peta Bidang ke BPN Kota Depok dengan selanjutnya BPN membuat tim 9 untuk melakukan Pengecekan ke Lapangan dengan hasil dikeluarkanya Surat Pembatalan atas Peta Bidang dan dikembalikannya berkas-berkas tersebut kepada Pemohonnya

Bahwa berdasarkan uraian diatas justru Tergugat sangat memperhatikan mengenai aspek kemanfaatan atas objek tanah aquo, berbeda dengan Penggugat yang mengakui secara sepihak tanah aquo untuk kepentingan Penggugat sendiri dan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat jelas sangat memperhatikan asas kemanfaatan untuk Masyarakat Depok.

c. Bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II telah sesuai dengan asas Kecermatan

1) Objek Sengketa I telah sesuai dengan asas Kecermatan karena sebab sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 2017 Tergugat tidak dapat mengabulkan Permohonan pengaktifan SPPT PBB dengan NOP



32.78.004.011.003.1073.0, dikarenakan terhadap NOP tersebut telah dibatalkan pada tahun 2015, hal ini berdasarkan dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Nomor 973/1180 /Pendapatan II/SK/IX-2015 dimana terhadap penetapan tersebut juga diberitahukan melalui situs resmi [www.pbb-bphtb.depok.go.id](http://www.pbb-bphtb.depok.go.id) dan diberitahukan kepada H. Hasan HS selaku Wajib Pajak.

- Bahwa terhadap pembatalan Surat Keputusan Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Nomor 973/1180/Pendapatan II/SK/IX-2015 didasarkan pada Laporan Hasil Penelitian Pembatalan Nomor LAP-1362/Inteks/2015 dimana terhadap kesimpulan penelitian tersebut menyatakan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003.1073.0 merupakan fasos/fasum.
- Bahwa selain dari pada hal tersebut diatas ditemukan fakta-fakta terhadap objek tanah aquo, yaitu:
  - Adanya Penyerahan PSU dari Komisaris PT. Duta Warga Jaya Perumahan Pondok Mekarsari Permai ke Wali Kota Depok Cq. Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Perihal Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai, yang menyampaikan penyerahan Fasos dan Fasum seluas  $\pm 4.500 \text{ M}^2$  yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07 RW. 17 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis untuk sarana pendidikan dengan melampirkan Siteplan Perumahan Pondok Mekarsari Permai yang tertuang dalam Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor: 648.11/176-85/1484/PU/92.
  - Bahwa terhadap objek aquo telah ditetapkan sebagai Sarana SPPT PBB dengan Pendidikan oleh Pemerintah Kota Depok berdasarkan Surat Keputusan Wali Kota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT 07/017 Mekarsari

Halaman 92 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cimanggis Kepada Dinas Pendidikan Kota Depok untuk  
Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok  
tanggal 17 September 2015

- Bahwa terhadap tindakan Tergugat terhadap Objek Sengketa I sudah didasarkan kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (1) Peraturan Wali Kota Depok Nomor 109 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah Jo. Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pedesaan dan Perkotaan di Kota Depok.
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang disampaikan oleh Tergugat adalah jelas tindakan Tergugat atas Objek Sengketa I adalah telah cermat mengingat data-data objek aquo telah menjadi dasar bagi pembatalan atas permohonan pengaktifan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003.1073.0 tahun 2017.

2) Objek Sengketa II telah sesuai dengan asas Kecermatan karena sebab sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat mengirimkan objek sengketa II didasarkan pada data-data yang ada dimana dalam data-data tersebut telah disebutkan secara rinci mengenai objek tanah aquo adalah fasos-fasum milik Pemerintah Kota Depok
- Bahwa Tergugat justru mentaati asas kecermatan dengan mengeluarkan Objek sengketa II dikarenakan Tergugat II telah memiliki dasar-dasar yang kuat untuk melakukan hal tersebut antara lain:
  - o Bahwa Pembatalan pada awalnya terbit karena ada surat dari Lurah Mekarsari tanggal 2 September 2015 Nomor 937/462-Pem Perihal Penundaan Penerbitan SPPT-PBB 2015 atas tanah dari wajib pajak H. Hasan dan terhadap surat tersebut masuk ke loket tanggal 10 September 2015.

Halaman 93 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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





- o Bahwa untuk menindaklanjuti surat tersebut dilakukan penelitian dan terhadap penelitian tersebut terdapat hasil yang tertuang dalam Laporan Hasil Penelitian Pembatalan Nomor LAP-1362/Inteks/2015 dimana terhadap kesimpulan penelitian tersebut menyatakan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003.1073.0 merupakan fasos/fasum.
- o Bahwa berdasarkan hasil penelitian tersebut dan untuk pengamanan aset yang dimiliki Pemerintah Kota Depok maka dikeluarkanlah Surat Keputusan Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Nomor 973/1180 /Pendapatan II/SK/IX-2015 dan terhadap surat tersebut ditujukan/ diberikan kepada wajib pajak.
- o Adanya Penyerahan PSU dari Komisaris PT. Duta Warga Jaya Perumahan Pondok Mekarsari Permai ke Wali Kota Depok Cq. Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Perihal Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai, yang menyampaikan penyerahan Fasos dan Fasum seluas  $\pm 4.500 \text{ M}^2$  yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07 RW. 17 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis untuk sarana pendidikan dengan melampirkan Siteplan Perumahan Pondok Mekarsari Permai yang tertuang dalam Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor: 648.11/176-85/1484/PU/92.
- o terhadap objek aquo telah ditetapkan sebagai Sarana Pendidikan oleh Pemerintah Kota Depok berdasarkan Surat Keputusan Wali Kota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT 07/017 Mekarsari Cimanggis Kepada Dinas Pendidikan Kota Depok untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok tanggal 17 September 2015

Halaman 94 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas adalah Tergugat telah cermat dalam mengeluarkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, dikarenakan Objek tanah dalam SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003.1073.0 adalah fasos atau fasum milik Pemerintah Kota Depok

d. Bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II telah sesuai dengan asas tidak menyalahgunakan kewenangan

1) Objek Sengketa I telah sesuai dengan asas tidak menyalahgunakan kewenangan berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dengan tidak mengabulkan permohonan pengaktifan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003.1073.0 Tahun 2017 yang diajukan oleh H. Hasan HS adalah bukan tindakan penyalahgunaan kewenangan, karena terhadap tindakan tersebut berdasarkan kepada:

- Surat Permohonan dari Lurah Mekarsari tanggal 2 September 2015 Nomor 937/462-Pem Perihal Penundaan Penerbitan SPPT-PBB 2015 atas tanah dari wajib pajak H. Hasan dan terhadap surat tersebut masuk ke loket tanggal 10 September 2015
  - Laporan Hasil Penelitian Pembatalan Nomor LAP-1362/Inteks/2015 dimana terhadap kesimpulan penelitian tersebut menyatakan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003.1073.0 merupakan fasos/fasum
  - Surat Keputusan Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Nomor 973/1180/Pendapatan II/SK/IX-2015 dan terhadap surat tersebut ditujukan/diberikan kepada wajib pajak
- Bahwa berdasarkan pada hal-hal diatas, maka terhadap Permohonan H. Hasan HS untuk mengaktifkan kembali SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003.1073.0 tidak dapat dikabulkan/dibatalkan dan terhadap hal tersebut telah diumumkan pada situs resmi alamat [www.pbb-bphtb.depok.go.id](http://www.pbb-bphtb.depok.go.id).

Bahwa Tindakan dari Tergugat tersebut didasari pada Pasal 29 ayat

(1) Peraturan Wali Kota Depok Nomor 109 Tahun 2016 Tentang



Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah Jo. Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pedesaan dan Perkotaan di Kota Depok.

- 2) Objek Sengketa II telah sesuai dengan asas tidak menyalahgunakan kewenangan berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa Tergugat justru dalam hal ini menggunakan kewenangannya untuk mengamankan asset milik Pemerintah Kota Depok sebagaimana diatur dalam Pasal 296 ayat (2) Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah Jo. Pasal 29 ayat (1) Peraturan Wali Kota Depok Nomor 109 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Keuangan.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang disampaikan diatas Tindakan tergugat terhadap dikeluarkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II adalah bukan tindakan kesewenang-wenangan karena berdasarkan pada data-data dan dasar hukum yang jelas.

- e. Bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II telah sesuai dengan asas Keterbukaan

- 1) Objek Sengketa I telah sesuai dengan asas Keterbukaan berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat pada tahun 2015 pernah melakukan Pembatalan terhadap SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003.1073.0 dan terhadap pembatalan tersebut adalah telah diberitahukan kepada Wajib Pajak (H. Hasan HS) melalui Surat Keputusan Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Nomor 973/1180/Pendapatan II/SK/IX-2015.
- Bahwa pada tahun 2017 terdapat permohonan untuk mengaktifkan kembali SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003.1073.0 dibatalkan, dikarenakan terhadap objek pajak tersebut adalah fasos dan fasum dan terhadap pembatalan tersebut telah diumumkan Tergugat melalui situs resmi dengan alamat [www.pbb-](http://www.pbb-)



[bphtb.depok.go.id](http://bphtb.depok.go.id) dengan siapapun dapat mengakses situs tersebut.

- 2) Objek Sengketa I telah sesuai dengan asas Keterbukaan berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa terhadap Objek Sengketa II adalah Surat yang dikeluarkan oleh Tergugat kepada kantor Pertanahan Kota Depok dimana dalam surat tersebut Tergugat meminta Pembatalan atas Peta Bidang Tanah Nomor 3588/2018 tanggal 25 September 2018 yang diajukan oleh H. Hasan KS dikarenakan terhadap peta bidang tersebut berada diatas tanah Fasos dan Fasum milik Pemerintah Kota Depok.

Bahwa terkait dengan asas keterbukaan sudah selayaknya berada di Kantor Pertanahan Kota Depok, karena terhadap surat tersebut memerlukan persetujuan dari Kantor Pertanahan Kota Depok.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang disampaikan diatas terkait dengan Objek Sengketa I, Tergugat sudah sangat terbuka dalam menyampaikan informasi baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pihak lain yang berkepentingan dan terkait dengan Objek Sengketa II adalah bukan kewenangan dari Tergugat.

4. OBJEK SENGKETA I DAN OBJEK SENGKETA II TELAH SESUAI DENGAN PROSEDUR YANG BERLAKU

Bahwa Tergugat dalam menetapkan Objek Sengketa I dan mengeluarkan Objek Sengketa II telah sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 21 Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok dan telah dirubah dengan Peraturan Wali Kota Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok, adapun Penjelasanannya adalah sebagai berikut:

- a. Objek Sengketa I (Pembatalan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS Tahun 2017 dan)



Bahwa Objek Sengketa I telah sesuai dengan Prosedur yang berlaku sesuai dengan Pasal 21 dan Pasal 22 ayat (2) Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok, yaitu:

**Pasal 21**

- 1) Permohonan Pembatalan SPPT, SKPD PBB atau STPD PBB, yang tidak benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b, diajukan perseorangan, kecuali untuk SPPT dapat juga diajukan secara kolektif
- 2) Persyaratan permohonan pembatalan SPPT/SKPD PBB dan STPD antara lain:
  - a. Mengajukan permohonan Pembatalan
  - b. Surat pernyataan dari pemohon atas dan sebab pembatalan
  - c. Surat kuasa (bila dikuasakan)
  - d. Fotokopi identitas wajib pajak atau fotokopi identitas kuasa wajib pajak dalam hal dikuasakan
  - e. Dokumen pendukung pengajuan pembatalan

Bahwa berdasarkan pada ketentuan diatas, pembatalan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003.1073.0 adalah telah sesuai dengan prosedur, yaitu:

- Bahwa SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003.1073.0 terbit pada tahun 2015 dengan Wajib Pajak H. Hasan HS.
- Bahwa Tergugat mendapatkan permohonan dari Lurah Mekarsari tanggal 2 September 2015 Nomor 937/462-Pem Perihal Penundaan Penerbitan SPPT-PBB 2015 atas tanah dari wajib pajak H. Hasan dan terhadap surat tersebut masuk ke loket tanggal 10 September 2015
- Bahwa berdasarkan pada Laporan tersebut maka Tergugat melakukan penelitian dan terhadap penelitian tersebut terdapat hasil yang tertuang dalam Laporan Hasil Penelitian Pembatalan Nomor LAP-1362/Inteks/2015 dimana terhadap kesimpulan penelitian tersebut menyatakan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003.1073.0 merupakan fasos/fasum



- Bahwa berdasarkan hasil penelitian tersebut dan untuk pengamanan aset yang dimiliki Pemerintah Kota Depok maka dikeluarkanlah Surat Keputusan Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Nomor 973/1180/Pendapatan II/SK/IX-2015 dan terhadap surat tersebut ditujukan/diberikan kepada wajib pajak.

Bahwa terhadap Pembatalan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (1) Peraturan Wali Kota Depok Nomor 109 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah Jo. Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pedesaan dan Perkotaan di Kota Depok, yang pada intinya tindakan Pembatalan (Objek Sengketa I) adalah Tugas Pokok Tergugat untuk melaksanakannya

- Bahwa selain dari pada hal tersebut diatas ditemukan fakta-fakta terhadap objek tanah aquo, yaitu:
  - Adanya Penyerahan PSU dari Komisaris PT. Duta Warga Jaya Perumahan Pondok Mekarsari Permai ke Wali Kota Depok Cq. Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Perihal Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai, yang menyampaikan penyerahan Fasos dan Fasum seluas  $\pm 4.500 \text{ M}^2$  yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07 RW. 17 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis untuk sarana pendidikan dengan melampirkan Siteplan Perumahan Pondok Mekarsari Permai yang tertuang dalam Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor: 648.11/176-85/1484/PU/92.
  - Bahwa terhadap objek aquo telah ditetapkan sebagai Sarana Pendidikan oleh Pemerintah Kota Depok berdasarkan Surat Keputusan Wali Kota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tentang Penetapan Status

Halaman 99 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT 07/017 Mekarsari Cimanggis Kepada Dinas Pendidikan Kota Depok untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok tanggal 17 September 2015

- Bahwa pada 21 Juni 2017 terdapat permohonan penerbitan kembali SPPT PBB dengan nomor pelayanan 2017.0067.100 pada aplikasi SISMIOP dengan tanggal perkiraan selesai 31 Juli 2017.
  - Pada tanggal 4 Juli 2017 dilakukan pembatalan kembali SPPT PBB dengan NOP. 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama Hasan pada aplikasi SISMIOP dengan mengacu pada Surat Keputusan Kepala DPPKA (sekarang BKD) Nomor 973/1180 /Pendapatan II/SK/IX-2015 tentang Pembatalan SPPT PBB NOP 32.78.004.011.003-1078.0 pada tanggal 11 september 2015
  - Bahwa terhadap pembatalan SPPT PBB NOP 32.78.004.011.003-1078.0 tahun 2017 tersebut sudah disampaikan oleh Tergugat melalui situs resmi dengan alamat [www.pbb-bphtb.depok.go.id](http://www.pbb-bphtb.depok.go.id) dan siapapun dapat mengakses situs tersebut.
  - Bahwa terhadap Pembatalan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (1) Peraturan Wali Kota Depok Nomor 109 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah Jo. Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pedesaan dan Perkotaan di Kota Depok, yang pada intinya tindakan Pembatalan (Objek Sengketa I) adalah Tugas Pokok Tergugat untuk melaksanakannya
- b. Objek Sengketa II (Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor 593/4191 tanggal 29 November 2018 perihal Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah Nomor 3588/2018 tanggal 25 September 2018).



- Bahwa Surat Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah No, 3588/2018 tanggal 25-09-2018 berada diatas tanah sarana perumahan milik Pemerintah Kota Depok yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/17 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok dengan peruntukan Fasilitas Pendidikan berdasarkan rencana tapak (site plan) Revisi Tahap I Perumahan Pondok Mekarsari Permai yang ditanda tangani oleh Bupati KDH Tk. II Bogor tanggal 30 Oktober 1986
- Bahwa Objek tanah aquo menjadi Fasos dan Fasum milik Pemerintah Kota Depok dikarenakan adanya kewajiban pengembang untuk menyerahkan Sarana dan Prasarana Umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Sarana dan Prasarana Utilitas Perumahan dan Permukiman Oleh Pengembang di Kota Depok Jo. Pasal 89 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 13 Tahun 2013 tentang Bangunan dan Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 89 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 2 Tahun 2016: Pemanfaatan ruang untuk hunian perumahan sebagaimana dimaksud ayat (2) wajib memenuhi ketentuan 60% (enam puluh persen) untuk efektif kavling dan 40% (empat puluh persen) untuk prasarana, sarana dan utilitas Pasal 6 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013).

Pasal 6 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013

- 1) Pengembang Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Wajib menyediakan PSU
- 2) PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disediakan dalam bentuk:
  - a. Tanah dan bangunan untuk prasarana dan utilitas; dan
  - b. Tanah siap bangun untuk sarana
- 3) Peruntukan tanah siap bangun untuk sarana sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b dinyatakan secara tertulis didalam rencana induk/siteplan.



- Bahwa untuk menindaklanjuti ketentuan tersebut, pada tanggal 1 September 2015 dilakukan penyerahan oleh Komisaris PT. Duta Warga Perumahan Pondok Mekarsari Permai dengan menyebutkan letak dan luas objek tanah berdasarkan siteplan dari Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor: 648.11/176-85/1484/PU/92 dan diperuntukkan bagi sarana pendidikan.
- Bahwa untuk mengamankan fasos dan fasum milik Pemerintah Kota Depok maka Tergugat membuat Surat kepada Kantor Pertanahan Kota Depok untuk pembatalan terhadap Peta Bidang Tanah No, 3588/2018 tanggal 25-09-2018 yang dijadikan sebagai Objek Sengketa II oleh Penggugat.
- Bahwa tindakan Tergugat merupakan bagian dari Pengamanan Hukum sebagaimana sesuai dengan Pasal 296 ayat (2) Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah Jo. Pasal 29 ayat (1) Peraturan Wali Kota Depok Nomor 109 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Keuangan

Bahwa berdasarkan Tergugat telah sesuai dengan Ketentuan dan Prosedur yang berlaku sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan adalah beralasan apabila Majelis menerima dalil-dalil dari Tergugat dan menyatakan menolak gugatan Penggugat.

5. Menanggapi dalil Penggugat pada halaman 17 yang menyatakan Penggugat merasa dirugikan dengan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas terhadap dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat akibat Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II.

Bahwa sebagaimana telah disampaikan Tergugat pada halaman 21 angka 4 huruf a dan b, tindakan yang dilakukan oleh Tergugat adalah sesuai dengan Prosedur dan ketentuan yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan maka kerugian yang dialami oleh



Penggugat bukanlah akibat dari Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang dikeluarkan oleh Tergugat, melainkan akibat ketidak hati-hatian Penggugat dalam hal melakukan Jual Beli dengan pihak lain.

Bahwa berdasarkan alasan tersebut adalah tidak beralasan Penggugat menjatuhkan kerugiannya akibat perbuatan Tergugat, karena secara fakta kerugian tersebut adalah karena Penggugat tidak berhati-hati dalam hal melakukan Jual Beli sehingga adalah beralasan apabila Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat.

6. Menanggapi dalil Penggugat pada halaman 20 yang menyatakan Hak Konstitusional dan Hak Asasi Manusia Penggugat terabaikan.

Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat telah mengabaikan Hak Konstitusional dan Hak Manusia Penggugat.

Bahwa dalam hal ini Penggugatlah yang mengabaikan Hak Konstitusional dan Hak Asasi Manusia Tergugat sebagai Subjek Hukum, hal ini dapat dilihat dari:

- Bahwa tahun 2015 Tergugat telah menyampaikan kepada nama Wajib Pajak yaitu H. Hasan HS perihal Pembatalan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS melalui Surat Keputusan Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Nomor 973/1180 /Pendapatan II/SK/IX-2015.
- Bahwa berdasarkan Laporan Hasil Penelitian Pembatalan Nomor: LAP-1362/Inteks/2015 tanggal 10 September 2015 yang merupakan dasar dari dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Nomor 973/1180 /Pendapatan II/SK/IX-2015, menyebutkan terhadap Objek Pajak atas SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003.1073.0. merupakan fasos dan fasum.
- Bahwa dengan Objek Pajak tersebut adalah fasos dan fasum yang telah tercatat di Pemerintah Kota Depok, maka terhadap Permohonan penerbitan SPPT PBB dengan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003.1073.0. tahun 2017 atas nama H. Hasan HS tidak



dapat dilakukan dan terhadap pembatalan tersebut telah diumumkan melalui situs resmi dengan alamat [www.pbb-bphtb.depok.go.id](http://www.pbb-bphtb.depok.go.id)

- Bahwa dengan Penggugat telah mendirikan bangunan diatas tanah fasos dan fasum milik Pemerintah Daerah tanpa menyelesaikan permasalahan dengan Tergugat yang secara nyata sebelum Penggugat membeli objek tanah tersebut terhadap objek tanah tersebut telah berdiri konstruksi dan tiang pancang sebanyak 18 tiang milik dari Pemerintah Kota Depok adalah suatu bentuk Penggugat telah mengabaikan Hak Konstitusional dan Hak Asasi Manusia Tergugat sebagai Subjek Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 28 D ayat (1), 28 G ayat (1) dan (4) Undang-Undang Dasar 1945 Jo. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Bahwa berdasarkan hal yang telah disampaikan diatas adalah beralasan apabila Majelis Hakim menerima dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat terkait dengan pelanggaran Hak Konstitusional dan Hak Asasi Manusia dan menyatakan menolak dalil-dalil Penggugat.

7. Menanggapi dalil Penggugat pada halaman 26 yang menyatakan Objek Sengketa I dan dilakukan tanpa melalui proses klarifikasi dan permohonan pembatalan dari Wajib Pajak.

Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat terkait dengan Klarifikasi atas pembatalan objek sengketa I dan tanpa melalui prosedur.

Bahwa Pembatalan Objek Sengketa I dilakukan oleh Penggugat telah mengikuti Prosedur yang berlaku sebagaimana Tergugat telah sampaikan pada halaman 21 angka 4 huruf a dan b.

Bahwa dengan Pembatalan Objek I telah sesuai dengan Prosedur sebagaimana diatur dalam Pasal 21 dan Pasal 22 ayat (2) Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok, maka adalah beralasan Majelis Hakim menolak dalil-dalil dari Penggugat.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menanggapi dalil Tergugat halaman 28 huruf Tergugat dalam menetapkan Objek Sengketa II secara pihak dan tanpa Pemberitahuan dan Pembatalan tersebut bukan merupakan Prosedur dan Tata Cara Pengamanan Tanah Barang Milik Daerah

Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat halaman 28 karena terhadap dalil tersebut adalah menyesatkan, dengan dasar-dasar sebagai berikut:

- a. Bahwa Objek Sengketa II adalah tidak termasuk kedalam Keputusan Tata Usaha Negara karena terhadap keputusan tersebut memerlukan adanya persetujuan yang dalam hal ini adalah persetujuan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dan terhadap hal ini bersifat keperdataan karena bertujuan untuk melindungi kepentingan keperdataan yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Depok, hal ini sesuai dengan Pasal 2 huruf a dan c Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

- b. Bahwa Tergugat pada tahun 2015 pernah menyampaikan pembatalan atas Objek Sengketa I kepada H. Hasan HS selaku wajib pajak namun H. Hasan HS dan/atau Penggugat mendaftarkan objek pajak tersebut untuk disertifikatkan.

Bahwa Perbuatan H. Hasan HS dan/atau Penggugat adalah suatu bentuk tindakan kesewenangan dari H. Hasan HS dan/atau Penggugat yang dengan itikad tidak baik mengklaim secara sepihak terhadap objek tanah yang dalam masih dalam sengketa.

- c. Bahwa terhadap Pembatalan Objek Sengketa I merupakan salah satu bentuk pengamanan asset milik Pemerintah Kota Depok, hal ini berdasarkan pada Pasal 29 ayat (1) Peraturan Wali Kota Depok Nomor 109 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah, yang menyebutkan:

- 1) Sub Bidang Pengamanan Aset sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf c, mempunyai tugas merencanakan kegiatan, melaksanakan

Halaman 105 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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

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





kegiatan, membagi tugas dan mengontrol urusan Pemerintahan dibidang **Pengamanan Administrasi, Fisik dan Hukum Barang Milik Daerah.**

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka bentuk Pengamanan adalah telah sesuai dengan Prosedur dan administrasi yang berlaku dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan hal yang disampaikan diatas adalah beralasan apabila Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat dan menerima dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat.

9. Menanggapi dalil Penggugat pada halaman 32 yang menyatakan “ Mengingat adanya unsur sengketa kepemilikan tanah maka prosedur pengamanan tanah barang milik daerah yang harus ditempuh Wali Kota adalah menyampaikan Somasi dan selanjutnya mengajukan laporan pidana penyerobotan tanah ke pihak Kepolisian atau gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Peradilan Umum.

Bahwa Tergugat telah melakukan berbagai upaya dalam hal sengketa kepemilikan tanah, antara lain:

- a. Tergugat Melakukan Pembatalan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS karena terhadap bidang tersebut berada diatas objek tanah milik Pemerintah Kota Depok
- b. Bersurat ke Kantor Pertanahan Kota Depok untuk meminta pembatalan peta bidang tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018 oleh H. Hasan HS
- c. Membuat permohonan penertiban tanah milik pemerintah kota Depok oleh Kepala Satuan Polisi Pamong Praja

Bahwa terkait dengan upaya hukum lainnya sebagaimana disampaikan oleh Penggugat adalah suatu pertimbangan untuk dilakukan selanjutnya.

10. Menanggapi dalil Penggugat pada halaman 34 yang menyatakan Penyerahan Tanah seluas 4.500 M<sup>2</sup> tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kota Depok

Bahwa Tergugat menolak tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, karena terhadap penyerahan tersebut telah sesuai dengan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 24 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kota Depok, yaitu:

- a. Bahwa dalam hal penyerahan telah jelas dilakukan oleh Komisaris PT. Duta Warga Perumahan Pondok Mekarsari Permai dengan menyebutkan letak dan luas objek tanah berdasarkan siteplan dari Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor: 648.11/176-85/1484/PU/92
- b. Bahwa dalam pembuatan Surat Pelepasan Hak dan Sertifikat atas objek tanah tersebut, Tergugat mengalami hambatan karena terhadap bidang tanah tersebut terdapat pihak lain yang mengakui dengan itikad tidak baik.
- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut adalah jelas terkait dengan penyerahan objek aquo kepada Pemerintah Kota Depok adalah telah sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kota Depok, namun dikarenakan terdapat ada pengakuan dari pihak lain maka terhadap proses selanjutnya terhambat untuk dilakukan.

Bahwa berdasarkan hal yang telah diuraikan diatas adalah beralasan apabila Majelis Hakim menerima dalil-dalil Penggugat dan Menolak gugatan dari Penggugat.

11. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat yang tidak ada Korelasi dengan Objek Sengketa I dan objek Sengketa II tidak ditanggapi oleh Tergugat.

Majelis Hakim yang terhormat,

Berdasarkan seluruh dalil dan fakta hukum serta argumentasi tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima seluruh dalil-dalil Tergugat;
2. Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

Halaman 107 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vankelijk Verklaard);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini secara keseluruhan.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima seluruh dalil Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 11 Mei 2021. yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Duplik secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 20 Mei 2021 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli, fotokopi, atau salinan di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 72, dengan perincian sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Fotokopi Print out website pelayanan PBB dan BPHTB bidang pajak daerah II Badan Keuangan Daerah Kota Depok <http://pbb-bphtb.depok.go.id> sistem informasi cek objek pajak PBB NOP 32.78.004.011.003-1078.0, di alamat Jalan KP Tipar Blok Kavling 003, RT. 001, RW. 06, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Luas Bumi 4970 (fotokopi sesuai dengan print out);
2. Bukti P-2 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 Perkotaan NOP

Halaman 108 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32.78.004.011.003-1078.0 atas nama Hasan HS, H.,  
beralamat di KP Tipar 003 RT. 007 RW. 07 Mekarsari  
Kota Depok, Letak objek pajak di KP Tipar 003 RT. 001,  
RW. 06 Mekarsari Kota Depok Luas 4.970 m2 (fotokopi  
sesuai dengan asli);

3. Bukti P-3 : Fotokopi Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota  
Depok Nomor: 593/4191-Aset tanggal 29 November  
2018 Perihal: Permohonan Pembatalan Peta Bidang  
Tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018 ditujukan  
kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (fotokopi  
sesuai dengan fotokopi);
4. Bukti P-4 : Fotokopi Peta Bidang Tanah NIB 10.27.01.10.13279  
Nomor 3588/2018 tanggal 25 September 2018 (fotokopi  
sesuai dengan fotokopi);
5. Bukti P-5 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok  
Nomor: 300.7/695-32.76/X/2019 tanggal 8 Oktober 2019  
Hal: Penjelasan Permohonan Pengakuan Hak dengan  
nomor berkas 133039/2018 tanggal 27 November 2018  
an. H. Hasan, HS dengan Kuasa Eddy Gunadi ditujukan  
kepada LBH Pancasila (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti P-6 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok  
Nomor: 300.7/809-32.76/XII/2019 tanggal 27 Desember  
2019 Hal: Klarifikasi dan penanganan atas  
permasalahan berkas pendaftaran tanah pertama  
kali/pengakuan hak atas atas nama H. Hasan, HS  
ditujukan kepada Kepala Kantor wilayah BPN Provinsi  
Jawa Barat (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. Bukti P-7 : Fotokopi Surat Nomor: 006/LO-BMS/II/2021 tanggal 8  
Februari 2021 Perihal: Permohonan kesediaan untuk  
mengaktifkan kembali Nomor Objek Pajak PBB serta  
untuk menerbitkan ketetapan pencabutan atas Surat  
Kepala Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota  
Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018  
ditujukan kepada Kepala Badan Keuangan Daerah

Halaman 109 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti P-8 : Pemerintah Kota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);  
Fotokopi Surat Nomor: 05/LO-BMS/II/2021 tanggal  
8 Februari 2021 Perihal: Permohonan untuk  
memerintahkan Kepala Badan Keuangan Daerah Kota  
Depok agar mengaktifkan kembali Nomor Objek Pajak  
PBB serta menerbitkan ketetapan pencabutan atas  
surat Kepala Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota  
Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018  
ditujukan kepada Walikota Depok (fotokopi sesuai  
dengan asli);
9. Bukti P-9 : Fotokopi Peraturan Walikota Depok Nomor 109 Tahun  
2016 tentang Kedudukan, Susunan, Organisasi, Tugas  
dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah  
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. Bukti P-10 : Fotokopi Peraturan Walikota Depok Nomor 9 Tahun  
2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan  
Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di  
Kota Depok (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. Bukti P-11 : Fotokopi contoh Keputusan Kepala Badan Keuangan  
Daerah tentang Pembatalan SPPT PBB sesuai  
Lampiran Peraturan Walikota Depok Nomor 9 Tahun  
2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan  
Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di  
Kota Depok, bagian IX huruf E (fotokopi sesuai dengan  
fotokopi);
12. Bukti P-12 : Fotokopi Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik  
Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman  
Pengelolaan Barang Milik Daerah (fotokopi sesuai  
dengan fotokopi);
13. Bukti P-13 : Fotokopi Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14  
Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana  
dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh  
Pengembang di Kota Depok (fotokopi sesuai dengan  
fotokopi);
14. Bukti P-14 : Fotokopi Salinan Resmi Putusan Penetapan Perkara

Halaman 110 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



Perdata Nomor 42/Pdt.G/2020/PN. DPK tanggal 29 Juli 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);

15. Bukti P-15 : Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 123 tanggal 26 Maret 2018 yang dibuat oleh Notaris Ny. Yetty Sofyati, S.H., M.Kn., (fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti P-16 : Fotokopi Akta Kuasa Nomor 41 tanggal 30 April 2018 yang dibuat oleh Notaris Indira Surjati, S.H. (fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti P-17 : Fotokopi Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C Nomor 21 atas nama Asan bin Senan tanggal 10 Agustus 1978 (fotokopi sesuai dengan asli);
18. Bukti P-18 : Fotokopi Salinan buku C Nomor 21 atas nama Asan b Senan (fotokopi sesuai dengan asli);
19. Bukti P-19 : Fotokopi Surat pernyataan tidak sengketa tanggal 2 Juni 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);
20. Bukti P-20 : Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 20 Juli 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);
21. Bukti P-21 : Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 593.2/31/VII/2017 tanggal 20 Juli 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);
22. Bukti P-22 : Fotokopi Surat Komisaris PT. Duta Warga Perumahan Pondok Mekarsari Permai Nomor: Khusus tanggal 1 September 2015 Perihal: Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai, yang ditandatangani oleh Perly Erwin Rotinsulu, ditujukan kepada Walikota Depok Cq. Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
23. Bukti P-23 : Fotokopi Keputusan Walikota Depok Nomor: 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015 tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok Yang Terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/ RW. 017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kepada





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dinas Pendidikan Kota Depok Untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
24. Bukti P-24 : Fotokopi Surat Rukun Warga 017 Pondok Mekarsari Permai Cimanggis Depok Nomor: /RW017/IX/2015 tanggal 5 September 2015, Perihal: Permohonan Izin Penggunaan Lahan untuk Kantor Posyandu/Posbindu ditujukan kepada Walikota Depok (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
25. Bukti P-25 : Fotokopi Surat Rukun Warga (RW) 017 Perumahan Pondok Mekarsari Permai Nomor: 020/RW017/IV/2020 tanggal 6 April 2020, Perihal: Klarifikasi dan Pencabutan Surat Ketua RW. 17 Kel. Mekarsari No .../RW. 17/IX/2015 tertanggal 05 September 2015 ditujukan kepada Walikota Depok Cq. Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset (DPPKA) Kota Depok (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
26. Bukti P-26 : Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor: 3276-KM-2612019-0014 tanggal 28 November 2019 atas nama H. Hasan HS (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
27. Bukti P-27 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3672052607900001 atas nama Reza Saputra Pulungan tanggal 21 September 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
28. Bukti P-28 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 1271214912950001 atas nama Nur Ainun tanggal 21 September 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
29. Bukti P-29 : Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3276022802200005 atas nama Kepala keluarga Reza Saputra Pulungan tanggal 23 Maret 2021 (fotokopi sesuai dengan asli);
30. Bukti P-30 : Print out foto rumah nomor Blok B Nomor 1 atas nama Reza Saputra Pulungan terletak di Cluster Puri Astina Cibubur RT. 001, RW. 006 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis (print out);
31. Bukti P-31 : Print Out foto bagian depan Perumahan Puri Astina

Halaman 112 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Cibubur RT. 001, RW. 006 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis pada bulan Oktober 2019 (print out);
32. Bukti P-32 : Print Out foto bagian depan Perumahan Puri Astina Cibubur RT. 001, RW. 006 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis pada bulan September 2018 dan Juni 2018 (print out);
33. Bukti P-33 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 Perkotaan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama Hasan HS, H., beralamat di KP Tipar 003 RT. 007 RW. 07 Mekarsari Kota Depok, Letak objek pajak di KP Tipar 003 RT. 001, RW. 06 Mekarsari Kota Depok Luas 4.970 m2 (fotokopi);
34. Bukti P-34 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 31 Agustus 2015 NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama Hasan HS, H., beralamat di KP Tipar 003 RT. 007 RW. 07 Mekarsari Kota Depok (fotokopi);
35. Bukti P-35 : Fotokopi Peta Keadaan Perumahan Pondok Mekarsari Permai dari Alex B Suholang/PT. Duta Warga Jaya (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
36. Bukti P-36 : Fotokopi Petikan dari Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah TK. II Bogor Nomor: 648.11/686-86/1557/PU/92 tanggal 30 Juni 1992 tentang Ijin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Duta Warga Jaya/Soewarno M di Desa Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kabupaten Dati II Bogor (Rincikan Balik Nama Ijin dari Ijin Nomor 686/II/R/86) (fotokopi);
37. Bukti P-37 : Fotokopi Surat Sekretaris Daerah Kabupaten Bogor Nomor 593/432-Adpem tanggal 17 Juni 2016, Perihal: Penjelasan Mengenai Nomor SK Bupati Kep. Daerah TK. II Nomor: 648.11/176-85/1484/PU/92 ditujukan kepada Kuasa Usman Bin H. Hasan (fotokopi);
38. Bukti P-38 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 2685/Desa Mekarsari tanggal 18 Nopember 1986 Gambar Situasi Nomor 6932/1986 tanggal 8 Oktober 1986 terakhir atas

Halaman 113 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. Bukti P-38a : nama Margono Dwi Handanu Luas 108m2 (fotokopi);  
Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 538/CMG/1986 tanggal  
31 Maret 1986 (fotokopi);
40. Bukti P-39 : Fotokopi Poster Tim Penyelamat & Pemanfaatan Lahan  
Fasos/Fasum RW. 017 (fotokopi);
41. Bukti P-40 : Fotokopi Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata  
Nomor 43/Pdt.G/2018/PN.DPK tanggal 11 Januari 2019  
(fotokopi);
42. Bukti P-41 : Fotokopi Surat Lurah Mekarsari Nomor: 474.4/53/PEM  
tanggal 5 september 2018 Perihal: Penjelasan Nomor  
SK. Bupati Kep. Daerah TK. II No. 648.11/176-  
85/1484/PU/92 ditujukan kepada Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Kota Depok (fotokopi sesuai  
dengan asli);
43. Bukti P-42 : Fotokopi Surat Keterangan Untuk Permohonan IMB  
Nomor: 648/03-EkBang tanggal 22 Januari 2018  
(fotokopi sesuai dengan asli);
44. Bukti P-43 : Fotokopi Surat Pernyataan Izin Tetangga tanggal 20  
Januari 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
45. Bukti P-44 : Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor:  
593.2/73/VII/2017 tanggal 20 Juli 2017 (fotokopi sesuai  
dengan asli);
46. Bukti P-45 : Fotokopi Peta tanah RW. 06 Kelurahan Mekarsari  
diterbitkan oleh Tim Ajudikasi Kantor Pertanahan Kota  
Depok Tahun 2007 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
47. Bukti P-46 : Print out media online  
<https://www.metro.sindonews.com>, Kamis, tanggal 28  
November 2013 judul "Kejari tetapkan kontraktor SMKN  
3 Depok sebagai Tersangka" (print out);
48. Bukti P-47 : Print out media online <https://www.depoktren.com>,  
tanggal 29 November 2013 judul "Bliher Sitorus,  
Kontraktor SMKN 3 Depok Jadi Tersangka" (print out);
49. Bukti P-48 : Print out media online <https://www.kupasmerdeka.com>,  
tanggal 21 Mei 2016 judul "Diduga Pembangunan  
SMKN 3 Depok Mangkrak karena ulah walikota lalu"  
(print out);

Halaman 114 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50. Bukti P-49 : Print out media online  
<https://www.wartakota.tribunews.com>, Kamis, tanggal 19 Mei 2016 judul “Pembangunan SMKN 3 Depok Mangkrak” (print out);
51. Bukti P-50 : Print out media online  
<https://www.wartakota.tribunews.com>, Jumat, tanggal 20 Mei 2016 judul “Proyek Gedung SMKN 3 Depok yang Mangkrak Diambil Alih Pemprov Jabar” (print out);
52. Bukti P-51 : Print Out media online <https://www.radardepok.com>, tanggal 9 Januari 2020 judul “Bangunan SMKN 3 Depok Rampung” (print out);
53. Bukti P-52 : Fotokopi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah (fotokopi);
54. Bukti P-53 : Fotokopi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan (fotokopi);
55. Bukti P-54 : Fotokopi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1984 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan Sederhana/Perumahan Murah yang Diselenggarakan dengan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Dari Bank Tabungan Negara (fotokopi);
56. Bukti P-55 : Fotokopi Peta Situasi atau Siteplan Perumahan Pondok Mekarsari Permai (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
57. Bukti P-56 : Print Out batas-batas tanah milik adat atas nama H. Hasan HS (print out);
58. Bukti P-57 : Print out Foto Batas Utara Puri Gading Residence 2 (print out);
59. Bukti P-58 : Print out Foto Batas Timur 1 Tanah Susilo/Jalan (print out);
60. Bukti P-59 : Print out Foto Batas Timur 2 Tanah Susilo/Jalan (print out);

Halaman 115 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

61. Bukti P-60 : Print out Foto Batas Selatan Saluran air/Jalan Krakatau Perumahan Pondok Mekarsari Permai & Batas Timur Tanah Susilo/Jalan (print out);
62. Bukti P-61 : Print out Foto Batas Selatan Saluran air/Jalan Krakatau Perumahan Pondok Mekarsari Permai (print out);
63. Bukti P-62 : Print out Foto Batas Barat Jalan Klabat/Perumahan Pondok Mekarsari Permai & Puri Gading Residence 2 dan Batas Selatan Saluran air/Jalan Krakatau Perumahan Pondok Mekarsari Permai (print out);
64. Bukti P-63 : Print out Website Yayasan Masjid Panglima Besar Soedirman <https://pbsoedirman.com> tentang Sejarah dan Pendiri (print out);
65. Bukti P-64 : Fotokopi Surat Keterangan Tempat Tinggal (SKTT WNI) Nomor: 474.4/77/2018 tanggal 18 Juli 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
66. Bukti P-65 : Print out laman <http://pbb-bphtb.depok.go.id> tanggal 30 Juni 2021 memuat informasi jatuh tempo pembayaran PBB Kota Depok Tahun Pajak 2021 tanggal 31 Agustus 2021 (Print out);
67. Bukti P-66 : Print out laman <http://pbb-bphtb.depok.go.id> tanggal 30 Juni 2021 yang memuat informasi jenis-jenis pelayanan PBB diantaranya pembatalan SPPT PBB (Print out);
68. Bukti P-67 : Print out laman <http://pbb-bphtb.depok.go.id> tanggal 30 Juni 2021 yang memuat informasi pelayanan dan persyaratan pembatalan PBB (Print out);
69. Bukti P-68 : Print out laman <http://pbb-bphtb.depok.go.id> tanggal 30 Juni 2021 yang memuat informasi tentang tagihan PBB atas NOP 32.78.004.11.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS Tahun 2015, 2017 dan 2018 (Print out);
70. Bukti P-69 : Fotokopi Surat Keterangan Lurah Mekarsari Nomor: 275/-1.711 tanggal 31 Juli 2018, Hal: Keterangan Girik C. 21 ditujukan kepada Kuasa Hukum Hasan B. Senan (H. Hasan HS) (fotokopi sesuai dengan asli);
71. Bukti P-70 : Print out tanggal 30 Juni 2021 atas pembayaran PBB tahun 2015 Nomor Objek Pajak 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS (Print out);

Halaman 116 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

72. Bukti P-71 : Print out tanggal 30 Juni 2021 atas Data Objek Pajak dan Subjek Pajak PBB Perdesaan dan Perkotaan Kota Depok tahun 2015 atas Nomor Objek Pajak 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS (Print out);

73. Bukti P-72 : Print out Peta RW Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis tahun 2016 yang diterbitkan Kelompok Kerja Operasional Pos Pelayanan Terpadu (Pokjanal Posyandu) (Print out);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotokopi di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 49, dengan perincian sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Print Out Data Aplikasi Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) (print out, sesuai dengan Aplikasi SISMIOP/Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak yang diperlihatkan dalam persidangan tanggal 3 Juni 2021);
2. Bukti T-2 : Print out Hasil tampilan dalam situs [www.pbb-bphtb.depok.go.id](http://www.pbb-bphtb.depok.go.id) (print out, sesuai dengan aplikasi/tampilan situs website [www.pbb-bphtb.depok.go.id](http://www.pbb-bphtb.depok.go.id) yang diperlihatkan dalam persidangan tanggal 3 Juni 2021);
3. Bukti T-3 : Fotokopi Surat Lurah Mekarsari Nomor: 973/462-Pem tanggal 2 September 2015 Perihal: Penundaan Penerbitan SPPT-PBB Tahun 2015 ditujukan kepada Kepala Dinas DPPKA Kota Depok (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. Bukti T-4 : Fotokopi Laporan Hasil Penelitian Pembatalan Nomor: LAP-1362/Inteks/2015 tanggal 10 September 2015 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. Bukti T-5 : Fotokopi Keputusan Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Nomor 973/1180/Pendapatan II/SK/IX-2015 tanggal 11 September 2015 tentang pembatalan SPPT PBB (fotokopi

Halaman 117 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sesuai dengan asli);
6. Bukti T-6 : Fotokopi Formulir Pelayanan Wajib Pajak, Nomor Pelayanan: 2015.0060.042 tanggal 10 September 2015, Jenis Pelayanan: Pembatalan SPPT-PBB (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. Bukti T-7 : Fotokopi Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor: 593/4191-Aset tanggal 29 November 2018 Perihal: Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018 ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T-8 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor: 300.7/695-32.76/X/2019 tanggal 8 Oktober 2019 Hal: Penjelasan Permohonan Pengakuan Hak dengan nomor berkas 133039/2018 tanggal 27 November 2018 an. H. Hasan, HS dengan Kuasa Eddy Gunadi ditujukan kepada LBH Pancasila (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T-8 A : Fotokopi Peta Situasi Revisi Rencana tapak Ke I (PT.Duta Warga Java) yang disahkan Oleh Bupati KDH TK II Bogor tanggal 3-10-1996 (fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti T-9 : Fotokopi Surat Kepala Dinas Pendidikan Kota Depok Nomor: 421/4956/Sarpras/Disdik/2015 tanggal 3 September 2015 Perihal: Permohonan Pembuatan SKPL untuk Pembangunan Gedung SMKN dan SMPN ditujukan kepada DPPKA Kota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti T-10 : Fotokopi Surat Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Nomor: 593/1814-Aset tanggal 14 September 2015 Perihal: Penyampaian Rancangan Surat Sekretaris Daerah Kota Depok ditujukan kepada Sekretaris Daerah Kota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T-11 : Fotokopi Surat Sekretaris Daerah Kota Depok Nomor: 593/1857-DPPKA tanggal 17 September 2015 Perihal: Usulan Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok ditujukan kepada Walikota Depok

Halaman 118 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



- (fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T-12 : Fotokopi Keputusan Walikota Depok Nomor: 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015 tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok Yang Terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/ RW. 017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kepada Dinas Pendidikan Kota Depok Untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti T-13 : Fotokopi Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah Intra Countable (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
15. Bukti T-14 : Fotokopi Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor: 005/1462-Aset tanggal 12 Maret 2018 Perihal: Undangan (fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti T-15 : Fotokopi Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor 005/1977-Aset tanggal 19 April 2018 Perihal: Undangan (fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti T-16 : Fotokopi Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor: 593/242-Aset tanggal 25 Januari 2019 Perihal: Permohonan Penertiban Tanah Milik Pemerintah Kota Depok ditujukan kepada Kepala Sat. Pol. PP Kota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);
18. Bukti T-17 : Fotokopi Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor: 593/382-Aset tanggal 12 Februari 2019 Perihal: Permohonan Penertiban bangunan yang berdiri di atas tanah milik Pemerintah Kota Depok ditujukan kepada Kepala DPMPSTP Kota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);
19. Bukti T-18 : Print out foto kondisi objek tanah sebelum dibangun oleh pemerintah Kota Depok untuk SMKN disertai adanya spanduk pemberitahuan terkait adanya pembangunan (print out foto);
20. Bukti T-19 : Print out foto proses pembangunan tiang pancang dan konstruksi lantai SMKN oleh pemerintah Kota Depok (print



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- out);
21. Bukti T-20 : Fotokopi Print out foto papan nama yang terpasang di lahan faos/fasum RW. 017 (fotokopi sesuai dengan print out);
22. Bukti T-21 : Fotokopi foto pondasi, tiang rencana gedung SMKN 3, proses pembongkaran dan pasca pembongkaran (fotokopi sesuai dengan print out);
23. Bukti T-22 : Fotokopi foto pembangunan ruko 2 lantai di lahan fasos fasum RW. 017 (fotokopi sesuai dengan print out);
24. Bukti T-23 : Fotokopi foto kondisi papan nama dan tiang gapura yang masih berdiri tegak(fotokopi sesuai dengan print out);
25. Bukti T-24 : Fotokopi foto papan nama fasos/fasum milik RW. 17 (fotokopi sesuai dengan print out);
26. Bukti T-25 : Fotokopi Surat Pengurus Rukun Warga 17 Pondok Mekarsari Permai Nomor: 539/RW017/III/2018 tanggal 19 Maret 2018 Perihal: Status Fasos/Fasum di RW 017 Pondok Mekarsari Permai Kelurahan Mekarsari Cimanggis Depok ditujukan kepada Pemerintah Kota Depok Cq. Kepala Bidang Asset (DPPKA) Kota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);
27. Bukti T-26 : Fotokopi Peraturan Walikota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);
28. Bukti T-27 : Fotokopi Peraturan Walikota Depok Nomor 109 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan, Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah (fotokopi sesuai dengan asli);
29. Bukti T-28 : Fotokopi Surat Komisaris PT. Duta Warga Perumahan Pondok Mekarsari Permai Nomor: Khusus tanggal 1 September 2015 Perihal: Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai, yang ditandatangani oleh Perly Erwin Rotinsulu, ditujukan kepada Walikota Depok Cq. Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset (fotokopi sesuai dengan

Halaman 120 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



30. Bukti T-29 : legalisir); Fotokopi Surat Nomor: 05/LO-BMS/II/2021 tanggal 8 Februari 2021 Perihal: Permohonan untuk memerintahkan Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok agar mengaktifkan kembali Nomor Objek Pajak PBB serta menerbitkan ketetapan pencabutan atas surat Kepala Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018 ditujukan kepada Walikota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);
31. Bukti T-30 : Fotokopi Surat Nomor: 006/LO-BMS/II/2021 tanggal 8 Februari 2021 Perihal: Permohonan kesediaan untuk mengaktifkan kembali Nomor Objek Pajak PBB serta untuk menerbitkan ketetapan pencabutan atas surat Kepala Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018 ditujukan kepada Kepala Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);
32. Bukti T-31 : Fotokopi Surat Rukun Warga 017 Pondok Mekarsari Permai Cimanggis Depok Nomor: 140/RW017/IX/2015 tanggal September 2015 Perihal: Surat Pernyataan Tidak Keberatan ditujukan kepada Pemerintah Daerah Kotamadya Depok (fotokopi sesuai dengan asli);
33. Bukti T-32 : Fotokopi Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);
34. Bukti T-33 : Fotokopi Dokumen Kontrak Kerja Konstruksi Nomor: 051/PPK/SP/USBSMA/DISDIK/XI/2015 tanggal 15 November 2015 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
35. Bukti T-34 : Fotokopi Berita Acara Nomor: 071/BA.Penilaian/USB SMA/DISDIK/XII/2015 tanggal 22 Desember 2015 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
36. Bukti T-35 : Fotokopi buku C Nomor 21 atas nama Asan b Senan (fotokopi sesuai dengan asli)
37. Bukti T-36 : Fotokopi Surat Kepala Dinas Pendidikan Kota Depok

Halaman 121 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 425/2363/Sarpras/V/2016 tanggal 18 Mei 2016  
Perihal: Kegiatan Fisik SMAN/SMKN TA. 2015 ditujukan kepada Sekretaris Daerah Kota Depok Cq. Bagian Administrasi Pembangunan Setda Kota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);

38. Bukti T-37 : Fotokopi Surat Kepala Dinas Pendidikan Kota Depok Nomor: 593.2/0003/Disdik/I/2017 tanggal 3 Januari 2017 Perihal: Perusakan Bangunan sekolah SMKN 3 ditujukan kepada Walikota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);
39. Bukti T-38 : Fotokopi Surat Warga RW 017 Nomor: 149/RW017/II/2017 tanggal Pebruari 2017 Perihal: Status Fasos/Fasum di RW 017 Pondok Mekarsari Permai Kelurahan Mekarsari Cimanggis Depok ditujukan kepada Walikota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);
40. Bukti T-39 : Fotokopi Surat Rukun warga 17 Perumahan Pondok Mekarsari Permai Nomor: 561/RW.17/05/2018 tanggal 14 Mei 2018 Hal: Tindak Lanjut Hasil Rapat Tgl. 15-03-2018 Yang Dikoordinir oleh Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok ditujukan Kepada Kepala Badan Keuangan Kota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);
41. Bukti T-40 : Fotokopi Peta Administrasi Kelurahan Mekarsari, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);
42. Bukti T-41 : Fotokopi Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 96 Tahun 2018 tentang Persyaratan dan Tata Cara Pendaftaran Penduduk dan Pencatatan Sipil (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
43. Bukti T-42 : Fotokopi Surat Persetujuan Warga Rukun Warga 017 Pondok Mekarsari Permai Cimanggis Depok tanggal 5 September 2015 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
44. Bukti T-43 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 858/Desa Mekarsari tanggal 25 Agustus 1992 gambar situasi nomor 5876/1991 tanggal 20 Juni 1991 terakhir atas nama Susilo Purnomo luas 2720 m2 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
45. Bukti T-44 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1449/Desa Mekarsari

Halaman 122 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





- tanggal 18 Nopember 1986 gambar situasi nomor 6950/1986 tanggal 8 Oktober 1986 terakhir atas nama Edy Suhendra luas 150 m2 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
46. Bukti T-45 : Fotokopi Petikan dari surat Keputusan Bupati Kepala Daerah TK. II Bogor Nomor: 648.11/176-85/1484/PU/92 tanggal 30 Juni 1992 tentang Ijin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Duta Warga Jaya/Soewarno M. Di Desa Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kab Dati II Bogor (Rincikan Balik nama Izin dari Ijin No. 176/II/R/85) (fotokopi sesuai dengan asli);
47. Bukti T-46 : Fotokopi Site Plan Pondok Mekarsari Permai Tahap IV (fotokopi sesuai dengan asli);
48. Bukti T-47 : Fotokopi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Permukiman di Daerah (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
49. Bukti T-48 : Fotokopi Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor: 593/1479-Aset tanggal 16 Maret 2018, Perihal: Penyampaian hasil rapat pembahasan status dan upaya pengamanan aset tanah milik Pemerintah Kota Depok ditujukan kepada Wali Kota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);
50. Bukti T-49 : Fotokopi Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor: 593/1997-Aset tanggal 25 April 2018, Perihal: Penyampaian hasil rapat pembahasan status tanah milik Pemerintah Kota Depok ditujukan kepada Wali Kota Depok (fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa, selain menyerahkan bukti-bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi dalam persidangan yang bernama **MUMUH ATMAJA, MARGONO DWI HANDANU, HANAFI USMAN** dan **FAHRUROZI, S.E.** Saksi-saksi tersebut telah disumpah menurut agamanya (Islam) dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Mumuh Atmaja** memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebagai Ketua RT. 01 RW. 06 dari Juli 2007 sampai dengan September 2020, kurang lebih 15 tahun;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat Hendra Kusumah sejak kurang lebih awal tahun 2018. Saat itu Pak Hendra ke lokasi tanah tersebut karena ada di wilayah RT saksi;
- Bahwa saksi menerangkan Hasan Bin Senan pemilik awal tanah sebelum Pak Hendra;
- Bahwa saksi menerangkan Hasan Bin Senan pemilik awal tanah itu tinggal di RT. 07 RW.07 tetapi lokasi tanahnya ada di RT. 01 RW.06;
- Bahwa saksi menerangkan tanah Hasan Bin Senan Kurang lebih 3900 sekian dibeli oleh Hendra Kusumah. Awal tahun 2018 mulai persiapan pembangunan;
- Bahwa saksi menerangkan kondisi tanah tersebut sekarang dikelilingi tembok pagar semuanya dari semua arah Barat, Timur, Selatan, Utara. Yang membuat tembok Pihak Pak Hendra, di dalam tembok ada beberapa bangunan rumah kurang lebih kalau tidak salah sudah ada 11 rumah. Itu dijadikan perumahan namanya perumahannya Puri Astina Cibubur milik Hendra Kusumah;
- Bahwa saksi menerangkan Hendra Kusumah menguasai tanah tersebut dari awal tahun 2018 jual beli dari H. Hasan, dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 selama saksi memimpin RT. 01 setahu saksi tidak pernah ada yang memperkarakan atau menggugat Hendra Kusumah;
- Bahwa saksi menerangkan sejak saksi menjabat sebagai Ketua RT saat ada aktifitas perumahan di situ tidak ada gangguan-gangguan dari pihak luar;
- Bahwa saksi menerangkan aktifitas di perumahan saat pembangunan diketahui oleh Lurah, Pak Lurah sering ke situ untuk mengontrol bukan untuk melarang atau menyampaikan tidak boleh membangun di tanah tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan sebelum pembangunan dilaksanakan perijinan dari RT, RW dan kelurahan ada semua surat tertulis yang dibuat ditandatangani RT dan RW, jadi RT, RW, Pak Lurah mengetahui bahkan

Halaman 124 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



menandatangani surat yang diajukan oleh Pak Hendra yang dibuat oleh RT, RW;

- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang dari tahun 2018 dikuasai oleh Hendra Kusumah itu tidak pernah menjadi bagian dari Perumahan Pondok Mekarsari Permai karena dari awal pengurusan sebelum dibangun dari tahun 2015 surat-surat yang ada di saya yang diperlihatkan dan itupun sesuai dari alm Pak Haji Hasan yang saat itu belum meninggal;
- Bahwa saksi menerangkan selama saksi menjadi Ketua RT tidak ada pemekaran wilayah itu diambil RT. 17 atau itu bagian dari RW. 06;
- Bahwa saksi menerangkan SPPT atas nama H. Hasan dulu yang pernah dibawa ke rumah saksi dan diperlihatkan oleh Pak Usman anak dari alm H. Hasan, yang saksi lihat terbit tahun 2015. Kemudian tahun 2016 sempat tidak terbit dan terbit lagi tahun 2017. Saksi pernah dilihat karena waktu pertama kali anak Pak H. Hasan kerumah itu untuk mengurus penerbitan PBB;

2. Saksi **Margono Dwi Handanu** memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi sebagai Ketua RW. 17 yang di Perumahan Pondok Mekarsari sejak tanggal 26 Maret 2019 sampai sekarang;
- Bahwa saksi menerangkan tinggal di Kerinci I RT. 05 Perumahan Pondok Mekarsari sejak tahun 1987;
- Bahwa saksi menerangkan Puri Astina Cibubur di luar RW.17. Letak Puri Astina dengan Perumahan Pondok Mekarsari jika diambil dari titik ujung perumahan sekitar 50 meter;
- Bahwa saksi menerangkan lokasi tanah yang dibeli Pak Hendra disebelah RW saksi, perbatasan RW 17;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa benar bukti P-25 tanda tangan saksi, saksi membuat surat bukti P-25 tersebut karena kalau tidak dibuat banyak yang tidak benar. Seperti Pak Edi membuat surat tanpa nomor, dari pihak developer juga tanpa kop surat;
- Bahwa saksi menerangkan saksi tergerak untuk melakukan klarifikasi bahwa tanah Pak Hendra bukan bagian dari RT. 7 RW. 17 karena setelah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami pelajari itu ternyata tidak benar nama RW. 17 bisa jelek atau bagaimana lah, dan akhirnya diklarifikasi dibenarkan yang benar yang mana. Selain itu juga RW 17 setahu saksi tidak punya bukti kepemilikan tetapi mau bangun posyandu, ini perlu diklarifikasi;

- Bahwa saksi menerangkan terhadap surat bukti P-25 tidak ada tanggapan dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Daerah dan Aset, Camat, Lurah, Sekda Kota Depok;
- Bahwa saksi menerangkan sepengetahuan saksi setelah menjadi RW 17 tahun 2019 yang menjadi fasos fasum di RW 17 yang sampai sekarang masih dipakai lapangan volley, kantor RW, sebelahnyanya lapangan badminton, lapangan basket, tanah kosong di bagian ujung tadinya lapangan badminton tapi sekarang tanah kosong;

3. Saksi **HANAFI USMAN** memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Saksi tinggal di RT. 03, jaraknya kurang lebih 1 KM dengan Puri Astina, tinggal di Kp. Tipar tahun 1978 jadi sudah 43 tahun dan sejak tahun 2007 sampai sekarang menjabat menjadi ketua RW 06
- Pertama kali saksi tahu bahwa yang bernama Usman putra dari Alm.H. Hasan pemilik tanah saat ini, tahun 2015 datang ke rumah saksi mau membuat PBB atas tanah tersebut, sebagai pelayan masyarakat tentu saja menyetujui dan menandatangani pengantar pembuatan PBB tersebut. Saat ini tanahnya berdiri Sudah berdiri Perumahan Puri Astina Cibubur. Setelah tanda tangan pembuatan SPPT PBB setelah beberapa waktu kemudian Saksi menandatangani surat tidak sengketa yang dibuat oleh kelurahan Mekarsari.
- Bahwa terhadap surat yang menjadi Bukti P-19 benar dan diakui tanda tangan adalah tanda tangan saksi, P-20 benar diakui tanda tangan saksi, P-45 benar itu adalah peta wilayah RW.06. Bahwa membuat peta wilayah RW. 06 (bukti P-45) tersebut BPN, itu dibuat tahun 2007 saat adjudikasi. saksi tidak tahu aslinya, kami hanya terima fotocopynya saja.
- Setahu saksi Puri Astina masuk wilayah RT. 01 RW. 06. Batas-batasnya sebelah Barat : sebagian RW. 17 dan Puri Gading. Sebelah Timur : Tanah

Halaman 126 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

warga bernama Susilo, Selatan masuk wilayah perumahan RW. 17 jalan Krakatau, sebelah Utara tanah Puri Gading

- Saksi belum pernah melihat SPPTnya hanya menandatangani proses konsep pembuatan SPPT di pemda, jadi hanya pengantarnya saja; Sesuai permintaan pak Usman putranya H. Hasan yang kebetulan Ketua RW 07 bahwa tanah itu masuk ke wilayah RT. 01 RW. 06. Di samping itu saksi melihat peta yang ada di kelurahan, bahwa memang masuk di wilayah RT. 01 RW. 06. Selanjutnya saksi membuka file saksi di rumah yang petanya dibuat BPN itu menurut saksi memang masuk ke wilayah RT. 01 RW. 06;
- Saksi melihat Peta karena di tempel di tembok Kelurahan, dari peta wilayah RT RW saksi dapat mengatakan bahwa tanah yang pak Usman adalah masuk kedalam wilayah RW. 06.
- Bahwa saksi pernah saksi melihat pembangunan di tanah tersebut selama ini yang pertama adanya tiang pancang kalau tidak salah informasi dari masyarakat di sekitar untuk pembangunan sekolah, setelah beberapa lama kemudian pihak tiang pancang itu hilang, kemudian tahun 2016 awal ada pembangunan perumahan Puri Astina Cibubur ini dan sudah ada warganya;
- Saksi sudah lama kenal Fahrurrozi, saksi ada urusan juga dengan beliau, tahun 2013 atau 2014. Dan berdasarkan pengakuan dari Usman putranya Alm. H. Hasan bahwa yang bersangkutan orang tuanya memberikan kuasa kepada bapak Hafid;
- Menurut RW. 06 batas yang dia sebutkan tidak benar, karena apabila kita menarik garis lurus dari setu maka Puri Astina Cibubur saat ini adalah termasuk wilayah RW. 06 dan bisa di Cek pada Peta yang dibuat oleh BPN;
- Pada saat dibangunnya Perumahan Pondok Mekarsari sebelum tahun 2015, tanah Puri Astina Cibubur belum dibangun ada Alm. Pak Kimun melawan H. Hasan yang mengklaim tanah tersebut adalah warga RW. 06 juga tetapi menurut informasi yang saksi terima mereka tidak mempunyai cukup bukti tentang kepemilikan tanah tersebut sehingga mereka kalah. Selain itu sebelum tahun 2015 tidak ada. persengketaan tanah

Halaman 127 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



developernya. Sebelum tahun 2015 tanah tersebut yang sekarang menjadi Puri Astina Cibubur itu dikuasai oleh H. Hasan. Saksi tahu dari mana itu milik H. Hasan Karena dengar informasi di pengadilan itu H. Hasan karena dibuktikan oleh bukti-bukti yang kuat;

- Lalu waktu pembangunan Puri Astina Cibubur Petugas dari developer Puri Astina Cibubur ada izin pada saksi diantar oleh Pak RT. Jadi Puri Astina itu ke RT dahulu;
  - Perumahan Pondok Mekarsari itu tidak termasuk ke wilayah RW saksi itu RW. 17 dan waktu itu saksi belum menjabat sebagai RW. Perumahan Pondok Mekarsari itu RW. 17. Batas RW. 17 setahu saksi adalah batas jalan yang ada saat ini, namun jalannya saksi lupa, pokoknya jika dari setu itu ditarik garis lurus adalah masuk kepada wilayah RW. 06, di sebelah sananya adalah RW. 17 Pondok Mekarsari. Ada pos hansip itu batasnya.
  - RT. 07 RW. 017 berbatasan langsung dengan RT. 01 RW.06. Ruko-ruko itu masuk RT. 01 RW. 06.
  - Bahwa saksi kenal saat masih hidup. Pada tahun 2007 saat saksi sebagai Ketua RW, 6 saat itu H. Hasan masih sebagai Ketua RW. 07. Bahwa sepengetahuan saksi asal usul tanah yang ada di RT. 01 RW. 06 itu berdasarkan informasi dari masyarakat di RW. 06 Semua dipinggir setu itu adalah tanah setu, saat itu dibuat sawah dan segala macam oleh sebagian masyarakat, akhirnya zaman desa dulu diterbitkanlah girik oleh desa sebagian dibuat sertipikat mengikuti ajudikasi. Saksi sebagai ketua panitia, ajudikasi khusus diwilayah RW. 06;
  - Saksi kenal dengan Penggugat Hendra Kusuma sejak Puri Astina Cibubur di bangun sekitar awal tahun 2016, yang saksi tahu tanah almarhum H. Hasan lalu diberikan kuasa kepada Bapak Afif, dan Bapak Afif ini kerja sama dengan Penggugat Hendra Kusuma. Namun saksi tidak pernah diperlihatkan dokumen serah terima atau jual belinya;
4. Saksi **FAHRUROZI, S.E.** memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi tinggal di ruko di sekitar Puri Astina Cibubur, Kartu Tanda Penduduk memang belum di situ, tapi sudah tinggal di situ, tapi ada



keterangan, awalnya sejak diminta oleh almarhum H. Hasan untuk mengurus surat-surat dari mulai proses tahun 2011. Saat awal saksi dengan H. Hasan pemilik tanah menggarap tanah tersebut, kami buat ada tujuh kolam, tahun 2013 kami di urug tanah tersebut dan tidak ada papan/plang tulisan tanah milik atau tulisan fasos fasum Pemda Kota Depok;

- Bahwa permasalahan antara H. Hasan dengan pihak lain muncul setelah adanya permohonan RW. 17 Mekarsari ke Pemerintah Kota Depok tanggal 5 September 2015 mantan Ketua RW. Bapak Edi menyurati Pemerintah Kota Depok;
- Bahwa setelah saksi melihat bukti P-22 tentang penyerahan asset dari pengembang kepada Walikota saksi pernah lihatnya, untuk P-23 permohonan dari RW. 17. Jadi urutannya adalah P-24, P-23 dan P-22;
- Bahwa RW. 17 sendiri baru diajukan sebagai pemekaran adalah pecahan dari RW. 6 dan RW. 7 untuk memenuhi syarat menjadi satu RW. Setelah RW. 17 dipimpin oleh Pak Edi;
- Bahwa berhubung saksi diminta oleh almarhum H. Hasan untuk membuka. Dahulu girik H. Hasan dipinjam oleh Pak Samsudin untuk pembebasan PT. Duta Warga Jaya;
- Bahwa setelah melihat bukti mengenai PBB, pernah lihat. Untuk bukti P-39 saksi mengatakan bahwa dahulu itu tidak ada dan itu adalah tanah kosong, saksi mengatakan bahwa di RW. 17 banyak fasum
- Bahwa bukti P-37, P-22 pernah lihat bukti-bukti itu, jadi keterangan bahwa itu adalah bukan di tanah H. Hasan itu saksi foto dan tanyakan pada Kabupaten Bogor;
- Bahwa tanah yang ada tiang pancang itu asal muasalnya tanah hasil verifikasi yang pada saat itu dari tingkat Bogor pun datang mengenai lokasi tanah tersebut, juga dari pihak PBB turun mengenai masalah lokasi itu blok berapa sampai masuk di RT. 01 RW. 06;
- Bahwa H. Hasan itu menguasai fisik, itu H. Hasan menjadi Ketua RW dari tahun 1970 an, dulu hamparan itu seksi Cicadas termasuk yang sekarang menjadi Pondok Mekarsari. Setelah tanah diurug sampai tujuh meter oleh





pemilik, tiba-tiba ada plang Insya Allah akan dibangun SMK III. Saksi kenal dengan H. Hasan Dari tahun 2001;

- Bahwa H. Hasan tidak pernah bekerjasama dengan sekolah Sudirman. Sudirman cari tanah untuk dibangun sekolah, H. Hasan tidak mau, karena H. Hasan mau dibayar oleh Bapak Firli bukan sesuai dengan tarif, ibaratnya semacam uang kerohiman oleh Yayasan Sekolah Sudirman. Karena tidak ada kesepakatan dengan Firli itu tidak jadi dibawah sekolah Sudirman. Jadi tidak ada kesepakatan harga antara H. Hasan dengan sekolah Sudirman;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Hendra Kusuma sejak tahun 2017, Penggugat dapat tanah yang sekarang dibangun Puri Astina Cibubur itu dari H. Hasan. Asal usul tanahnya dari Pribumi, itu dikenal dengan blok Senan, karenanya namanya Hasan bin Senan, kalau tidak salah tiga puluh dua hektar. Asal usul tanah blok Senan itu mengacu pada buku letter C desa. Tahun 1985 saat H. Hasan berangkat Haji, giriknya dipinjam oleh dulu Kepala Desa, sisanya kata Kepala Desa dari dua hektar. Luas tanah itu sebenarnya dua hektar, Puri Gading dulu sempat juga oleh Pemerintah Depok sehubungan dengan tanah tersebut Lurah Tesin di bongkar karena garis sepadan setu harusnya tiga puluh meter, tapi dipinggir setu juga termasuk fasum RW.17 juga yang sekarang menjadi masjid. Jadi RW. 17 punya fasum banyak
- Bahwa Penggugat Hendra Kusuma itu mendapatkan tanah tersebut dari Jual beli dari H HASAN, dan pengajuan di BPN tetap nama H. Hasan, sehubungan dengan adanya keberatan dari pihak sehingga Akta Jual Beli tidak dapat dilaksanakan. Kalau sudah sertipikat baru bisa dilaksanakan, karena Pajak Bumi dan Bangunannya H. Hasan di blokir. Luas tanahnya 4.970 M<sup>2</sup> Itu sisa dari yang dua hektar karena ada dua persil, yaitu persil 120 dan persil 127;
- Bahwa dulu pernah ada pembebasan atas tanah H. Hasan, tapi tanahnya luas dan lebar, dan giriknya sempat dipinjam Kepala Desa tetapi tanah yang sekarang lagi dipermasalahkan itu belum termasuk dalam tanah yang dibebaskan;

Halaman 130 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah H HASAN tersebut ada letter C nya, tanah tersebut ada dua persil yaitu Persil 120 dan 127, di mana H. Hasan mempunyai tanah banyak dan bukan hanya di situ saja. Setelah dikurang luas tanah tersebut 4.970 an. Atas dasar itulah terbit PBB. Sebelum jadi PBB tersebut ditinjau dahulu, agar tidak ada dua PBB. Setelah ditinjau tanah tersebut belum ada PBB;
- Tahun 1985, saat H.Hasan berangkat Haji dibebaskan tanah tersebut oleh Kepala Desa saat itu. Ada permintaan dari Surat Keputusan dari PT. Duta Warga Jaya. Tanah H. Hasan luas;

Bahwa keterangan saksi-saksi Penggugat selebih dan selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan guna menyingkat uraian Putusan, dianggap telah termasuk dalam Putusan ini;

Bahwa, selain menyerahkan bukti-bukti surat, Tergugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi dalam persidangan yang bernama **H. EDY SUHENDRA, IQBAL FAROID, dan MHD. DINI WIZI FADLY** serta mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang bernama **HAMJAH HARUN**. Saksi-saksi dan Ahli tersebut telah disumpah menurut agamanya masing-masing (Islam) dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **H. EDY SUHENDRA** memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi membeli rumah di Perumahan Mekar Sari dengan alamat di Jalan Krakatau Raya Blok 37 Nomor 7 RT. 7 RW. 17 sejak 1986 namun tinggal disana sejak tahun 1994 sampai sekarang, yang tempat tinggal saksi dengan FASOS/FASUM Pemerintah Kota Depok itu jaraknya sekitar 30 Meter. Sewaktu saksi datang pertama dulu RW. 17 sudah ada dan saksi pernah menjabat sebagai Ketua RW 17 sejak 2010-2019;
  - Bahwa tanah yang sekarang kami klaim sebagai tanah FASUM/FASOS yang sekarang ada perumahan Puri Astina Cibubur, sejak tahun 1994 sampai sebelum dibangun perumahan Puri Astina Cibubur tersebut kondisi tanahnya berupa lahan kosong yang oleh warga perumahan pondok mekarsari digunakan sebagai berkebun tanam-tanaman dan ada warung kecil di pojok untuk jualan makanan warga RT. 8 RW. 17;

Halaman 131 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait tanah Fasos dan Fasum saksi berpatokan ke site plan ada sarana pendidikan SMP dan saksi juga sebagai ketua RW membangun jalan karena di site plan ada dua jalur setelah berembung dengan warga sepersetujuan para RT dengan cara swadaya masyarakat warga RW 17 Pondok Mekar Sari dengan cara mengecor tahun 1993;
- Bahwa pada tahun 2015 awal Pemerintah Kota Depok mendirikan SMK, berupa pilar-pilar, tiang-tiang, tiang lokasinya sesuai site plan disitu ada di Blok 39 RW 17 RT. 7;
- Terhadap site plan ini (yang diperlihatkan bukti T-46) saksi menyatakan baru lihat di sini, kalau gambar site plan seperti itu ada di sertipikat saksi, dalam sertipikat satu bendel dokumen ada sertipikat dan IMB ada gambar site plan dan ada gambar denah bangunan. Saksi belum pernah melihat surat yang dijadikan bukti T-8A dan saksi pernah melihat surat yang dijadikan bukti T-44 dan T-45 dalam bentuk satu bundel site plan ada dalam lampiran IMB, bukan dalam sertipikat.
- Bahwa masalah tentang tanah tersebut muncul sejak Desember 2014, mulai ada, saksi tidak tahu siapa, saksi tahu dari laporan warga;
- Bahwa saksi pernah lihat surat yang menjadi bukti T-42, T- 38, T-39 dan T-31 dan saksi mengakui itu tanda tangan saksi;
- Bahwa surat sebagaimana T-31 ada dahulu baru kemudian surat sebagaimana T-42, ada pun tanggalnya saksi lupa;
- Bahwa saksi pernah ketemu dengan Pak Firly, ia hanya membicarakan tanah itu telah diserahkan untuk Fasos Fasum;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui apakah tanah tersebut telah dibebaskan atau belum, karena Pak Firly mengatakan saking banyaknya tanah yang dibebaskan jadi tidak ingat lagi;
- Saksi tidak pernah mendengar penjelasan dari developer kenapa tanah tersebut menjadi FASOS FASUM dan saksi tidak pernah mendengar penjelasan dari instansi resmi pemerintah baik pihak Depok yang menerangkan tanah tersebut menjadi FASOS FASUM RW 17;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar adanya surat resmi (sebelum ada surat dari firly) dari developer, Pemkot Depok Maupun Pemkot Bogor yang

Halaman 132 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



menjelaskan bahwa tanah itu tanah FASOS FASUM RW 17. Bahwa saksi tidak melihat penyerahan tanah FASOS FASUM tersebut dan saksi tidak pernah melihat atau dilibatkan dalam dokumen serah terima dari developer kepada Pemerintah kota depok;

- Bahwa saat saksi menjabat tahun 2010-2015 terkait surat Pak Firly tahun 2015 FASUM FASOS RW 17. Saksi tidak pernah diberitahu atau diajak rapat urun rembug oleh lurah maupun Pemerintah Kota Depok bahwa akan ada penyerahan FASUM FASOS RW 17;
- Bahwa saksi sudah bertanya ke Pak Tedy untuk FASOS FASUM tersebut secara lisan;
- Bahwa untuk bukti P22 pernah lihat dari orang dinas dalam rangka hanya memberitahu saja karena saksi tanya status FASUM FASOS namun bukti P-37 belum pernah lihat;

2. Saksi **IQBAL FAROID** memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa mengenai PBB, Kelurahan tidak dilibatkan atau ditunjukkan data-data yuridisnya. Saksi tahunya diinformasikan dari bagian Aset Bagian Keuangan daerah secara lisan tahun 2015 bahwa SPPT PBB tersebut dinonaktifkan karena tanah tersebut FASOS FASUM PEMKOT DEPOK,
- Bahwa saksi tidak pernah ditunjukkan dokumennya, tapi pernah ditunjukkan site plan saja oleh warga dalam hal ini istri Ketua RW 17 bu Haji lin mau menghadap Pak Lurah kemudian menghadap saksi sebagai sekretaris kelurahan untuk menyampaikan permohonan advokasi mengenai gapura yang dirubuhkan ditunjukkan foto-fotonya dan site plannya, setelah itu saksi koordinasikan dengan Pak Lurah tetapi tak ada informasi tindak lanjut dari Pak Lurah;
- Bahwa terkait objek sengketa 2 berupa permohonan pembatalan peta bidang tanah tersebut, saksi tidak mengetahui apakah ada pihak BPN datang mengukur atau meminta ijin mengukur tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar bahwa Lurah sebelumnya menyatakan bahwa tanah FASUM FASOS TERSEBUT tersebut masuk wilayah RT 1 RW 6 dan saksi tidak tahu bahwa Lurah terdahulu menandatangani surat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan tanah yang saat ini menjadi Puri Astina Cibubur adalah tanah diwilayah RT. 01 RW.6;

- Bahwa saksi melihat site plan pertama kali tahun 2016 dari istri RW 17 yang menerangkan bahwa wilayah tanah tersebut masuk wilayah Pondok Mekar Sari Permai dan juga dalam site plan (dulu tanah kosong sekarang menjadi perumahan Puri Astina Cibubur) dan pada tahun 2018 diberitahu oleh Pak Fadly Bagian Aset secara lebih detail bahwa itu merupakan aset yang diserahkan kepada Pemkot Depok;
- Bahwa saksi menjelaskan batas wilayah RW 17 yaitu sebelah utara berbatasan dengan RW 6 yaitu di Jalan Tipar dengan Perumahan Puri Gading, sebelah selatan berbatasan dengan RW 7 dan RW 16 yaitu selokan kearah SETU Tipar, wilayah barat berbatasan dengan RW 6 yaitu Setu Tipar, dan wilayah timur berbatas RW 7 yaitu tanah kosong
- Bahwa bukti T-40 adalah peta wilayah Kelurahan Mekar Sari yang dibuat oleh BKM tahun 2017 program KOTAKU dari Kementerian PUPR, BKM (badan Keswadayaan Nasional) merupakan mitra kelurahan yang berbadan hukum. Bahwa saksi kurang paham mengetahui mekanisme pembuatan peta Administrasi Kelurahan Mekar Sari tersebut karena saksi sebagai Sekretaris Kelurahan sedangkan koordinasinya langsung ke pak Lurah;
- Saksi tahu lokasi FASOS FASUM yang sekarang menjadi Puri Astina Cibubur itu masuk wilayah RT 07 RW 17 dengan mendasarkan pada site plan saja dan tidak pernah ditunjukkan dokumen penyerahan dan berita acara serah terima tersebut dari PT ke Pemda;
- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa kewilayahan antara RW 6 dan RW 17 sejak tahun 2020 dari informasi warga dan saksi tahu bahwa tahun 2020 ketua RW 17 yang baru memberikan keterangan bahwa itu bukan wilayah RW 17 karena suratnya ditembuskan ke saksi. Bahwa saat ini belum ada tindakan terkait ada ketua RW 17 yang baru menyatakan bahwa tanah itu tidak berada di RW 17. Bahwa terkait komunikasi dengan Pemda, saksi sebagai lurah sebagai tim verifikasi hanya sekedar bicara saja dan tidak mengeluarkan data-data. Bahwa pada saat saksi sebagai

Halaman 134 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekretaris kelurahan tidak ada rapat koordinasi dengan BKD untuk serah terima aset karena tidak, itu tupoksi bagian aset;

- Bahwa saksi tidak berinisiatif mengundang Ketua RW 17 dan RW 6 untuk menyelesaikan masalah itu karena suratnya tembusan saja dan masalah sengketa kewilayahan RW tersebut tidak diselesaikan oleh saksi karena batas RW itu merupakan wewenang saksi sebagai lurah. Saksi mendasarkan site plan untuk menyatakan wilayah RW tersebut karena tidak ada dokumen berita acara serah terima dari lurah yang lama. Adapun bahwa batas-batas RW 17 adalah sebelah utara Jalan Kasali dan Jalan Tipar, selatan berbatasan dengan taman RW 16, barat berbatasan dengan RW 17 yaitu pagar tanah kosong, Timur berbatasan dengan RW12 dan RW 4 yaitu perumahan GTR. Bahwa RW 6 ada lebih dahulu dari pada RW 17 dan RW 17 ada untuk mewadahi Perumahan Mekar Sari
- Bahwa terkait proses penyerahan FASUM FASOS dari perumahan ke pemerintah kota saksi hanya sebagian kecil saja tahu, saat ini belum pernah dilibatkan. Saksi tahu karena dari internet. Sedangkan dari Bagian Aset belum pernah memberi tahu. dan perumahan di kelurahan belum pernah ada yang menyerahkan FASUM FASOS yang melibatkan saksi;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut pernah berperkara di pengadilan tapi saksi lupa dan saksi tidak tahu Lurah Mekar Sari pernah menjadi Tergugat tahun 2018;
- Bahwa ruko dan Puri Astina Cibubur itu masuk RW 17 atau RW 6 saat ini sedang dipermasalahkan. Permasalahan itu ada sejak lurah lama dan saksi sebagai sekretaris lurah dan terkait upaya untuk menyelesaikan masalah tersebut saksi tidak tahu karena lurah lama, dan sekarang masih ada permasalahan tersebut, dan harus diselesaikan dulu di pengadilan;
- Bahwa sepengetahuan saksi itu RT.7 RW.17 lalu ada perubahan peta. Kalau saksi tanya yang membuat peta katanya itu permintaan dari Pak Mumun, pada saat itu RT.1 RW.6, jadi saksi sempat tanya ke staf saksi dan Pak Mumun, jadi sebelum tahun 2015 masuk RT.7 RW.17 namun setelah 2015 masuk RT.1 RW. 6;

Halaman 135 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat buku C Desa terkait tanah yang di atasnya terdapat pembatalan SPPT PBB dan Pembatalan peta bidangnya, tetapi isinya tidak paham isinya karena ada orang khusus untuk membaca buku leter c tersebut. Bahwa terhadap siapa atas nama yang tertera dalam Buku c tersebut terhadap tanah tersebut, Saksi tidak tahu lokasinya benar disitu atau tidak;
- 3. Saksi **MHD. DINI WIZI FADLY** memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi bertugas di BKD selaku Kepala Bidang Pengelolaan Asset sejak tanggal 10 Mei 2019 sebelumnya Kasubdit Pemanfaatan Asset di BKD juga. Saksi sejak tahun 2015 tahu yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yaitu tanah lapangan bagian dari sarana Perumahan Pondok Mekarsari Permai;
  - Setahu saksi terkait dengan objek sengketa pertama berupa pembatalan SPPT PBB, tahun 2015 di dalam objek PBB tersebut Pemerintah sedang merencanakan untuk pembangunan sekolah. Saat itu Pemerintah telah melakukan pembangunan konstruksi di lokasi tersebut, tetapi ketika itu berjalan ada tim dari Hasan bin Senan menyatakan bahwa itu adalah tanah yang bersangkutan. Dan yang bersangkutan memproses untuk penerbitan PBBnya;
  - Bahwa saksi mengenai objek tanah ini ketika dari developer dalam pembuatan site plan dan lain-lain apakah tidak ikut dilibatkan karena itu terjadi saat Kabupaten Bogor dan saksi tidak dilibatkan saat penyerahan dari Komisaris kepada Pemerintah Kota Depok. Pada proses dari Bapak Firli atau dari PT. Duta Warga Jaya menyerahkan kepada Pemerintah Kota Depok pada saat itu saksi hanya menerima data dari Kepala Bidang Pengelola Asset, yang mengelola itu Bapak Kasi, Kasubdit Penatalaksanaan Aset. Karena penetapan status penggunaan asset itu ada di tupoksi kami saat itu. Sehingga saat dapat surat dari Komisaris itu sama site plan;
  - Bahwa mengenai berita acara penyerahan saksi tidak tahu, karena itu adalah tugas dari seksi Penata Usahaan Asset Jadi tanahnya sudah ada,

Halaman 136 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



tinggal dimasukkan sebagai asset Kota Depok. Saat itu ada surat dari Dinas Pendidikan Kota Depok untuk menggunakan status penggunaan tanah untuk membangun SMKN III Kota Depok. Saat itu dan selanjutnya untuk legal drafting untuk Surat Keputusan Walikota berupa Penetapan Penggunaan itu tupoksi kami untuk diajukan kepada Walikota berdasarkan dokumen-dokumen yang ada. Sepengetahuan saksi pembangunan sekolah di lokasi ada namun terhenti itu ada laporan lagi dari Kadisdik yang menyatakan lokasi tersebut diklaim oleh pihak lain;

- Bahwa saksi menerangkan bahwa terbitnya objek sengketa berupa Pembatalan SPPT PBB atas nama Hasan Bin Senan karena ini bagian dari pengamanan asset Pemda. Karena juga PBB diterbitkan dengan satu Dinas perijinan dan taman, maka dilakukan koordinasi saat itu supaya itu bisa dibatalkan karena fasos fasum Perumahan Pondok Mekarsari Permai berdasarkan site plan yang ada. Perumahan Pondok Mekarsari Permai sesuai dengan site plan yang diterima saat itu dan dicek lokasi sesuai antara titik yang didalilkan dengan fakta dilapangan. Berdasarkan itulah Pemerintah Kota Depok mengklaim bahwa itu adalah fasos fasum.
- Bahwa pada saat Pengembang menyerahkan kepada Pemerintah yang harus disampaikan adalah Permohonan Penyerahan TSU kepada Walikota Depok dengan melampirkan ijin pemanfaatan ruang, site plan, dokumen Akte Perusahaan, Identitas yang berwenang untuk melakukan pemindahtanganan asset tersebut, SPH (Surat Pelepasan Hak Atas Tanah), asli sertipikat tanah perumahan atau jika tidak ada aslinya tanda daftar pemisahan tanah fasos fasum di BPN;
- Bahwa Untuk objek ini apakah dokumen yang diberikan seperti itu saksi tidak tahu, karena dokumen yang diterima seperti apa adanya yaitu hanya surat penyerahan dari Komisaris dan site plan aslinya. Surat permohonannya tidak ada. Yang kedua : Ijin Pemanfaatan Ruang dari dokumen yang saksi terima tidak ada. Yang ketiga : site plan asli untuk perkara ini ada diserahkan. Yang ke empat : tidak ada Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah. Yang kelima : tidak ada Asli Sertipikat sisa Permohonan. Syarat ke enam jika tidak ada aslinya Tanda Daftar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemecahan fasos fasum oleh Pengembang di BPN, dan inipun juga tidak ada. Keenam syarat itu apa merupakan syarat yang dalam Perda Nomor 14 Tahun 2013 harus terpenuhi;

- Bahwa dasar Tergugat tetap mencatatkan bahwa itu adalah asset dari Pemerintah Kota Depok yang pertama adalah untuk kepentingan umum pada saat itu, akan dilakukan pembangunan sekolah, kedua site plan asli yang diserahkan dari Perumahan Pondok Mekarsari Permai dan yang ketiga tanah itu berbentuk lapangan dan tanah kosong tidak dikuasai oleh siapapun, lalu ada dukungan dari masyarakat RT. 07 RW. 17 bahwa itu adalah fasos fasum Perumahan Pondok Mekarsari Permai. Dan saat ini masih tercatat sebagai aset;
- Bahwa kemudian untuk pengamanan asset Tergugat menyampaikan keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok yang menerbitkan peta bidang atas nama pihak lain di atas tanah tersebut. (saat ini menjadi objek sengketa kedua yang diterbitkan oleh Kepala BKD kepada BPN) karena itu adalah klaim kita fasos fasum hanya Pemerintah Daerah yang berwenang melakukan pengelolaan di situ;
- Yang terjadi sekarang ini adalah ketika developer menyerahkan, apa pemerintah dilakukan penyerahan dokumen fasos fasum. Kita mengadakan rapat dari tim. Jadi saat PT. Duta Warga menyerahkan dokumen, Tim sudah ada dan ada surat keputusannya. Tim Verifikasi tersebut dari organisasi Pemerintah Daerah terkait, misal dari Dinas Perijinan, Perumahan Pemukiman, Dinas Lingkungan, PUPR, Camat dan Lurah setempat. Surat Keputusannya sudah permanen dibuat oleh Walikota. Setelah itu mulai diperiksa oleh tim, kemudian tim mengundang pengembang itu untuk ikut di depan tim untuk menyampaikan apa-apa saja yang akan diserahkan kepada Pemerintah. Selanjutnya tim melakukan peninjauan lokasi guna mencocokkan apa yang tercantum di site plan dengan fisik yang ada di lapangan. Lalu tim menyampaikan rekomendasi dengan bidang tugasnya kepada BKD untuk diajukan sebagai bahan kepada Walikota untuk dibuatkan Berita Acara Serah Terima. Setelah

Halaman 138 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita Acara Serah Terima dan ditetapkan lalu didaftarkan sebagai asset Pemerintah;

- Untuk objek ini, kalau Surat Keputusan verifikasi saat itu ada tetapi saksi tidak tahu apakah hasil presentasi dari Komisaris di depan tim ada atau tidak. Saksi tidak tahu apakah Peninjauan ke lapangan ada atau tidak;
- Bahwa Pemerintah Kota Depok adalah merupakan pemekaran dari daerah Kabupaten Bogor. Jadi daftar yang ada di kami, Kabupaten Bogor menyerahkan asset-asset Pemerintah Kabupaten Bogor kepada Kota Depok tanggal 3 Oktober 2001. Terkait dengan pengembang perumahan-perumahan yang sudah eksis berdiri di Kabupaten Bogor, sekarang di saat menjadi wilayah Kota Depok itu tidak ada penyerahannya dari Pemerintah Kabupaten Bogor kepada Pemerintah Kota Depok;
- Bahwa apabila saat ini ada perumahan lama yang sudah berdiri fasos fasumnya belum diserahkan, dan sekarang sudah tidak ada, pada Pasal 34 Perda Nomor: 14 Tahun 2013 bahwa Pemerintah dapat mengambil secara sepihak apabila fasos fasumnya ditelantarkan, belum diserahkan dan tidak diketahui keberadaan pengembangnya. tata caranya harus ada permohonan dari warga perumahan setempat yang diwakili oleh Ketua RT atau RW dan permohonan tersebut diketahui oleh Lurah dan Camat. Setelah surat permohonan itu masuk, maka kita akan melakukan peninjauan lapangan langsung, di mana tim verifikasi kelapangan untuk memverifikasi kepada warga masyarakat mana yang untuk fasum dan mana yang bukan;
- Untuk yang objek dalam perkara ini Perumahan Pondok Mekarsari Permai ini secara keseluruhannya belum pernah diserahkan pengembang kepada Pemerintah Kota Depok, yang kami dapati data hanya tanah sarana pendidikan ini yang diserahkan oleh Developernya kepada Pemerintah Kota Depok. Dari data yang kami pegang adalah developer yang menyerahkannya;
- Bahwa saat proses pembentukan tim, peninjauan lapangan, verifikasi, Berita Acara, dan ada rekomendasi sebelum ke Pemerintah Kota Depok

Halaman 139 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



itu tidak tahu ada yang mengklaim. Jika saat itu ada yang mengklaim akan diproses dahulu;

- Setelah mendapat halangan dari pihak lain bahwa itu tanahnya dalam hal ini adalah H. Hasan HS, karena tanah tersebut sudah ditetapkan statusnya penggunaannya untuk Dinas Pendidikan, maka tanggung jawab pengamanannya itu ada pada Dinas Pendidikan. Dinas Pendidikan melapor kepada Walikota bahwa tanah yang sudah dibangun untuk SMKN III itu diklaim oleh pihak lain. Dan Pemerintah Kota Depok dan karena ini tupoksinya adalah asset maka kami mengadakan rapat internal untuk membahas status tanah tersebut. Saksi pernah bertemu dengan H. Hasan dalam rapat Pembahasan penggunaan tanah fasos fasum Pondok Mekarsari Permai di RT. 07 RW. 17 karena saat itu ada pihak lain juga yang mengklaim tanah tersebut. Tetapi yang bersangkutan mengklaimnya kepada H. Hasan Senan. Karena ini berkaitan dengan tanah fasos fasum, maka agar masalahnya terang benderang maka semua pihaknya kami undang, juga termasuk Camat, Lurah, RT. RW. organisasi lainnya;
- Saksi menyatakan pernah melihat Peta Situasi Bukti T-8A yang ini, di sini ada stempelnya;
- Pada saat proses penyerahan saksi tidak terlibat, tapi pada waktu rapat yang kami selenggarakan itu ditanyakan oleh H. Hasan HS sendiri dan ditanyakan juga oleh kami. Saat itu Firli menyatakan bahwa semua datanya ada di BPN. Saat itu saksi katakan juga pada Firli dengan mengatakan beliau pengembangnya yang membebaskan tanah-tanah disitu, tetapi H. Hasan HS merasa tanahnya belum dibebaskan, namun sudah dimasukkan dalam site plan. Aturan kami tanah pengembang/milik pengembang itu yang wajib masuk ke site plan. Apabila tidak ada tanah pengembang tidak ada di dalam site plan untuk dimasukkan. Tiga kali kami tanyakan hal tersebut dan jawaban Firli bahwa data itu ada di BPN. Kami saat itu minta kepada BPN untuk dicek kembali kepada BPN. Dicek HGBnya karena kami tidak punya HGB, tetapi sampai sekarang belum ada;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Setahu saksi selama di BKD, jika ada dari pengembang yang menyerahkan assetnya yang bersengketa penanganannya adalah meminta tanah pengganti dari pengembang lalu tanah yang diklaim oleh orang lain itu penyelesaiannya kepemilikannya diserahkan kepada Pengadilan;
  - Mengenai pengambilan sepihak oleh Pemerintah Kota, diatur dalam Pasal 34 Undang-undang Nomor 14 dengan kriteria-kriteria ditelantarkan, belum diserahkan dan pengembangnya tidak diketahui keberadaannya maka bisa diambil secara sepihak. Dalam perkara ini masuk dalam kriteria ditelantarkan dan belum diserahkan, namun untuk sarana pendidikan seluas empat ribu lima ratus meter persegi sudah. Tetapi jika dilihat dari site plan semuanya itu yang lainnya belum. Fasum itu ada jalan, drainase, taman, sarana pemerintah, sarana kesehatan;
4. Ahli **HAMJAH HARUN** memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa kewenangan yang memegang buku C Desa ada di kelurahan, yang tanggung jawab Pak Lurah dan yang menulis Buku C Desa dari Pihak Desa bukan pribadi, Bahwa terhadap Buku C desa tersebut kadang orang menyebutnya Buku Letter C ada juga disebut C Desa, tidak pernah disebut sebagai Buku C kelurahan. Ahli tidak tahu yang mencetak Buku C desa;
  - Ahli bekerja di bagian pertanahan di kelurahan bukan BPN, Seksi Trantib dan Pemerintahan Kelurahan Krikut kecamatan Limo dan mempunyai keahlian itu dari belajar sendiri secara otodidak. Ahli mulai belajar membaca Buku C tersebut sejak tahun 1998, kebetulan kakek Ahli mantan kepala desa, bapak Ahli mantan sekdes, dan Ahli calon kepala desa di bogor, langsung terpilih dan bekerja di desa, dan hal itu tidak ada sertifikasinya;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa cara baca Buku C Kelurahan Mekarsari tanah tersebut, didaftarkan atas nama ASAN bin SENAN, Nomor C21 RT.04/01. (RT awal) terdiri dari dua persil yaitu persil sawah dan persil darat, persil sawah 127 S II, artinya blok sawah kelas II dengan luas 0100

Halaman 141 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





deka are (1000 M). Selanjutnya persil 127 lagi S II dengan luas 0050 deka are (500m). Kemudian Persil 127 ini tidak terbaca karena dicoret atau tidak terbaca namun disitu ada keterangan "ukur kembali" tapi di tipex setahu Ahli tak ada yang boleh ditipex kalau dicoret harusnya ada hasil ukurnya tetapi disini tidak ada hasil ukurnya. (kemudian Ahli menunjukkan coretan yang ada hasil ukurnya) dalam hal demikian yang bertanggungjawab adalah kelurahan bukan pemilik. Kemudian untuk Persil 127 600m dapat dari beli tanggal 19 bulan 6 tahun 1981 dapat beli dari nomor JB C84, kita cek, asal dari 127 JB ke Nomor 127. Jadi cocok. Setiap ada penjualan pajak ipedanya menurun. Ada jual 0015 (150M) tanggal 30 bulan 6 tahun 1981 JB ke 2065. Jadi nyambung kalo Buku C itu. Kita cek di C2065 ketemu atas nama Sukiman bin Yosoharjo dengan persil 127 S II luas 150m JB dari No. 21. Sisanya 450m. Terus ada penjualan lagi 110m tetapi tanggalnya tidak tertera disini, ke 2073 atas nama SUDIONO dengan persil yang sama 127 seluas 110M JB dari Nomor C21, sisa tanah dia yang 600M menjadi 340M. Kemudian dengan tanggal yang sama yaitu 13 bulan 10 tahun 1981 JB ke No. 2088. 110m tanggal yang sama. Jadi ada empat kali penjualan ditanggal yang sama. Kemudian JB lagi ke 2087 dengan persil yang sama 127 100M JB dari No.21 dengan tanggal yang sama, terus JB lagi 100m ke 2086 dengan persil yang sama luas 100m dari No.21, JB lagi ke 2094 dengan persil yang sama 100m dari No.21, jadi yang 600M habis.yang sawah 600m dari beli 2784;

- Bahwa menurut pembacaan oleh Ahli yang belum tercoret berarti masih ada, sawah masih punya 100 deka are dan 50 deka are jadi kalau tinta hitam ini secara administrasi masih ada. Bahwa ada tapi yang dicoret tetapi masih tanda tanya. Dan ada yang dari pembelian yang terus berkurang sampai habis jadi masih ada 150 deka are untuk sawah milik Asan Bin Senan dan yang diperjualbelikan itu adalah tanah yang ia peroleh dari beli saja dan yang itu telah habis;
- Bahwa menurut pembacaan oleh Ahli bahwa sekarang yang tanah kering, luas asal 170 deka are berarti 1700M di JB ke 2030 JB ke Nomor 2205.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ada penjualan 450, sisanya 1250, JB lagi tanggal 10 bulan 10 tahun 1988 dijual ke Nomor 1539. Dengan tanggal yang sama dua kali penjualan. 450m ke 1539 persil yang sama dengan luas 450m dengan tanggal yang sama dijual lagi kan masih ada sisa 350m dijual lagi ke beliau atas nama ibu Emi. Ini tanah asal C No.21, dari penjualan-penjualan itu masih ada sisa 750m Darat. Ini persil 120 lagi 2000m tanggal 19 bulan 6 tanggal 1981 "BS" dari No. 152;

- Bahwa tulisan "BS" itu artinya seperti kita tukar kembali ke asal;
- Bahwa menurut pembacaan oleh Ahli setelah dicek ke 152 dari Botong Binelang persil 150 luas 5013m di BS ke nomor 21 tanggal 19 bulan 6 tahun 1981 seluas 2000m. Sekarang kita cek ke ASAN lagi. Berarti hak dia yang masih utuh ini dari BS. Kemudian BS ini ada penjualan tanggalnya tertera diwariskan ke anak-anaknya 300m PW, PW itu Pakta Waris, kalau sekarang Keterangan waris lah, ke 2273 atas nama anaknya: ONIH bin ASNAN 30deka are atau 300m dari PW dari No. 21 atas nama ASAN, kemudian diwariskan lagi tapi tanggalnya tidak ada ke 2274 atas nama ROHAYAH Bin HAJI ASNAN 300m PW dari Nomor 21, diwariskan lagi ke No. 2275 atas nama NANIH bin H SENAN 300m, diwariskan lagi ke PW ke 2276 ke anaknya semua itu 700m dari No. 21. Nah dari yang 2000m itu kalau diwariskan ke anak-anaknya harusnya tinggal 400m karena total yang dibagi ke anak-anaknya total 1600m. Tapi disini dengan persil 120 jumlah ditulis 1450m lagi, seharusnya luasnya 400m saja. Jadi faktanya seperti ini;
- Bahwa menurut pembacaan Ahli kalau sisanya 400m digabung dengan 750m berarti kan Cuma sekitar 1200m tetapi disini dituliskan 145 deka are atau 1450m. Seharusnya 400m ditambah 750m sama dengan 1150m<sup>2</sup> saja bukan 1450m<sup>2</sup>. Untuk penulisan ini dari pihak desa namun faktanya seperti itu;
- Bahwa menurut pembacaan Ahli maka yang masih ada untuk sawah 150 deka are atau 1500 m dan untuk Darat seharusnya 1150m tapi faktanya tertulis 145 deka are atau 1450m, kalau ditotal berapa sisa tanahnya 1150 ditambah 1500 jadi 2650m kalau secara administrasi, kalau digabung

Halaman 143 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semua tanahnya menjadi  $750+1500+1150+400$  maka totalnya adalah 3700m;

- Bahwa tanahnya kalau secara administrasi masih ada, karena masih belum tercoret. Bahwa mengenai tanah C No.21 atas nama Asnan Bin Senan alias H Hasan S berdasarkan buku C desa yang ahli baca tersebut statusnya secara administrasi tercatat, kalau fisiknya tidak tahu;
- Bahwa tanah yang masih ada sawah sama tanah kering ada 2 persil yaitu Persil 120 dan 127, tanahnya bisa terpisah bisa Dempet, seharusnya ada di dua lokasi terpisah yaitu sawah dan darat, untuk tanah sawah yang tersisa tinggal 1500m tanah daratnya kalau menurut pembacaan tinggal 1150m. Jadi kalau dicatat ada 1400m ditambah 750m;
- Bahwa ada kelas tanah, kalau tanah kelas ada kelas I ada kelas II, darat juga sama. Kalau kelas I biasanya dipinggir jalan, D I nah dibelakangnya disebut DII, sawahpun sama ada yang dipinggiran S I, ada yang lebih jauh lagi dipedalaman itu S II;
- Bahwa Ahli menyatakan bahwa menurut catatan dalam buku c desa yang ada penjualan Nomor 784 seluas 2480m ke CV.Graha Setia bukan PT DUTA WARGA dan tidak ada catatan jual beli ke Hendra Kusuma, Bahwa terhadap tanah kelurahan yang dibeli PT. secara administrasi harus didaftar juga namun PPJB tidak dicatat di Buku C Desa. Bahwa kalau dari developer menyerahkan kepada negara tidak dicatat dalam Buku C Desa, seandainya pada tahun 1986 tanah dibebaskan oleh PT. Duta Warga maka seharusnya ada surat pelepasan hak, maka harus dicoret dalam Buku C Desa;
- Bahwa Buku C ini biasanya dipergunakan sebagai petunjuk bahwa si pemilik masih memiliki tanah sebagai dasar mengeluarkan keterangan bisa girik, bisa segel bisa akta Jual Beli, sebagai dasar kita mengeluarkan riwayat tanah, surat girik atau apapun bentuknya. Karena Buku C desa akan disinkronkan dengan girik atau keterangan. Bahwa jika ada yang memohon surat keterangan, girik atau segel itu akan disandingkan dengan Buku C desa dan harus cocok luas dan tipe tanah sawah atau tanah darat, Bahwa jika ada perbedaan antara surat keterangan dengan

Halaman 144 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



Buku C desa namun sebatas masih kurang lebihnya wajar tetap dikeluarkan surat keterangan, kecuali ada ukuran sementara oleh pribadi namun harus cocok juga antara surat tanah pemohon dengan Buku C desa, persyaratan dikeluarkannya surat keterangan tanah adalah harus tidak sengketa dari pemohon, syaratnya KTP, PBB, surat terkait tanah harus dilampirkan, kalau tidak lengkap tidak dapat dikeluarkan. Bahwa untuk Surat Keterangan Riwayat tanah dengan dasar surat permohonan dan juga surat pernyataan tidak sengketa kemudian harus sama antara yang dimohonkan dasar kepemilikannya dengan Buku C Desa. Terdapat Buku C di Desa dan Girik yang dipegang oleh pemilik apabila seluruh tanah pemilik tersebut dihabiskan semua, maka girik ditarik oleh Pembelinya dengan persetujuan Desa, kalau habis girik ditarik oleh Desa namun kalau ada sisa maka dikembalikan lagi sisanya. Bahwa apabila ada orang yang akan mendaftarkan PBB tanahnya maka harus mendapat keterangan dari desa terlebih dahulu, untuk pengukuran, tergantung pemilik, kalau mau tahu pasti maka diukur tapi ada juga yang tidak diukur, namun sejak tahun 2015 ada pemutihan PBB tidak diukur lagi, jadi siapapun yang merasa memiliki namun belum ada suratnya atau aktanya bisa di putihkan (waktu itu pemutihan di kota depok);

- Bahwa ahli menjelaskan bahwa uraian dalam buku C desa tersebut untuk memenuhi syarat guna diterbitkan PBB harus ditampilkan surat tanah juga dari pemilik, tidak bisa, harus cocok antara Buku C dengan surat tanah dari Pemilik. Terlepas dari luasnya, tetapi tercatat, ada riwayat tanahnya dan ada sporadiknya, maka kalau lurah sudah menandatangani surat pengantar maka layak untuk penerbitan SPPT PBB namun tetap harus cocok dengan surat kepemilikan pemilik oleh pemohon dengan surat keterangan tidak sengketa. Misalnya kalau sudah ada tanda tangan lurah, ada surat keterangan tidak sengketa, surat sporadik dan lain-lain seluas 5000m namun ternyata kurang hanya 2000m saja maka kalau cocok diterbitkan, kalau tidak ya tidak bisa;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keterangan Saksi-saksi dan Ahli dari Tergugat selebih dan selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan guna menyingkat uraian Putusan, dianggap telah termasuk dalam Putusan ini;

Bahwa, pada hari Senin, tanggal 14 Juni 2021 Pukul 09.00 WIB, Majelis Hakim telah melakukan sidang Pemeriksaan Setempat di lokasi bidang tanah yang mana objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 terbit yang terletak di Kp. Tipar Blok Kav.ling 003, RT. 001, RW. 06, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, guna melihat fakta yuridis mengenai penguasaan fisik, batas-batas tanah, letak serta posisi yang dimaksud, yang dalam sidang setempat tersebut diperoleh keterangan dan fakta-fakta yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini

Bahwa dengan telah dihapuskan ketentuan Pasal 118 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan berkaitan terdapatnya kepentingan pihak ketiga dengan mempedomani ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil Pihak ketiga yaitu Walikota Depok sesuai panggilan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tertanggal 8 April 2021 dan 14 April 2021. Bahwa pemanggilan pihak ketiga tersebut untuk dimintai keterangannya dan diberikan penjelasan mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajibannya apakah masuk sebagai pihak intervensi ataukah tidak dalam perkara ini. Bahwa atas panggilan tersebut, pada pemeriksaan persiapan pada tanggal 22 April 2021 hadir Kuasa Hukum dari Pihak ketiga yaitu Walikota Depok menyatakan bahwa Pihak Ketiga tidak akan turut serta sebagai pihak dalam perkara ini dan akan menjadi saksi saja, karena mengenai pengelolaan asset semua oleh Tergugat sehingga Jawaban dan lainnya cukup oleh Tergugat;

Bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 29 Juli 2021 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 29 Juli 2021 dan Tergugat mengajukan Kesimpulan tertanggal 5 Agustus 2021 yang disampaikan melalui surat masuk Sub Bagian Umum dan Keuangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 5 Agustus

Halaman 146 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dalam proses Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan perkara ini sebagaimana tercantum selengkapnya dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Bahwa, selanjutnya Para Pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dalam sengketa ini dan mohon Putusan;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum didalam Berita Acara Persidangan dan guna mempersingkat uraian Putusan ini turut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam duduk sengketa tersebut di atas. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah memohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah yaitu:

- a. Tindakan Administrasi Pemerintahan yang dilakukan Tergugat berupa pembatalan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2017 dan Tahun 2018 Nomor Objek Pajak (NOP) 32.78.004.011.003-1078.0, Luas Bumi: 4.970, atas nama H. Hasan MS, terletak di Jalan Kp Tipar, Blok Kavling 003, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok (*vide* bukti P-1= bukti T-2) selanjutnya disebut sebagai objek sengketa 1;
- b. Keputusan Administrasi Pemerintahan atau Keputusan Tata Usaha Negara yang ditetapkan Tergugat yaitu Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018, perihal: Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (*vide* bukti P-3= bukti T-7) selanjutnya disebut sebagai objek sengketa 2;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat telah memohon untuk mewajibkan Tergugat untuk:

Halaman 147 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Menerbitkan kembali Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 s.d. Tahun 2021 Nomor Objek Pajak (NOP) 32.78.004.011.003-1078.0, Luas Bumi: 4.970, atas nama H. Hasan MS, terletak di Jalan Kp Tipar, Blok Kavling 003, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok (*vide* bukti P-1= bukti T-2);
- b. Mencabut Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018, perihal: Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (*vide* bukti P-3= bukti T-7);

Bahwa adapun alasan gugatan Penggugat adalah karena penerbitan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 merugikan kepentingan Penggugat dan telah diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya tertanggal 6 Mei 2021 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 6 Mei 2021 telah memuat eksepsi dan pokok sengketa yang pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat. Bahwa terhadap jawaban Tergugat, Penggugat telah memberikan tanggapannya dalam replik secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 11 Mei 2021 yang pada pokoknya menyangkal dalil jawaban Tergugat dan tetap pada dalil-dalil gugatannya. Bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Duplik secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 20 Mei 2021 yang pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan dan replik Penggugat dan tetap pada dalil-dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa dengan telah dihapuskan ketentuan Pasal 118 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan berkaitan terdapatnya kepentingan pihak ketiga dengan mempedomani ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil Pihak ketiga yaitu Walikota Depok sesuai panggilan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tertanggal 8 April 2021 dan 14 April 2021. Bahwa pemanggilan pihak ketiga tersebut untuk

Halaman 148 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimintai keterangannya dan diberikan penjelasan mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajibannya apakah masuk sebagai pihak intervensi atau tidak dalam perkara ini. Bahwa atas panggilan tersebut, pada pemeriksaan persiapan pada tanggal 22 April 2021 hadir Kuasa Hukum dari Pihak ketiga yaitu Walikota Depok menyatakan bahwa Pihak Ketiga tidak akan turut serta sebagai pihak dalam perkara ini dan akan menjadi saksi saja, karena mengenai pengelolaan asset semua oleh Tergugat sehingga Jawaban dan lainnya cukup oleh Tergugat (*vide Berita Acara Pemeriksaan Persiapan tanggal 22 April 2021*)

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi Tanda P-1 sampai dengan P-72 dan mengajukan 4 (empat) orang saksi yang selengkapanya terurai dalam berita acara dan duduk sengketa. Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-49 dan mengajukan 1 (satu) orang ahli dan 3 (tiga) orang yang selengkapanya terurai berita acara dan duduk sengketa;

Bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 13 April 2021 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 13 April 2021 dan Tergugat mengajukan Kesimpulan tertanggal 5 Agustus 2021 yang disampaikan melalui surat masuk Sub Bagian Umum dan Keuangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 5 Agustus 2021 yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap pertentangan dalil dalam jawab-jawab, bukti-bukti surat atau bukti elektronik, ahli dan saksi para pihak, Majelis Hakim akan mempertimbangkan perkara ini dengan sistematika sebagai berikut:

1. Pertimbangan terhadap aspek formal gugatan;
2. Pertimbangan terhadap eksepsi Tergugat;
3. Pertimbangan tentang pokok sengketa yang meliputi kewenangan pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan objek sengketa, prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa;

Menimbang, bahwa sistematika pertimbangan tersebut bersifat kasuistik, artinya dimungkinkan seluruh sistematikanya dipertimbangkan dan

Halaman 149 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimungkinkan pula hanya bagian pertama atau sampai bagian kedua saja yang dipertimbangkan dan tidak lagi mempertimbangkan bagian selanjutnya apabila menurut Majelis Hakim pertimbangan tersebut telah cukup;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati isi eksepsi dari Tergugat memiliki keterkaitan dengan aspek formal gugatan yaitu terkait dengan kewenangan absolut pengadilan, tenggang waktu pengajuan gugatan dan kepentingan Penggugat yang dirugikan. Oleh karena terdapat keterkaitan antara aspek formal gugatan dengan isi dalil eksepsi Tergugat tersebut, maka untuk lebih efektifnya pertimbangan Majelis Hakim dan tidak terjadi pengulangan pertimbangan yang sama, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bersama-sama aspek formal gugatan dalam pertimbangan eksepsi Tergugat tersebut. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalam eksepsi sebagaimana tersebut di atas.

### I. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan eksepsi yang diajukan Tergugat. Bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya tertanggal 6 Mei 2021 pada pokoknya mengenai:

- Gugatan yang diajukan adalah kewenangan Pengadilan Negeri;
- Objek gugatan bukan keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat final;
- Objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah daluwarsa;
- Penggugat tidak punya *legal standing* untuk mengajukan gugatan
- Gugatan *error in objecto* (yang digugat seharusnya surat dari BPN)

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dalil eksepsi Tergugat dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim dapat mengelompokkan eksepsi Tergugat sebagai berikut:

- Bahwa eksepsi Tergugat huruf a termasuk kelompok eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan;
- Bahwa eksepsi Tergugat huruf b sampai dengan huruf e termasuk kelompok eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan;

Halaman 150 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat secara berurutan dimulai dari eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut Pengadilan sebagai berikut:

- I.1. Pertimbangan terhadap eksepsi Tergugat tentang gugatan yang diajukan adalah kewenangan Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsi tentang gugatan yang diajukan adalah kewenangan Pengadilan Negeri pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat dalam gugatannya pada perkara *a quo* mengklaim sebagai pemilik sebidang tanah sebagaimana tercantum dalam objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 adalah tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Depok yang berasal dari Penyerahan PSU dari Komisaris PT. Duta Warga Jaya Perumahan Pondok Mekarsari Permai ke Wali Kota Depok Cq. Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Perihal Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai. Bahwa baik Penggugat ataupun H. Hasan HS tidak pernah menyelesaikan secara hukum terkait dengan status dan kepastian hukum atas tanah *a quo*, padahal Pemerintah Kota Depok juga mengklaim terhadap objek tersebut. Oleh karena hal tersebut sebelum Penggugat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengaktifkan kembali objek sengketa 1, terlebih dahulu Penggugat menyelesaikan permasalahan mengenai kepemilikan tanah di Pengadilan Negeri Depok dengan Pemerintah Kota Depok agar tercipta adanya Kepastian Hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya menyangkal eksepsi Tergugat tersebut dengan mendalilkan pada intinya bahwa yang dipersalahkan Penggugat adalah Tindakan Faktual Tergugat, yang dengan tanpa wewenang, tanpa dasar, tanpa permohonan pembatalan dari Wajib Pajak, tanpa melalui penerbitan Surat Keputusan Pembatalan, pada tahun 2018 atau sesudahnya Tergugat membatalkan SPPT PBB Tahun 2017 dan Tahun 2018 atas Nomor Objek Pajak 32.78.004.011.003-1078.0 seluas 4.970 m<sup>2</sup> atas nama H. Hasan HS. Bahwa dengan uraian di atas maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang untuk memeriksa dan mengadili objek sengketa 1,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga eksepsi absolut yang didalilkan Tergugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa untuk menjawab persoalan hukum tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut. Bahwa mengacu kepada ketentuan Pasal 47 Jo. Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka diketahui kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah mengadili sengketa tata usaha negara. Bahwa batasan formal normatif mengenai sengketa tata usaha negara terdapat dalam Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut:

*“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”;*

Menimbang, bahwa dengan mencermati batasan formal sengketa tata usaha negara tersebut, maka terdapat tiga unsur utama dari sengketa tata usaha negara yaitu:

- Objek yang disengketakan haruslah berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau tindakan sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 1 angka 8 Jo Pasal 87 huruf (a) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) (Perma Nomor 2 Tahun 2019) dan tidak dikecualikan oleh Pasal 2 maupun Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 152 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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

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

Halaman 152





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat haruslah selalu orang atau badan hukum perdata dan Tergugat haruslah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau tindakan yang disengketakan;
- Permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam ranah Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara);

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah objek sengketa 1 telah memenuhi unsur-unsur Tindakan Administrasi Pemerintahan, Majelis Hakim akan mengujinya dengan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan lain yang terkait sebagai berikut:

- Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mengatur Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;
- Bahwa ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan : 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 AUPB;
  - d. bersifat final dalam arti lebih luas;
  - e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
  - f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.
- Pasal 1 ayat (1) Perma Nomor 2 Tahun 2019 mengatur Tindakan Pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

Halaman 153 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan : Warga Masyarakat adalah seseorang atau badan hukum perdata yang terkait dengan Keputusan dan/atau Tindakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas, dapat disimpulkan bahwa unsur Tindakan Administrasi Pemerintahan adalah sebagai berikut :

- Perbuatan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berupa melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkrit;
- Dalam rangka penyelenggaraan fungsi pemerintahan
- Bersifat Individual, final (dengan beberapa perluasan pemaknaannya berdasar UU AP)
- Menimbulkan akibat hukum atau berpotensi menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata.

Menimbang bahwa setelah membaca dan menela'ah objek sengketa 1 secara seksama, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa 1 merupakan tindakan Tergugat untuk melakukan pembatalan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2017 dan Tahun 2018 Nomor Objek Pajak (NOP) 32.78.004.011.003-1078.0, Luas Bumi: 4.970, atas nama H. Hasan MS, terletak di Jalan Kp Tipar, Blok Kavling 003, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok pada aplikasi Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) melalui situs resmi dengan alamat [www.pbb-bphtb.depok.go.id](http://www.pbb-bphtb.depok.go.id);
- Bahwa objek sengketa 1 merupakan tindakan Tergugat yang melakukan perbuatan konkret dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif dalam rangka fungsi pemerintahan;
- Bahwa objek sengketa 1 diterbitkan berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB diantaranya Peraturan Wali Kota Depok Nomor 109 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah, Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok dan telah

Halaman 154 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirubah dengan Peraturan Wali Kota Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok serta AUPB;

- Bahwa objek sengketa 1 diterbitkan bersifat final karena tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lainnya;
- Bahwa objek sengketa 1 menimbulkan akibat hukum yaitu menyatakan pembatalan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2017 dan Tahun 2018 Nomor Objek Pajak (NOP) 32.78.004.011.003-1078.0, Luas Bumi: 4.970, atas nama H. Hasan MS;
- Bahwa objek sengketa 1 berlaku untuk warga masyarakat dalam hal ini seseorang bernama H. Hasan MS;
- Bahwa permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam ranah Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara) yaitu mengenai permasalahan keabsahan penerbitan objek sengketa 1 baik dari segi wewenang, prosedur dan substansi objek sengketa;

Menimbang bahwa atas dasar pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa 1 telah memenuhi unsur-unsur Tindakan Administrasi Pemerintahan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 8 Jo Pasal 87 huruf (a) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Pasal 1 ayat (1) Perma Nomor 2 Tahun 2019 dan tidak termasuk dalam ruang lingkup keputusan yang diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang secara absolut untuk mengadili sengketa *a quo*, oleh karena itu eksepsi Tergugat mengenai gugatan yang diajukan adalah kewenangan Pengadilan Negeri tidak beralasan hukum, sehingga haruslah dinyatakan ditolak dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat mengenai objek gugatan bukan keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat final;

Halaman 155 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.2. Pertimbangan terhadap eksepsi Tergugat tentang objek gugatan bukan keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat final;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsi tentang objek gugatan bukan keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat final pada pokoknya mendalilkan bahwa objek sengketa 2 berupa Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor 593/4191 tanggal 29 November 2018 perihal Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah Nomor 3588/2018 tanggal 25 September 2018 Tidak termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Final. Bahwa oleh karena terhadap Surat tersebut memerlukan adanya Persetujuan dari Kantor Pertanahan Kota Depok yang pada intinya Kantor Pertanahan Kota Depok karena kewenangan terkait Pembatalan Peta Bidang ada di BPN. Bahwa objek sengketa 2 hanya berupa Surat Permohonan yang sifatnya bisa disetujui/tidak disetujui oleh pihak yang dimohonkan yaitu Kantor Pertanahan Kota Depok;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya menyangkal eksepsi Tergugat tersebut dengan mendalilkan pada intinya bahwa objek sengketa 2 dijadikan sebagai objek perkara *a quo* dan dikaitkan dengan kewenangan Kantor Pertanahan Kota Depok adalah sifat atau substansi objek sengketa 2 sebagai suatu keputusan berisi Keberatan atau pernyataan status tanah sengketa, dan bukan permohonan Penggugat untuk membatalkan Peta Bidang Tanah Nomor 3588/2018 tanggal 25 September 2018. Kalau mau membatalkan Peta Bidang Tanah Nomor 3588/2018 tanggal 25 September 2018 tentu Tergugat harus menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok ke Pengadilan Tata Usaha Negara, karena Peta Bidang Tanah adalah produk Pejabat Tata Usaha Negara/Pejabat Pemerintahan. Bahwa sebagai suatu keputusan berisi Keberatan, objek sengketa 2 tanpa memerlukan persetujuan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, sudah otomatis menimbulkan akibat hukum yaitu dihentikannya proses penerbitan sertifikat tanah. Bahwa dengan uraian di atas maka objek sengketa 2 sebagai keputusan yang berisi keberatan sudah final dan langsung mempunyai akibat hukum kepada Penggugat karena dengan keberadaannya Kantor Pertanahan Kota Depok serta merta menganggapnya sebagai Keberatan dari pihak yang

Halaman 156 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkepentingan, dan mencatat bidang tanah yang mau disertifikatkan berstatus sengketa dalam buku tanah, sehingga penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus;

Menimbang, bahwa untuk menjawab persoalan hukum tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah objek sengketa 2 merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang disyaratkan dalam ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan: "Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) 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";

Menimbang, bahwa apabila dicermati pengertian Keputusan Tata Usaha Negara dalam ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terdapat enam persyaratan dalam ketentuan Pasal tersebut yang bersifat kumulatif yang artinya untuk dapat dijadikan objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara maka suatu keputusan harus memenuhi keenam persyaratan yang terkandung dalam ketentuan Pasal tersebut, yaitu ;

1. Bentuk Penetapan itu harus tertulis;
2. Penetapan dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
3. Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara;
4. Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
5. Bersifat Konkret, Individual dan Final;
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa dalam perkembangannya wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara diperluas dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Hal mana Keputusan Tata

Halaman 157 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 juga sebagai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagai berikut:

- 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 AAUPB;
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum dan/atau;
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati objek sengketa 2 yang diterbitkan oleh Tergugat maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (9) tersebut, yaitu;

1. Penetapan tertulis: artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut memang diharuskan tertulis untuk kemudahan bagi pembuktian dan demi kepastian hukumnya, namun yang disyaratkan tertulis bukan bentuk formalnya melainkan menunjuk kepada kejelasan isi keputusan tersebut yaitu:
  - Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkan; Keputusan tersebut dikeluarkan oleh Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok sebagai Pejabat Tata Usaha Negara di Kota Depok;
  - Maksud serta mengenai hal apa isi Keputusan tersebut; Maksud serta isi dikeluarkannya Keputusan tersebut adalah keberatan atas diterbitkannya Peta Bidang Tanah Nomor. 3588/2018 tanggal 25 September 2018 seluas 4.537 m<sup>2</sup> terletak di kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok yang diajukan pemohon atas nama H. Hasan, HS;
  - Kepada siapa Keputusan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan didalamnya;

Halaman 158 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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





Keputusan tersebut salah satunya ditujukan kepada Kepala Kantor  
Pertanahan Kota Depok;

Berdasarkan penjelasan di atas, maka objek sengketa 2 *a quo* sudah  
memenuhi semua syarat tertulis;

2. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara: artinya Keputusan  
tersebut dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara di Pusat  
atau Daerah yang melakukan kegiatan yang bersifat eksekutif yaitu  
pelaksanaan sesuatu urusan Pemerintahan sesuai Pasal 1 angka (8)  
Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara  
yang berbunyi:

*“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang  
melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-  
undangan yang berlaku”;*

dengan demikian, siapa saja dan apa saja yang berdasarkan peraturan  
perundang-undangan yang berlaku berwenang melaksanakan suatu urusan  
pemerintahan, maka ia dapat dianggap berkedudukan sebagai Badan atau  
Pejabat Tata Usaha Negara dan objek sengketa 2 *a quo* merupakan surat  
keputusan Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok sebagai Pejabat  
Tata Usaha Negara yang menjalankan urusan pemerintahan di daerah  
khususnya Kota Depok;

3. Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara: artinya suatu Keputusan tersebut  
menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskannya suatu  
hubungan hukum Tata Usaha Negara yang telah ada sehingga bisa  
dikatakan bahwa Keputusan tersebut menimbulkan suatu akibat hukum Tata  
Usaha Negara yaitu Tindakan Tergugat menyatakan keberatan atas  
diterbitkannya Peta Bidang Tanah Nomor. 3588/2018 tanggal 25 September  
2018 seluas 4.537 m2 terletak di kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis  
Kota Depok yang diajukan pemohon atas nama H. Hasan, HS sehingga  
mengajukan permohonan pembatalan peta bidang tanah Nomor 3588/2018  
tanggal 25-09-2018;
4. Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membuat Keputusan yang melaksanakan peraturan perundang-undangan adalah fungsi dari Pemerintahan yang dilakukan oleh Pemerintah, dengan kata lain membuat Keputusan adalah perbuatan Pemerintah yang khusus dilakukan oleh badan-badan/organ-organ pemerintah (*bestuur*) seperti Gubernur, Walikota dan Bupati;

Apabila fungsi pemerintahan yang dilaksanakan pada suatu saat itu berdasarkan peraturan perundang-undangan maka itu merupakan tugas urusan pemerintahan (*public services*) sehingga Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok dalam mengeluarkan objek sengketa 2 *a quo* berkedudukan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan fungsi pemerintahan sebagai dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif berdasarkan Undang-Undang;

5. Bersifat Konkrit, Individual, Final;

- Konkrit: artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara tidak bersifat abstrak, tetapi sudah berbentuk tertentu atau dapat ditentukan yaitu berupa Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018, perihal: Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok;
- Individual: artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak ditujukan untuk umum, melainkan sudah jelas kepada siapa ditujukan, baik terhadap alamat maupun hal yang dituju, dan objek sengketa *a quo* adalah jelas ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok;
- Final: artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sudah merupakan keputusan akhir yang dapat dilaksanakan, dimana akibat hukum yang ditimbulkan serta yang dimaksudkan sudah merupakan akibat hukum yang definitif, dan dengan diterbitkannya objek sengketa 2 *a quo* oleh Tergugat itu sudah bersifat definitif tanpa memerlukan adanya persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat dalam hal ini Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok;

Halaman 160 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

**Disclaimer**

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



6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut harus mampu menimbulkan perubahan terhadap suatu hubungan hukum yang telah ada, mengubah status hukum atau melahirkan hubungan hukum baru. Dengan terbitnya objek sengketa 2 telah menimbulkan akibat hukum yaitu menyatakan keberatan atas diterbitkannya Peta Bidang Tanah Nomor. 3588/2018 tanggal 25 September 2018 seluas 4.537 m<sup>2</sup> terletak di kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok yang diajukan pemohon atas nama H. Hasan, HS;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur-unsur sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan bukanlah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diperkecualikan sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Tergugat mengenai objek gugatan bukan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat final dinilai tidak beralasan hukum, oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat mengenai objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah daluwarsa;

- 1.3. Pertimbangan terhadap eksepsi Tergugat tentang objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah daluwarsa;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsi tentang objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah daluwarsa pada pokoknya mendalilkan bahwa:

- a. Objek gugatan 1 (Pembatalan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap pembatalan Pembatalan SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS telah terjadi sebelum Penggugat membeli tanah tersebut dari H. Hasan HS yaitu pada tahun 2015 dan terhadap pembatalan tersebut telah diberitahukan oleh Tergugat kepada Pemohon yang pada tahun 2015. Bahwa yang menjadi dasar terhadap pembatalan tersebut sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Nomor 973/1180/Pendapatan II/SK/IX-2015 Bahwa selain daripada hal tersebut terhadap status Pajak dapat diakses oleh siapapun melalui situs online dengan alamat situs [www.pbb-bphtb.depok.go.id](http://www.pbb-bphtb.depok.go.id) termasuk didalamnya status SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003-1078.0.

Bahwa dengan telah diumumkan status SPPT PBB dengan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 dalam situs [www.pbb-bphtb.depok.go.id](http://www.pbb-bphtb.depok.go.id), adalah sangat tidak beralasan apabila Penggugat baru mengetahui hal tersebut pada tanggal 29 Januari 2021 mengingat Informasi elektronik tersebut dapat diakses oleh siapapun.

- b. Objek gugatan 2 (Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor 593/4191 tanggal 29 November 2018)

Bahwa Tergugat berkirim surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok pada tanggal 29 November 2018 dengan Nomor Surat 593/4191 dengan dasar keberatan atas Peta Bidang Tanah Nomor 3588/2018 tanggal 25 September 2018 yang diajukan oleh H. Hasan KS. Bahwa terhadap surat dari Tergugat ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dengan dikeluarkannya surat Nomor 300.7/695-32.76/X/2019 tanggal 8 Oktober 2019 Perihal Penjelasan Permohonan Pengakuan Hak dengan nomor berkas 133039/2018 tanggal 27 Desember 2018 an. H. Hasan HS dengan kuasa Eddy Gunadi dan terhadap surat tersebut telah dikirimkan kepada Kuasa H. Hasan HS. Bahwa dengan telah disampaikannya surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok kepada Pemohonnya, maka terkait dengan hubungan hukum yang terjadi antara pihak lain adalah tanggung jawab dari Pemohon untuk menyampaikannya.

Halaman 162 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang disampaikan diatas maka batas waktu mengajukan keberatan selama 90 hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan batas waktu dalam mengajukan Upaya Administratif sebagaimana diatur pada Pasal 77 Undang-Undang 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan telah berakhir (*Daluwarsa*). Bahwa dengan habis batas waktu bagi Penggugat dalam mengajukan gugatan, maka adalah beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya menyangkal eksepsi Tergugat tersebut dengan mendalilkan pada intinya bahwa Penggugat mengetahui objek sengketa 1 pada hari Selasa, 19 Januari 2021, yaitu saat Penggugat datang ke kantor Tergugat, dan pada hari yang sama membuka laman PBB dan BPHTB Badan Keuangan Daerah Kota Depok yang memuat keterangan bahwa Tagihan Tahun 2018 yang jatuh tempo tanggal 8/31/2018 dengan jumlah Pokok: 9.964.850 serta Tagihan Tahun 2017 yang jatuh tempo tanggal 8/31/2017 dengan jumlah Pokok: 9.964.850, ber-Status DIBATALKAN. Bahwa Penggugat mengetahui objek sengketa 2 pada hari Rabu, 20 Januari 2021, yaitu saat Penggugat datang ke Kantor Pertanahan Kota Depok untuk berkonsultasi mengenai pengurusan penerbitan sertifikat tanah Penggugat;

Menimbang, bahwa akibat keberadaan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 tersebut, kemudian Penggugat melakukan upaya administratif keberatan secara tertulis kepada Tergugat melalui Surat Law Office BMS SITUMORANG & PARTNERS Nomor: 006/LO-BMS/II/2021 tanggal 8 Februari 2021, yang isinya meminta Tergugat untuk mengaktifkan kembali SPPT 2017 dan seterusnya namun sampai tanggal 23 Februari 2021 Tergugat bersikap mendiamkan saja atau tidak menyelesaikan keberatan yang disampaikan Penggugat. Bahwa dengan mengacu terhadap ketentuan Pasal 5 ayat (2) PERMA No. 6 Tahun 2018, maka tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal 23 Februari 2021;

Menimbang, bahwa untuk menjawab persoalan hukum tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan mempertimbangkan apakah pengajuan gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu untuk dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang disyaratkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (yang selanjutnya disebut PERMA RI No. 6 Tahun 2018)? Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara". Bahwa Pasal 5 ayat (1) PERMA RI No. 6 Tahun 2018, disebutkan bahwa "*Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintah yang menangani penyelesaian upaya administratif*. Bahwa ketentuan Pasal 2 ayat (1) PERMA RI No. 6 Tahun 2018 mengatur Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi;

Menimbang, bahwa objek sengketa 1 dalam sengketa *a quo* adalah tindakan administrasi pemerintahan yang selanjutnya disebut tindakan adalah pembatalan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2017 dan Tahun 2018 Nomor Objek Pajak (NOP) 32.78.004.011.003-1078.0, Luas Bumi: 4.970, atas nama H. Hasan MS, terletak di Jalan Kp Tipar, Blok Kavling 003, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok (*vide* bukti P-1= bukti T-2) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 8 Jo Pasal 87 huruf (a) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) (Perma Nomor 2 Tahun 2019). Bahwa atas tindakan Tergugat

Halaman 164 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut menimbulkan sengketa tindakan pemerintahan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 Perma Nomor 2 Tahun 2019. Bahwa atas tindakan Tergugat tersebut, Penggugat dalam gugatannya memohon untuk menyatakan batal atau tidak sah tindakan Tergugat tersebut dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa mengenai tenggang waktu untuk mengajukan gugatan terhadap tindakan pemerintahan di Peradilan Tata Usaha Negara telah ditentukan dalam Pasal 4 Perma Nomor 2 Tahun 2019 yaitu;

- 1) Gugatan diajukan paling lama 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak Tindakan Pemerintahan dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan;
- 2) Selama Warga Masyarakat menempuh upaya administratif, tenggang waktu sebagaimana dimaksud ayat (1) terbantar sampai ada keputusan upaya administratif terakhir diterima;

Menimbang, bahwa Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Perma Nomor 2 Tahun 2019 ternyata tidak mengatur tenggang waktu mengajukan gugatan terhadap pihak ketiga yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau tindakan administrasi pemerintahan. Dengan demikian, tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari (*vide* Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Perma Nomor 2 Tahun 2019), bagi pihak ketiga yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktunya dihitung secara kasuistis yaitu saat ia "*mengetahui*" dan "*merasa kepentingannya dirugikan*" oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut (Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 danurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994). Bahwa untuk menghitung tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat dalam sengketa ini maka Majelis Hakim akan menguji sejak kapan Penggugat secara hukum mengetahui secara pasti adanya objek sengketa dan merasa dirugikan atau sejak kapan Penggugat pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara

Halaman 165 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau tindakan administrasi pemerintahan (objek sengketa 1 dan objek sengketa 2) yang merugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa untuk menghitung tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat dalam sengketa *a quo* maka Majelis Hakim akan menguji sejak kapan Tindakan Pemerintahan dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan dan sejak kapan Penggugat pertama kali mengetahui tindakan administrasi pemerintahan dan/atau keputusan tata usaha negara (objek sengketa 1 dan objek sengketa 2) yang merugikan kepentingannya serta upaya administratif yang telah ditempuh oleh Penggugat. Bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu menilai dan mempelajari fakta-fakta hukum yang relevan untuk dijadikan dasar penghitungan tenggang waktu menggugat dan upaya administratif yang telah ditempuh oleh Penggugat sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat mengakui sebagai pemilik sebidang tanah sebagaimana tercantum dalam bukti P-2 yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 Perkotaan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama Hasan HS, H., beralamat di KP Tipar 003 RT. 007 RW. 07 Mekarsari Kota Depok, Letak objek pajak di KP Tipar 003 RT. 001, RW. 06 Mekarsari Kota Depok Luas 4.970 m2 dan tanah yang diakui milik Penggugat sebelumnya adalah atas nama Hasan, HS, H;
2. Bahwa tanah sebagaimana dimaksud dalam bukti P-2 pada awalnya adalah milik H. Hasan HS berdasarkan Salinan buku C Nomor 21 atas nama Asan b Senan (*vide* bukti P-18= bukti T-35) dan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C Nomor 21 atas nama Asan bin Senan tanggal 10 Agustus 1978 (*vide* bukti P-17).
3. Bahwa atas tanah sebagaimana bukti P-2, bukti P-18= bukti T-35, bukti P-17 pada tanggal 26 Maret 2018 telah terjadi perjanjian pengikatan jual beli antara Tuan Haji Hasan, HS/Asan dengan Tuan Hendra Kusumah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 123 tanggal 26 Maret 2018 yang dibuat oleh Notaris Ny. Yetty Sofyati, S.H., M.Kn (*vide* bukti P-15);

Halaman 166 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa atas bukti P-15, selanjutnya dibuatkan Akta Kuasa Nomor 41 tanggal 30 April 2018 yang dibuat oleh Notaris Indira Surjati, S.H., antara Tuan Haji Hasan, HS/Asan kepada Tuan Hendra Kusumah (*vide* bukti P-16);
5. Bahwa atas tanah sebagaimana bukti P-2 pernah terjadi sengketa kepemilikan berdasarkan Salinan Resmi Putusan Penetapan Perkara Perdata Nomor 42/Pdt.G/2020/PN. DPK tanggal 29 Juli 2020 antara Hendra Kusumah sebagai Penggugat melawan Usman dan kawan-kawan sebagai Tergugat I sampai dengan Tergugat VI (*vide* bukti P-14);
6. Bahwa berdasarkan bukti T-4 yaitu Laporan Hasil Penelitian Pembatalan Nomor: LAP-1362/Inteks/2015 tanggal 10 September 2015 telah dilakukan permohonan pembatalan terhadap SPPT dengan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 sebagaimana tercantum dalam bukti P-2 karena objek pajak merupakan fasos/fasum;
7. Bahwa atas Laporan Hasil Penelitian Pembatalan sebagaimana tercantum dalam bukti T-4, Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset menerbitkan Keputusan Nomor 973/1180/Pendapatan II/SK/IX-2015 tanggal 11 September 2015 tentang pembatalan SPPT PBB (*vide* bukti T-5) yang pada intinya mengabulkan atas permohonan pembatalan NOP 32.78.004.011.003-1078.0;
8. Bahwa berdasarkan bukti P-1 yaitu Print out website pelayanan PBB dan BPHTB bidang pajak daerah II Badan Keuangan Daerah Kota Depok <http://pbb-bphtb.depok.go.id> sistem informasi cek objek pajak PBB NOP 32.78.004.011.003-1078.0, di alamat Jalan KP Tipar Blok Kavling 003, RT. 001, RW. 06, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Luas Bumi 4970 dan bukti T-2 yaitu Print out Hasil tampilan dalam situs [www.pbb-bphtb.depok.go.id](http://www.pbb-bphtb.depok.go.id) diperoleh fakta hukum NOP 32.78.004.011.003-1078.0 dengan tagihan tahun 2015 jatuh tempo tanggal 31 Agustus 2015, pokok 9964850 status lunas. Pada tahun 2017 dan 2018 jatuh tempo tanggal 31 Agustus 2017 dan 31 Agustus 2018 pokok 9964850, status dibatalkan;

Halaman 167 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa berdasarkan bukti T-1 yaitu Data Aplikasi Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) diperoleh fakta hukum dalam Data Aplikasi Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) menjelaskan:
  - a. Daftar ringkas NOP 32.78.004.011.003-1078.0, Letak objek pajak di KP Tipar 003 RT. 001, RW. 06 atas nama Hasan HS, H., Luas 4.970 m2, NJOP Bumi NJOP Bangunan 6.331.780.000 dan total NJOP 6.331.780.000;
  - b. Data SPOP/LSPOP NOP 32.78.004.011.003-1078.0, Jalan KP Tipar Blok 003, RT. 001, RW. 06, Kelurahan Mekarsari atas nama Hasan HS, H., Luas 4.970 m2;
  - c. Berkas Pelayanan untuk NOP 32.78.004.011.003-1078.0 pada tahun 2015 terdapat Pembatalan SPPT/SKP dan pada tahun 2017 terdapat pendaftaran data baru;
  - d. Status Pembayaran untuk NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama Hasan HS, H., KP Tipar Blok 003, pada tahun 2015 telah dilakukan pembayaran pada tanggal 31 Agustus 2015 dengan jumlah bayar 9.964.850,- di Bank BJB;
10. Bahwa berdasarkan bukti P-4 yaitu Peta Bidang Tanah NIB 10.27.01.10.13279 Nomor 3588/2018 tanggal 25 September 2018 diperoleh fakta hukum tanah yang diakui milik Penggugat telah terbit peta bidang tanah sebagaimana bukti P-4;
11. Bahwa atas bukti P-4, Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok (*in casu* Tergugat) membuat Surat Nomor: 593/4191-Aset tanggal 29 November 2018 Perihal: Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018 ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (*vide* bukti P-3= bukti T-7). Bahwa dalam bukti P-3= bukti T-7 diperoleh fakta hukum Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok (*in casu* Tergugat) keberatan dan permohonan pembatalan Peta Bidang Tanah Nomor 3588/2018 tanggal 25 September 2018 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok;
12. Bahwa berdasarkan bukti P-5= bukti T-8 yaitu Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor: 300.7/695-32.76/X/2019 tanggal 8 Oktober

Halaman 168 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 Hal: Penjelasan Permohonan Pengakuan Hak dengan nomor berkas 133039/2018 tanggal 27 November 2018 an. H. Hasan, HS dengan Kuasa Eddy Gunadi ditujukan kepada LBH Pancasila diperoleh fakta hukum pada intinya terkait permasalahan berkas pengakuan hak nomor 133039/2018 tanggal 27 September 2018 atas nama H. Hasan, HS., yang terletak di KP Tipar 003, RT. 001, RW. 06, Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok tidak dapat diproses lebih lanjut dan berkas akan dikembalikan kepada pemohon/kuasa;

13. Bahwa berdasarkan bukti P-6 yaitu Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor: 300.7/809-32.76/XII/2019 tanggal 27 Desember 2019 Hal: Klarifikasi dan penanganan atas permasalahan berkas pendaftaran tanah pertama kali/pengakuan hak atas nama H. Hasan, HS ditujukan kepada Kepala Kantor wilayah BPN Provinsi Jawa Barat diperoleh fakta hukum pada intinya yaitu bahwa terhadap objek tanah yang dimohon oleh saudara H. Hasan HS diakui sebagai asset oleh pemerintah Kota Depok dan bahwa Kantor Pertanahan Kota Depok tidak dapat memproses lebih lanjut permohonan tersebut maka berkas permohonan kami kembalikan;
14. Bahwa atas bukti P-1, bukti T-2 dan bukti P-3= bukti T-7, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Surat Nomor: 006/LO-BMS/II/2021 tanggal 8 Februari 2021 Perihal: Permohonan kesediaan untuk mengaktifkan kembali Nomor Objek Pajak PBB serta untuk menerbitkan ketetapan pencabutan atas Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018 ditujukan kepada Kepala Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Depok (*vide* bukti P-7= bukti T-30);
15. Bahwa atas bukti P-1, bukti T-2 dan bukti P-3= bukti T-7, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Surat Nomor: 05/LO-BMS/II/2021 tanggal 8 Februari 2021 Perihal: Permohonan untuk memerintahkan Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok agar mengaktifkan kembali Nomor Objek Pajak PBB serta menerbitkan ketetapan pencabutan atas surat Kepala Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Depok Nomor: 593/4191

Halaman 169 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 29 November 2018 ditujukan kepada Walikota Depok (*vide* bukti P-7= bukti T-30);

16. Pengakuan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Depok pada bulan Juli 2020, lalu setelah inkraht Januari 2021 Penggugat berencana akan mengurus sertifikat tanah tersebut dan bermaksud akan membayar Pajak Bumi dan Bangunannya untuk kepentingan pengurusan sertifikat dimaksud. Saat ke instansi Tergugat diberitahukan bahwa nomor NOP PBB tersebut sudah dibatalkan. Lalu Penggugat mengajukan permohonan pada Tergugat agar Nomor objek SPPT PPB tersebut diaktifkan kembali, dan Pihak Penggugat juga berkonsultasi dengan Kantor Pertanahan Kota Depok dan diberitahukan juga kepada pihak Penggugat bahwa mengenai sertifikat yang dimaksud Penggugat sudah pernah diurus oleh orang lain dari tahun 2018 - 2019. Akhirnya oleh BKD Kota Depok dihentikan proses penerbitannya. Setelah mendapat penjelasan dari BKD dan Kantor Pertanahan Kota Depok Penggugat mengajukan permohonan pengaktifan kembali dengan surat tersebut di atas dan tidak ditanggapi hingga saat ini (*vide* berita acara pemeriksaan persiapan tanggal 1 April 2020);
17. Pengakuan Tergugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan bahwa tercatat dalam aplikasi Tergugat mengenai PBB yaitu aplikasi Sismiop (Sistem Informasi Manajemen Objek Pajak PBB), dan mulai tahun 2012 baru dikelola oleh BKD. Untuk objek sengketa 1 dengan NOP ini terbit tahun 2015, kemudian ada pembatalan di tahun 2015 juga. Pembatalan tersebut terjadi karena adanya pengajuan dan dari data-data pendukung yang ada itu merupakan asset Pemerintah Daerah Kota Depok, lalu terbit Surat Keputusan Pembatalan dari Kepala Badan Keuangan Daerah. Selanjutnya karena tahun 2015 sudah dibatalkan maka tahun 2016 tidak ada catatan, kemudian NOP tersebut terbit di tahun 2017 dan saat di cek di Pelayanan tercatat ada berkas masuk atas nama H. Hasan HS, jadi tahun 2017 itu diterbitkan kembali atas nama H. Hasan HS namun kemudian pada tahun 2017 itu juga dibatalkan lagi. Untuk pembatalan ini memang tidak ada

Halaman 170 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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





pengajuan pembatalan karena berdasarkan hasil dari rapat internal berdasarkan tahun 2015 yang sempat dibatalkan sampai sekarang. Bahwa mengenai objek sengketa 1 yaitu pembatalan SPPT PBB, pertama ada pembatalan SPPT PBB atas nama H. Hasan dalam Sismiop, itu dibatalkan tahun 2015 dan ada Surat Keputusannya, kemudian terbit/aktif kembali pada tahun 2017 kemudian dibatalkan kembali tanggal 4 Juli 2017 tetapi tanpa Surat Keputusan hingga saat ini (*vide* berita acara pemeriksaan persiapan tanggal 1 April 2020);

Menimbang, bahwa atas uraian fakta-fakta hukum tersebut di atas Majelis Hakim akan menentukan sejak kapan Tindakan Pemerintahan atau Tindakan Administrasi Pemerintahan dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan dan/atau keputusan tata usaha negara (objek sengketa 1 dan objek sengketa 2) yang merugikan kepentingan Penggugat serta upaya administratif yang telah ditempuh oleh Penggugat atas terbitnya objek sengketa 1 dan objek sengketa 2. Bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari fakta-fakta hukum di atas, ternyata fakta satu sama lain adalah berkorelasi. Bahwa Tergugat dalam melakukan Tindakan Administrasi Pemerintahan *a quo* didasarkan bukti P-1= bukti T-2 tidak diperoleh informasi yang menjadi fakta hukum kapan dilakukan oleh Tergugat dilakukan pada Data Aplikasi Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) (*vide* bukti T-1, Pasal 4 ayat (1) Perma Nomor 2 Tahun 2019);

Menimbang, bahwa dipersidangan terungkap melalui pengakuan Tergugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas objek sengketa 1 terbit tahun 2015, kemudian pembatalan dilakukan di tahun 2015 dengan Surat Keputusan Pembatalan dari Kepala Badan Keuangan Daerah. Kemudian NOP tersebut terbit lagi di tahun 2017 dan pada tanggal 4 Juli 2017 dilakukan pembatalan SPPT PBB tersebut dalam Sismiop tanpa ada surat keputusan (*vide* berita acara pemeriksaan persiapan tanggal 1 April 2020). Namun Majelis Hakim menilai Tindakan Administrasi Pemerintahan tersebut dilakukan pada tanggal 4 Juli 2017 hanya didasarkan pada pengakuan Tergugat melalui Kuasa Hukumnya tanpa disertai dengan bukti-bukti surat sedangkan dalam bukti-bukti surat seperti bukti P-1= bukti T-2





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bukti T-1 tidak menyebutkan kapan dilakukan objek sengketa 1 oleh Tergugat dilakukan pada Data Aplikasi Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim menilai untuk menghitung tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat dalam objek sengketa 1 maka Majelis Hakim akan menguji sejak kapan Penggugat pertama kali mengetahui tindakan administrasi pemerintahan yang dilakukan oleh Tergugat yang merugikan kepentingannya (*vide* Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Perma Nomor 2 Tahun 2019). Bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 bukan atas nama Penggugat ataupun ditujukan kepada Penggugat. Dengan demikian, Penggugat adalah pihak ketiga yang dalam hal ini merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya Tindakan Administrasi Pemerintahan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Salinan Resmi Putusan Penetapan Perkara Perdata Nomor 42/Pdt.G/2020/PN. DPK tanggal 29 Juli 2020 (*vide* bukti P-14) telah menyebutkan adanya SPPT PBB NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama Hasan HS, H., beralamat di KP Tipar 003 RT. 007 RW. 07 Mekarsari Kota Depok, Letak objek pajak di KP Tipar 003 RT. 001, RW. 06 Mekarsari Kota Depok Luas 4.970 m<sup>2</sup>. Bahwa atas bukti P-14 tersebut, Majelis Hakim akan menilai sejak kapan Penggugat pertama kali mengetahui tindakan administrasi pemerintahan yang dilakukan oleh Tergugat yang merugikan kepentingannya dikaitkan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat pada hari Selasa, 19 Januari 2021, yaitu saat Penggugat datang ke kantor Tergugat, dan pada hari yang sama membuka laman PBB dan BPHTB Badan Keuangan Daerah Kota Depok yang memuat keterangan bahwa Tagihan Tahun 2018 yang jatuh tempo tanggal 8/31/2018 dengan jumlah Pokok: 9.964.850 serta Tagihan Tahun 2017 yang jatuh tempo tanggal 8/31/2017 dengan jumlah Pokok: 9.964.850, ber-Status DIBATALKAN (*vide* bukti P-2= bukti T-1). Bahwa untuk objek sengketa 2 diterbitkan pada tanggal 29 November 2018 diketahui Penggugat pada hari Rabu, tanggal 20 Januari 2021, yaitu saat Penggugat datang ke Kantor Pertanahan Kota Depok untuk berkonsultasi

Halaman 172 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai pengurusan penerbitan sertifikat tanah Penggugat maka Majelis Hakim menilai sejak kapan Penggugat patut dianggap pertama kali mengetahui objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 yang merugikan kepentingannya yaitu pada tanggal 19 Januari 2021 dan tanggal 20 Januari 2021;

Menimbang, bahwa pada tanggal 8 Februari 2021, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan upaya administratif berupa keberatan kepada Tergugat (*vide* bukti P-7= bukti T-30)) dan banding administratif kepada atasan Tergugat yaitu Walikota Depok (*vide* bukti P-7= bukti T-30) namun sampai gugatan Penggugat didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 25 Maret 2021 tidak dijawab oleh Tergugat dan atasan Tergugat. Bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim, gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Perma Nomor 2 Tahun 2019 dan Penggugat telah menempuh upaya administratif sebagaimana diwajibkan oleh PERMA No. 6 Tahun 2018 sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dalam eksepsi tentang objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah daluwarsa dinilai tidak beralasan hukum, oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat mengenai Penggugat tidak punya *legal standing* untuk mengajukan gugatan;

1.4. Pertimbangan terhadap eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak punya *legal standing* untuk mengajukan gugatan

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsi tentang Penggugat tidak punya *legal standing* untuk mengajukan gugatan pada pokoknya mendalilkan bahwa objek sengketa 1 yang dimohonkan atas nama H. Hasan HS bukan Hendra Kusumah, artinya pemilik objek sengketa *a quo* adalah H. Hasan HS yang dalam hal ini seharusnya yang memohonkan kerugian terkait adalah H.Hasan HS bukan yang lainnya. Dikarenakan objek sengketa 1 merupakan salah satu syarat yang menjadi bukti kepemilikan, seharusnya terlebih dahulu pihak Hendra Kusumah menyelesaikan permasalahan kepemilikannya terlebih dahulu baik dengan H. Hasan HS ataupun dengan Pemerintah Kota Depok.

Halaman 173 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan Objek sengketa yang digugat oleh Penggugat bukan diajukan oleh Penggugat melainkan oleh pihak lain maka adalah beralasan bila Majelis Hakim menyatakan Penggugat tidak mempunyai Legal Standing dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya menyangkal eksepsi Tergugat tersebut dengan mendalilkan pada intinya bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 42/Pdt.G/2020/PN.Dpk tanggal 14 Juli 2020, yang amarnya diantaranya berbunyi: "Menyatakan Hendra Kusumah telah membayar lunas harga sebidang tanah seluas  $\pm 3.933 \text{ m}^2$  sebagian dari tanah Milik Adat Girik C No. 21 Persil 127 Blok S.II dan Persil 120 Blok D.II Luas  $\pm 4.970 \text{ M}^2$  a.n. Hasan Bin Senan, dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)/ Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.78.004.011.003-1078.0 seluas  $4.970 \text{ m}^2$  atas nama Hasan HS, yang diperjualbelikan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 123 tanggal 26 Maret 2018 di hadapan Ny. Yetty Sofyati, S.H., M.Kn., Notaris di Depok" dan "Menyatakan Hendra Kusumah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah kosong atas C Nomor 21 Persil Nomor 127 S.II dan Persil Nomor 120 D.II seluas  $\pm 3.933 \text{ m}^2$  dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.78.004.011.003-1078.0, terletak di Kampung Tipar RT 001 RW. 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimaggis Kota Depok" maka Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas  $\pm 3.933 \text{ m}^2$  yang merupakan sebagian dari tanah yang objek PBB Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.78.004.011.003-1078.0 seluas  $4.970 \text{ m}^2$  atas nama Hasan HS;

Menimbang, bahwa untuk menjawab persoalan hukum tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut. Bahwa eksepsi Tergugat tersebut berkaitan dengan menilai apakah Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan sebagai akibat dari diterbitkannya objek sengketa, sehingga ia mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi Orang atau badan hukum perdata

Halaman 174 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 direhabilitasi;

Menimbang, bahwa orang atau badan hukum perdata untuk dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara haruslah mempunyai kepentingan. Bahwa dasar/alasan yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat khususnya pada dalil point romawi IV yang pada pokoknya Penggugat merasa dirugikan dengan diterbitkannya objek sengketa 1 dan objek sengketa 2;

Menimbang, bahwa unsur kepentingan merupakan syarat mutlak dan esensial yang harus diperhatikan dalam pengajuan gugatan. Kepentingan harus cukup dan layak serta memiliki dasar hukum sebagaimana dalam asas umum hukum acara dikenal dengan adagium "*no interest no action*" (tiada kepentingan tiada gugatan), yang berarti hanya orang atau badan hukum perdata yang memiliki kepentingan yang dapat bertindak sebagai Penggugat dalam pengajuan suatu gugatan;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maupun dalam Penjelasannya, tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan kepentingan itu maka Majelis Hakim mengutip pengertian "Kepentingan", menurut doktrin/pendapat ahli antara lain sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Indroharto, S.H., dalam bukunya usaha memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berpendapat pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan hukum acara Tata Usaha Negara mengandung dua arti yaitu : *Pertama*, menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, merupakan syarat minimal dasar gugatan di PTUN. Dalam hal ini bersifat menguntungkan atau merugikan yang

Halaman 175 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

timbul atau menurut nalar dapat diharapkan timbul oleh keluarnya keputusan tata usaha negara atau suatu keputusan penolakan tata usaha negara. Kepentingan dalam kaitannya dengan orangnya/Penggugat yaitu adanya hubungan dengan Penggugat sendiri, kepentingan itu harus bersifat pribadi, bersifat langsung dan secara obyektif dapat ditentukan baik luas atau intensitasnya. Kedua, kepentingan berproses dalam arti tujuan yang ingin dicapai dengan mengajukan gugatan yang bersangkutan. Tujuan yang hendak dicapai dengan berproses terlepas dari kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum. Barangsiapa yang menggunakan hak untuk berproses dianggap ada maksudnya. Bila ada kepentingan, maka baru boleh berproses (*point d'interest point d'action*). Dapat saja kepentingan berproses itu hapus sewaktu proses berjalan, contoh SK pemecatan yang digugat kemudian dicabut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Profesor Sudikno Mertokusumo dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia berpendapat bahwa kepentingan hukum pada umumnya diartikan dengan adanya suatu kerugian yang diderita langsung oleh seseorang. Seseorang yang tidak menderita kerugian mengajukan tuntutan hak, tidak mempunyai kepentingan

Menimbang, bahwa lebih lanjut Profesor Sudikno Mertokusumo dalam artikelnya berjudul Gugatan *Actio Popularis* dan Batas Kewenangan Hakim yang dimuat di laman [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com) mengatakan bahwa kepentingan di sini bukan asal setiap kepentingan, tetapi kepentingan hukum secara langsung, yaitu kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dan hubungan hukum itu langsung dialami sendiri secara konkrit oleh Penggugat. Kalau dimungkinkan setiap orang boleh menggugat tanpa syarat adanya "kepentingan hukum yang langsung", maka dapat dipastikan pengadilan akan kebanjiran gugatan-gugatan;

Menimbang, bahwa untuk menilai apakah Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan sebagai akibat dari diterbitkannya objek sengketa 1 dan objek sengketa 2, dipersidangan para pihak telah mengajukan bukti-bukti surat antara lain :

1. Bahwa Penggugat mengakui sebagai pemilik sebidang tanah sebagaimana tercantum dalam bukti P-2 yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang

Halaman 176 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 Perkotaan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama Hasan HS, H., beralamat di KP Tipar 003 RT. 007 RW. 07 Mekarsari Kota Depok, Letak objek pajak di KP Tipar 003 RT. 001, RW. 06 Mekarsari Kota Depok Luas 4.970 m<sup>2</sup> dan tanah yang diakui milik Penggugat sebelumnya adalah atas nama Hasan, HS;

2. Bahwa tanah sebagaimana dimaksud dalam bukti P-2 pada awalnya adalah milik H. Hasan HS berdasarkan Salinan buku C Nomor 21 atas nama Asan b Senan (*vide* bukti P-18= bukti T-35) dan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C Nomor 21 atas nama Asan bin Senan tanggal 10 Agustus 1978 (*vide* bukti P-17).
3. Bahwa atas tanah sebagaimana bukti P-2, bukti P-18= bukti T-35, bukti P-17 pada tanggal 26 Maret 2018 telah terjadi perjanjian pengikatan jual beli antara Tuan Haji Hasan, HS/Asan dengan Tuan Hendra Kusumah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 123 tanggal 26 Maret 2018 yang dibuat oleh Notaris Ny. Yetty Sofyati, S.H., M.Kn (*vide* bukti P-15);
4. Bahwa atas bukti P-15, selanjutnya dibuatkan Akta Kuasa Jual Nomor 41 tanggal 30 April 2018 yang dibuat oleh Notaris Indira Surjati, S.H., antara Tuan Haji Hasan, HS/Asan kepada Tuan Hendra Kusumah (*vide* bukti P-16);
5. Bahwa berdasarkan bukti P-26 yaitu Kutipan Akta Kematian Nomor: 3276-KM-2612019-0014 tanggal 28 November 2019 atas nama H. Hasan HS., yang menyatakan bahwa di pada tanggal 19 Desember 2018 telah meninggal dunia seorang yang bernama H. Hasan HS di Depok;
6. Bahwa atas tanah sebagaimana bukti P-2 pernah terjadi sengketa kepemilikan berdasarkan Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/PN.DPK tanggal 11 Januari 2019 antara Suhaedi bin Nian bin Kimun dan kawan-kawan sebagai Penggugat-I sampai dengan Penggugat XII yang selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat melawan H. Hasan HS., sebagai Tergugat, Pemerintah Republik Indonesia Cq Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN) Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (KANWIL BPN) Provinsi Jawa Barat Cq. Kantor





Pertanahan Kota Depok sebagai Turut Tergugat-1 dan Gubernur Jawa Barat Cq. Walikota Depok Cq. Kecamatan Cimanggis Cq. Kelurahan Mekarsari sebagai Turut Tergugat II (*vide* bukti P-40);

7. Bahwa atas tanah sebagaimana bukti P-2 pernah terjadi sengketa kepemilikan berdasarkan Salinan Resmi Putusan Penetapan Perkara Perdata Nomor 42/Pdt.G/2020/PN. DPK tanggal 29 Juli 2020 antara Hendra Kusumah sebagai Penggugat melawan Usman dan kawan-kawan sebagai Tergugat I sampai dengan Tergugat VI (*vide* bukti P-14);
8. Bahwa dalam bukti P-14 amar putusannya yaitu:

“MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat sebagai ahli waris yang sah dari H. Hasan HS alias H. Hasan Bin Senan alias Asan bin Senan;
3. Menyatakan para Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum transaksi jual beli tanah antara H. Hasan HS dan Hendra Kusumah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 123 tanggal 26 Maret 2018 di hadapan Ny. Yetty Sofyati,S.H., M.Kn., Notaris di Depok;
5. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta Kuasa Jual Nomor 41 tanggal 30 April 2018 di hadapan Indira Surjati,SH, Notaris di Kota Depok, yang isinya bahwa Haji Hasan HS alias Asan selaku PEMBERI KUASA memberi Kuasa kepada HENDRA KUSUMAH selaku PENERIMA KUASA, beserta akta-akta turunannya;
6. Menyatakan Hendra Kusumah telah membayar lunas harga sebidang tanah seluas + 3.933 m<sup>2</sup> sebagian dari tanah Milik Adat Girik C No. 21 Persil 127 Blok S.II dan Persil 120 Blok D.II Luas + 4.970 M2 a.n. Hasan Bin Senan, dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)/ Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.78.004.011.003-1078.0 seluas 4.970 m<sup>2</sup> atas nama Hasan HS, yang diperjualbelikan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 123 tanggal 26 Maret 2018 di hadapan Ny. Yetty Sofyati,S.H., M.Kn., Notaris di Depok;

Halaman 178 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



7. Menyatakan Hendra Kusumah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah kosong atas C Nomor 21 Persil Nomor 127 S.II dan Persil Nomor 120 D.II seluas + 3.933 m<sup>2</sup> dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.78.004.011.003-1078.0 , terletak di Kampung Tipar RT 001 RW. 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kota Depok, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara : Perumahan Puri Gading Residence (Tembok)  
Timur : Jalan (Pecahannya/ bangunan milik Bpk. A. Fahrurozi  
Selatan : Perumahan Pondok Mekarsari (Tembok)  
Barat : Jalan (Tembok) ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kepemilikan dan penguasaan tanah tersebut kepada Penggugat Hendra Kusumah ;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 2.045.000,00 (dua juta empat puluh lima ribu rupiah)”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas dan setelah mencermati dasar gugatan Penggugat yang menyatakan kepentingannya dirugikan dengan terbitnya objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 serta mencermati amar putusan sebagaimana tercantum dalam bukti P-40, Majelis Hakim berpendapat Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan akibat terbitnya objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 dan karenanya Penggugat mempunyai kapasitas sebagai subyek hukum yang kepentingannya dirugikan sebagai akibat diterbitkannya objek sengketa, sehingga secara hukum berhak mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, oleh karena terdapat kepentingan Penggugat yang dirugikan oleh terbitnya objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 maka Penggugat memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, sehingga eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak punya *legal standing* untuk mengajukan gugatan dinilai tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan hukum, oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat mengenai gugatan *error in objecto* (yang digugat seharusnya surat dari BPN);

### 1.5. Pertimbangan terhadap eksepsi Tergugat tentang gugatan *error in objecto* (yang digugat seharusnya surat dari BPN)

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsi tentang gugatan *error in objecto* (yang digugat seharusnya surat dari BPN) pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat telah salah objek sengketa 2 dalam perkara *a quo* karena terhadap objek sengketa 2 masih memerlukan adanya persetujuan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dan yang seharusnya digugat adalah surat dari Kepala kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 300.7/695-32.76/X/2019 tanggal 8 Oktober 2019 Perihal Penjelasan Permohonan Pengakuan Hak dengan nomor berkas 133039/2018 tanggal 27 Desember 2018 an. H. Hasan HS dengan kuasa Eddy Gunadi. Bahwa dalam dalil diatas terlihat objek gugatan Penggugat adalah keliru, sehingga adalah beralasan apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat adalah *error in objecto* dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijk Verklaard*)

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya menyangkal eksepsi Tergugat tersebut dengan mendalilkan pada intinya bahwa membuktikan secara sah dan meyakinkan bahwa objek sengketa 2 adalah final dan telah menimbulkan akibat hukum terhadap tanah yang dimiliki Penggugat secara sah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 42/Pdt.G/2020/PN.Dpk tanggal 14 Juli 2020, yang amarnya diantaranya berbunyi: "Menyatakan Hendra Kusumah telah membayar lunas harga sebidang tanah seluas  $\pm 3.933 \text{ m}^2$  sebagian dari tanah Milik Adat Girik C No. 21 Persil 127 Blok S.II dan Persil 120 Blok D.II Luas  $\pm 4.970 \text{ M}^2$  a.n. Hasan Bin Senan, dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)/Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.78.004.011.003-1078.0 seluas  $4.970 \text{ m}^2$  atas nama Hasan HS, yang diperjualbelikan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 123 tanggal 26 Maret 2018 di hadapan Ny. Yetty Sofyati, S.H., M.Kn., Notaris di Depok" dan "Menyatakan Hendra Kusumah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah kosong atas C Nomor 21 Persil Nomor 127 S.II dan Persil

Halaman 180 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 120 D.II seluas  $\pm 3.933 \text{ m}^2$  dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.78.004.011.003-1078.0, terletak di Kampung Tipar RT 001 RW. 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kota Depok;

Menimbang, bahwa untuk menjawab persoalan hukum tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut. Bahwa eksepsi Tergugat tersebut saling berkaitan dan Majelis Hakim menilai pada intinya sama dengan eksepsi Tergugat tentang objek gugatan bukan keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat final. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana telah diuraikan dalam point 1. 2 Pertimbangan terhadap eksepsi Tergugat tentang objek gugatan bukan keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat final Majelis Hakim telah menilai bahwa objek sengketa 2 telah memenuhi unsur-unsur sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan bukanlah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diperkecualikan sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Tergugat mengenai objek gugatan bukan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat final dinilai tidak beralasan hukum, oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa atas dalil Tergugat mengenai yang seharusnya digugat adalah surat dari Kepala kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 300.7/695-32.76/X/2019 tanggal 8 Oktober 2019 Perihal Penjelasan Permohonan Pengakuan Hak dengan nomor berkas 133039/2018 tanggal 27 Desember 2018 an. H. Hasan HS dengan kuasa Eddy Gunadi (*vide* bukti P-5= bukti T-8) Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut. Bahwa dalam bukti P-5= bukti T-8 pada intinya menyampaikan berkas pengakuan hak nomor 133039/2018 tanggal 27 November 2018 an. H. Hasan, HS dengan Kuasa Eddy Gunadi yang terletak Kp. Tipar 003 RT. 001 RW. 06 Kelurahan Mekarsari

Halaman 181 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Cimanggis Kota Depok tidak dapat kami proses lebih lanjut dan berkas akan kami kembalikan kepada pemohon/kuasa. Bahwa dalam bukti P-5= bukti T-8 menjelaskan bahwa bukti P-5= bukti T-8 menindaklanjuti surat dari almarhum H. Hasan, HS dengan kuasa Eddy Gunadi Nomor: 09.049/S.PMH/LBHP/IX/2019 tanggal 19 September 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat sudah tepat menjadikan objek sengketa 2 sebagai objek sengketa dalam gugatan *a quo* didasarkan pada objek sengketa 2 telah memenuhi unsur-unsur sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan bukanlah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diperkecualikan sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Sedangkan untuk bukti P-5= bukti T-8 tidak dijadikan objek sengketa dalam gugatan *a quo* karena merupakan surat tanggapan atau jawaban atau tindaklanjut dari adanya suatu surat. Bahwa Majelis Hakim berpendapat bukti P-5= bukti T-8 bukanlah jawaban atas adanya objek sengketa 2 sehingga tidak memenuhi unsur-unsur keputusan tata usaha negara sehingga Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Tergugat mengenai Pertimbangan terhadap eksepsi Tergugat tentang gugatan *error in objecto* (yang digugat seharusnya surat dari BPN) tidak beralasan hukum, oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa sebagai berikut;

## II. DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya ketentuan Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Halaman 182 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok sebagaimana diubah dengan Peraturan Wali Kota Depok Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok, terakhir diubah dengan Peraturan Wali Kota Depok Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok dan Peraturan Walikota Depok Nomor 109 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah Kota Depok juga telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), khususnya Asas Legalitas Penyelenggaraan Pemerintahan, Asas Kepastian Hukum, Asas Kemanfaatan, Asas kecermatan, Asas tidak menyalahgunakan kewenangan, Asas keterbukaan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan/atau huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyangkal dengan Jawabannya, yang pada intinya memberikan alasan yaitu Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 107 dan penjelasannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

*"Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim";*

Pasal ini mengatur ketentuan dalam rangka usaha menemukan kebenaran materiil. Berbeda dengan sistem hukum pembuktian dalam Hukum Acara Perdata, maka dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi

Halaman 183 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam pemeriksaan tanpa bergantung pada fakta dan hal yang diajukan para pihak, Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dapat menentukan sendiri :

- a. Apa yang harus dibuktikan ;
- b. Siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa saja yang harus dibuktikan oleh pihak yang berperkara dan hal apa saja yang harus dibuktikan oleh Hakim sendiri;
- c. Alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian dan;
- d. Kekuatan pembuktian bukti yang telah diajukan;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan dan mengkaji objek sengketa 1 dan objek sengketa 2, Majelis Hakim hanya terbatas pada aspek hukumnya saja (*rechtmatigheid*) dan tanpa mempertimbangkan aspek tujuan/manfaat dari objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 (*doelmatigheid*). Bahwa Majelis Hakim dalam pengujian dan penilaian terhadap objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 menurut doktrin hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara bersifat *ex-tunc*, yang berarti Majelis Hakim dalam menguji objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 tanpa memperhatikan adanya perubahan di bidang perundang-undangan, posisi hukum maupun hak-hak serta kewajiban-kewajiban mereka yang bersangkutan setelah objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 dikeluarkan sampai saat dilakukannya pengujian objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan melakukan pengujian keabsahan terhadap tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa 1 dan keputusan objek sengketa 2 dengan menggunakan tolak ukur Pasal 53 ayat (2) huruf a dan/atau b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu apakah penerbitan tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa 1 dan keputusan objek sengketa 2 *a quo* telah sesuai atau tidak dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Menimbang, bahwa dalam pengujian legalitas tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa 1 dan keputusan objek sengketa 2 menurut

Halaman 184 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjelasan resmi Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dapat meliputi antara lain:

1. Dari segi kewenangan, yaitu apakah Tergugat mempunyai kewenangan atau tidak dalam menerbitkan tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa 1 dan keputusan objek sengketa 2;
2. Dari segi prosedur, yaitu apakah prosedur penerbitan tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa 1 dan keputusan objek sengketa 2 telah sesuai atau tidak dengan prosedur formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Dari segi substansi, yaitu apakah secara substansi penerbitan tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa 1 dan keputusan objek sengketa 2 telah sesuai atau tidak dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Menimbang, bahwa terhadap pertentangan dalil Penggugat dan Tergugat, Majelis Hakim akan menilai keabsahan tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa 1 dan keputusan objek sengketa 2 dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 52 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menyebutkan : ayat (1). Syarat sahnya keputusan meliputi : a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang; b. dibuat sesuai prosedur; c. substansi yang sesuai dengan objek keputusan; ayat (2) Sahnya keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas, dalam mempertimbangkan penerbitan tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa 1 dan keputusan objek sengketa 2, Majelis Hakim akan mempertimbangkan pada aspek kewenangan, prosedur dan substansi penerbitan tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa 1 dan keputusan objek sengketa 2 dengan didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan mengenai pokok sengketa dalam perkara ini sebagai berikut:

Halaman 185 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



II.1. Pertimbangan dari aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan hukum mengenai kewenangan Tergugat yaitu apakah Tergugat berwenang menerbitkan tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa 1 dan keputusan objek sengketa 2 atau tidak. Bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa kewenangan Tergugat dalam menerbitkan tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa 1 dan keputusan objek sengketa 2 dapat dinilai dari segi materi, waktu dan tempat. Bahwa dalam ketentuan Pasal 1 angka (12) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan *"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"*

Menimbang, bahwa terhadap kewenangan Tergugat dari segi materi, waktu dan tempat, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;

- Bahwa Pasal 4 ayat (1) Peraturan Wali Kota Depok Nomor 109 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah mengatur Kepala Badan mempunyai tugas merumuskan, menyelenggarakan, membina dan mengevaluasi penyusunan dan pelaksanaan penunjang urusan Pemerintahan dan tugas Pembantuan bidang keuangan daerah meliputi bidang anggaran, bidang pajak daerah, bidang pengelolaan asset, bidang perbendaharaan dan pengelolaan belanja pegawai serta bidang akuntansi dan data keuangan;
- Pasal 2 ayat 8 Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok mengatur Pembatalan dan/atau pembetulan SPPT/SKPD/STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g adalah proses penerbitan keputusan pembatalan dan/atau pembetulan SPPT/SKPD/STPD sebagai akibat penerbitan SPPT/SKPD/STPD yang tidak benar sebagai akibat kesalahan tulis, dan/atau kesalahan hitung, dan/atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan;

- Pasal 18 Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok mengatur Wali Kota atau Kepala Perangkat Daerah Pengelola Pajak Daerah atau atas permohonan Wajib Pajak dapat:
  - a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administrasi PBB yang dikenakan karena kekhilafan;
  - b. membetulkan atau membatalkan SPPT, SKPD PBB atau STPD PBB yang tidak benar.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta hukum tersebut, dapat diketahui bahwa terdapat dasar hukum bagi Tergugat untuk menerbitkan tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa 1 dan keputusan objek sengketa 2. Bahwa terdapat ketentuan yang menunjukkan kapan lahir dan berakhirnya kewenangan Tergugat. Bahwa terdapat fakta lokasi tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa 1 dan keputusan objek sengketa 2 berada dalam wilayah kewenangan Tergugat sehingga Majelis Hakim berpendapat baik dari segi materi, waktu maupun tempat, Tergugat memiliki kewenangan untuk menerbitkan tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa 1 dan keputusan objek sengketa 2;

II.2. Pertimbangan dari aspek prosedur formal dan substansi materiel penerbitan objek sengketa;

Menimbang, bahwa karena Tergugat terbukti memiliki kewenangan dalam menerbitkan tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa 1 dan keputusan objek sengketa 2, maka terhadap tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa 1 dan keputusan objek sengketa 2 selanjutnya akan dilakukan pengujian dari aspek prosedur formalnya sebagai berikut. Bahwa berkaitan permasalahan pokok mengenai prosedural-formal dan substansi materiel penerbitan tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa 1 dan keputusan objek sengketa 2 diatur dalam ketentuan mengatur sebagai berikut:

Halaman 187 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Lingkungan, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah

- Pasal 11

- (1) Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 yang dibangun oleh pengembang;
- (2) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
  - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
  - b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.
- (3) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan:
  - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
  - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

- Pasal 14

Pemerintah daerah menerima penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan:

- a. umum
- b. teknis; dan
- c. administrasi

- Pasal 15

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf a, meliputi:
  - a. lokasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah; dan
  - b. sesuai dengan dokumen perijinan dan spesifikasi teknis bangunan.

Halaman 188 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.
  - (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf e, harus memiliki:
    - a. dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah;
    - b. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi bangunan yang dipersyaratkan;
    - c. Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
    - d. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada pemerintah daerah
- Pasal 16
    - (1) Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk Provinsi DKI Jakarta membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman.
    - (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur:
      - a. Sekretariat Daerah;
      - b. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA);
      - c. Badan Pertanahan Nasional (BPN);
      - d. Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) teknis terkait;
      - e. Camat; danLurah/Kepala Desa.
    - (3) Tim verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.
  - Pasal 17
    - (1) Tugas tim verifikasi adalah:
      - a. melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas yang dibangun oleh pengembang di wilayah kerjanya secara berkala;
      - b. melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang;
      - c. menyusun jadwal kerja;

Halaman 189 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



- d. melakukan verifikasi permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang;
- e. menyusun berita acara pemeriksaan;
- f. menyusun berita acara serah terima;
- g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas; dan
- h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian prasarana, sarana, dan utilitas secara berkala kepada Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta.

(2) Tim verifikasi melakukan penilaian terhadap:

- a. kebenaran atau penyimpangan antara prasarana, sarana, dan utilitas yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan.
- b. kesesuaian persyaratan teknis prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

• Pasal 18

- (1) Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dibantu oleh sekretariat tim verifikasi.
- (2) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada SKPD yang membidangi penataan ruang atau perumahan dan permukiman.
- (3) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh kepala daerah.

• Pasal 19

Tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui:

- a. persiapan;
- b. pelaksanaan penyerahan; dan
- c. pasca penyerahan

• Pasal 20

- (1) Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a, meliputi:



- a. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang;
  - b. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta menugaskan tim verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
  - c. tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan;
  - d. tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan, meliputi: rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran prasarana, sarana, dan utilitas; dan
  - e. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (2) Tata cara pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf b, meliputi:
- a. tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
  - b. tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
  - c. tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas, serta merumuskan prasarana, sarana, dan utilitas yang layak atau tidak layak diterima;
  - d. prasarana, sarana, dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
  - e. hasil perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf e, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
  - f. prasarana, sarana, dan utilitas yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta;
  - g. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta menetapkan prasarana, sarana, dan utilitas yang diterima;



- h. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan SKPD yang berwenang mengelola; dan
  - i. penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas dilakukan oleh pengembang dan Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta dengan melampirkan daftar prasarana, sarana, dan utilitas, dokumen teknis dan administrasi.
- (3) Tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf c, meliputi:
- a. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk Provinsi DKI Jakarta menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dilaksanakan.
  - b. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
  - c. SKPD yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
  - d. SKPD yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana, dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang.
- Pasal 23
    - (1) Bupati/Walikota menyampaikan laporan perkembangan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di daerahnya kepada Gubernur secara berkala setiap 6 (enam) bulan.
    - (2) Gubernur menyampaikan laporan perkembangan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di wilayahnya kepada Menteri secara berkala setiap tahun.

Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang Di Kota Depok

- Pasal 18





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) PSU yang telah disiapkan dan jatah selesai dibangun oleh pengembang perumahan dan permukiman wajib diserahkan kepada Pemerintah Kota.
  - (2) PSU yang wajib diserahkan kepada Pemerintah Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
    - a. Prasarana sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf a;
    - b. Sarana sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf b kecuali angka 1 dan angka 7;
    - c. Utilitas sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf c angka 4 sampai dengan 7.
  - (3) Penyerahan PSU dari pengembang perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Kota setelah dilakukan penilaian kelayakan oleh Tim Verifikasi dan dituangkan dalam berita acara serah terima.
- Pasal 21
    - (1) Walikota membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU perumahan dan permukiman.
    - (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur:
      - a. Sekretariat Daerah;
      - b. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA);
      - c. Badan Pertanahan Nasional (BPN);
      - d. Organisasi Perangkat Daerah (OPD) teknis terkait;
      - e. Camat; dan
      - f. Lurah
    - (3) Tim verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.
  - Pasal 22
    - (1) Tugas tim verifikasi adalah:
      - a. melakukan inventarisasi PSU yang dibangun oleh pengembang di wilayah kerjanya secara berkala;
      - b. melakukan inventarisasi PSU sesuai permohonan penyerahan PSU oleh pengembang;
      - c. menyusun jadwal kerja;
      - d. melakukan verifikasi permohonan penyerahan PSU oleh pengembang;

Halaman 193 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. menyusun berita acara pemeriksaan;
- f. menyusun berita acara serah terima;
- g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas; dan
- h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan pemeriksaan PSU secara berkala kepada Walikota.

(2) Tim verifikasi melakukan pemeriksaan terhadap:

- a. kebenaran atau penyimpangan antara PSU yang telah ditetapkan dalam rencana induk dan/atau rencana tapak dengan kenyataan di lapangan;
- b. kesesuaian persyaratan teknis PSU yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

- Pasal 23

- (1) Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dibantu oleh sekretariat tim verifikasi.
- (2) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada OPD yang membidangi penataan ruang atau perumahan dan permukiman.
- (3) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota.

- Pasal 24

- (1) Penyerahan PSU pada perumahan dan permukiman dilakukan dengan Berita Acara Serah Terima dari pengembang kepada Pemerintah Kota.
- (2) Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
  - a. berita acara serah terima sarana; dan
  - b. berita acara serah terima prasarana dan utilitas.
- (3) Berita acara serah terima sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, paling sedikit memuat :
  - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
  - b. rincian sarana, jumlah, lokasi, ukuran dan luasan obyek yang akan diserahkan; dan

Halaman 194 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



c. lampiran-lampiran, antara lain :

1. daftar dan gambar rencana induk danjatau rencana tapak yang menjelaskan sarana, jumlah, lokasi, ukuran dan luasan sarana yang akan diserahkan kepada Pemerintah Kota.
2. berita Acara hasil pemeriksaan/verifikasi kelayakan terhadap sarana yang diserahkan;
3. surat pelepasan hak atas tanah sarana dari pengembang kepada Pemerintah Kota;
4. sertifikat tanah asli atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai sarana yang akan diserahkan kepada Pemerintah Kota;
5. dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada angka 4 belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Depok atas biaya pengembang.

(4) Berita acara serah terima prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, meliputi :

- a. Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas; dan
- b. Berita Acara Serah Terima Fisik Prasarana dan Utilitas.

(5) Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a , paling sedikit memuat :

- a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
- b. rincian jenis, jumlah, lokasi dan ukuran obyek yang akan diserahkan;
- c. jadwal waktu penyelesaian pembangunan, masa pemeliharaan dan serah terima fisik prasarana dan utilitas.

(6) Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dilampirkan :

- a. perjanjian antara pengembang dengan Pemerintah Kota tentang penyerahan prasarana dan utilitas;
- b. surat kuasa dari pengembang kepada Pemerintah Kota tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Kota untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa prasarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Kota;



- c. daftar dan gambar Rencana Induk dan/atau rencana Tapak yang menjelaskan lokasi, jenis, luasan dan ukuran prasarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Kota.
- (7) Berita Acara Serah Terima Fisik prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, paling sedikit memuat:
  - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
  - b. rincian jenis, jumlah, lokasi, ukuran dan nilai obyek yang diserahkan.
- (8) Berita Acara Serah Terima Fisik Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, harus dilampirkan :
  - a. daftar dan gambar rencana induk dan tapak yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran prasarana dan utilitas yang diserahkan;
  - b. berita Acara hasil pemeriksaan verifikasi kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis prasarana dan utilitas yang diserahkan;
  - c. surat pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan prasarana dan utilitas oleh pengembang kepada Pemerintah Kota;
  - d. asli sertifikat tanah atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai prasarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Kota;
  - e. dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada huruf d belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Depok atas biaya pengembang.
- Pasal 25
  - (1) Penyerahan PSU dari pengembang perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Kota dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap, yaitu:
    - a. tahap I; dan
    - b. tahap II.
  - (2) Penyerahan tahap I sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri dari :
    - a. penyerahan administrasi dan fisik sarana perumahan dan permukiman;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. penyerahan administrasi prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman.
- (3) Penyerahan tahap II sebagaimana dimaksud pada ' ayat (1) huruf b, adalah penyerahan fisik prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman.
- Pasal 26
    - (1) Penyerahan Tahap I dilakukan oleh pengembang sebelum mengajukan Izin Mendirikan Bangunan.
    - (2) Penyerahan Tahap I sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan berdasarkan hasil pemeriksaan Tim Verifikasi.
    - (3) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam berita acara serah terima sarana dan berita acara serah terima administrasi prasarana dan utilitas dengan berpedoman pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24.
    - (4) Penandatanganan berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilaksanakan setelah diterbitkan Surat pengesahan rencana induk dan/atau rencana tapak dan sebelum diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan.
    - (5) Berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (4), menjadi salah satu syarat untuk mengajukan Izin Mendirikan Bangunan.
  - Pasal 27
    - (1) Penyerahan Tahap II dilakukan:
      - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan prasarana dan utilitas oleh pengembang; dan
      - b. sesuai dengan rencana Induk dan/atau rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Kota.
    - (1) Untuk pengembang perumahan dan permukiman yang akan melakukan perluasan, penyerahan tahap II dilakukan sebelum pengesahan perubahan rencana induk dan/atau rencana tapak.
    - (2) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan berdasarkan hasil pemeriksaan Tim Verifikasi. (4) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana yang dimaksud ayat (1)

Halaman 197 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dituangkan dalam bentuk berita acara serah terima fisik dengan berpedoman pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22.

- Pasal 28
  - (1) Penyerahan PSU dalam tahap I, meliputi: a. penyerahan sarana; dan b. penyerahan administrasi prasarana dan utilitas.
  - (2) Tata cara penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
    - a. pengembang mengajukan surat permohonan penyerahan PSU yang ditujukan kepada Walikota;
    - b. surat permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a dilengkapi dengan dokumen yang akan menjadi bagian dari lampiran berita acara serah terima sarana dan berita acara serah terima administrasi prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24;
    - c. Walikota menugaskan Tim Verifikasi untuk melakukan pemeriksaan terhadap PSU yang akan diserahkan;
    - d. tim verifikasi melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan administrasi dan kesesuaian fisik sarana serta pemeriksaan kelengkapan administrasi prasarana dan utilitas yang akan diserahkan;
    - e. apabila luas PSU berdasarkan hasil verifikasi, luasannya kurang dari rencana tapak (site plan) yang telah disetujui, maka pengembang wajib menyediakan lahan pengganti yang setara dengan PSU yang harus dipenuhi;
    - f. jika hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada huruf d dinyatakan layak maka Tim Verifikasi membuat berita acara serah terima sarana dan berita acara serah terima administrasi prasarana dan utilitas;
    - g. berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada huruf e, ditandatangani oleh Walikota dan pengembang.
- Pasal 29
  - (1) Penyerahan PSU dalam tahap II, meliputi penyerahan fisik prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman;

Halaman 198 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



- (2) Tata cara penyerahan PSU tahap II, meliputi:
- a. surat permohonan penyerahan PSU oleh pengembang ditujukan kepada Walikota;
  - b. surat permohonan sebagaimana huruf a dilengkapi dengan berkas-berkas persyaratan serah terima Fisik;
  - c. tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan PSU yang akan diserahkan;
  - d. tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap PSU yang akan diserahkan, meliputi: Rencana Induk dan/atau rencana Tapak yang disetujui oleh Pemerintah Kota, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran PSU; dan
  - e. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (3) Tata cara pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
- a. tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
  - b. tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
  - c. tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas, serta merumuskan PSU yang layak atau tidak layak diterima;
  - d. PSU yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
  - e. hasil perbaikan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
  - f. PSU yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Walikota;
  - g. Walikota menetapkan PSU yang diterima;
  - h. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan OPD yang berwenang mengelola; dan



- i. penandatanganan berita acara serah terima PSU dilakukan oleh pengembang dan Walikota dengan melampirkan daftar PSU, dokumen teknis dan administrasi.
- (4) Tata cara pasca penyerahan PSU, meliputi:
  - a. Walikota menyerahkan PSU kepada OPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan PSU dilaksanakan;
  - b. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
  - c. OPD yang menerima asset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
  - d. OPD yang menerima asset PSU menginformasikan kepada warga pemilik perumahan mengenai PSU yang sudah diserahkan oleh pengembang.

Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok

- Pasal 2 ayat (8) mengatur Pembatalan dan/atau Pembetulan SPPT/SKPD/STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g adalah proses penerbitan Keputusan Pembatalan dan/atau Pembetulan SPPT/SKPD/STPD sebagai akibat penerbitan SPPT/SKPD/STPD yang tidak benar sebagai akibat kesalahan tulis, dan/atau kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan.
- Pasal 21
  - (1) Permohonan pembatalan SPPT, SKPD PBB atau STPD PBB, yang tidak benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b, diajukan secara perseorangan, kecuali untuk SPPT dapat juga diajukan secara kolektif.
  - (2) Persyaratan permohonan pembatalan SPPT/SKPD PBB dan STPD antara lain:
    - a. mengajukan permohonan Pembatalan;
    - b. surat pernyataan dari pemohon atas dan sebab pembatalan;

Halaman 200 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



- c. surat kuasa (apabila dikuasakan);
- d. fotokopi identitas Wajib Pajak atau fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
- e. dokumen pendukung pengajuan pembatalan.
- Pasal 22
  - (1) Pembatalan SPPT PBB yang disetujui, ditetapkan melalui Keputusan Kepala Perangkat Daerah Pengelola Pajak Daerah.
  - (2) SPPT PBB yang dibatalkan adalah untuk tahun berjalan dan ketetapan tahun sebelumnya.
- Pasal 23

Rincian lebih lanjut mengenai Prosedur dan Bentuk Format Permohonan Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi PBB dan Pembetulan atau Pembatalan SPPT, SKPD PBB, dan STPD PBB yang tidak benar, tercantum dalam Bagian IX Lampiran Peraturan Wali Kota ini
- Bagian IX

**PROSEDUR DAN BENTUK FORMAT PERMOHONAN PENGURANGAN ATAU PENGHAPUSAN SANKSI ADMINISTRASI PBB DAN PEMBETULAN ATAU PEMBATALAN SPPT, SKPD PBB, DAN STPD PBB YANG TIDAK BENAR**

A. Gambaran Umum Prosedur dalam bagian ini menguraikan tata cara penyelesaian pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi dan pembetulan atau pembatalan SPPT, SKPD dan/atau STPD PBB yang tidak benar yang diajukan oleh Wajib Pajak atau kuasanya atau kolektif oleh Kelurahan.

B. Pihak terkait

  1. Sub Bidang Pengelolaan Data dan Informasi
  2. Sub Bidang Intensifikasi dan Ekstensifikasi
  3. Sub Bidang Penagihan
  4. Petugas Pelayanan PBB
  5. Wajib Pajak/Lurah

C. Langkah–Langkah Teknis

  1. Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis.



2. Petugas pelayanan menerima berkas permohonan, menerbitkan bukti penerimaan berkas.
3. Selanjutnya Sub Bidang terkait mengevaluasi permohonan yang diajukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Terhadap berkas permohonan yang tidak dapat diterima, diterbitkan surat/ketetapan penolakan permohonan.
5. Terhadap berkas permohonan yang diterima, ditetapkan keputusan Kepala perangkat daerah pengelola pajak daerah.

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti bukti-bukti surat para pihak, mendengarkan pengakuan para pihak dan keterangan ahli dan saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak di persidangan, memperhatikan prosedural-formal dan substansi materiel penerbitan objek sengketa serta mencermati peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam mekanisme penerbitan tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa 1 dan keputusan objek sengketa 2 yang diajukan para pihak di persidangan, Majelis Hakim telah menemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa 1 adalah Tindakan Administrasi Pemerintahan yang dilakukan Tergugat berupa pembatalan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2017 dan Tahun 2018 Nomor Objek Pajak (NOP) 32.78.004.011.003-1078.0, Luas Bumi: 4.970, atas nama H. Hasan MS, terletak di Jalan Kp Tipar, Blok Kavling 003, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok (*vide* bukti P-1= bukti T-2);
2. Bahwa yang menjadi objek sengketa 2 adalah Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018, perihal: Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (*vide* bukti P-3= bukti T-7);
3. Bahwa tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 terbit Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 Perkotaan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama Hasan HS, H., beralamat di KP Tipar 003 RT. 007 RW. 07 Mekarsari Kota Depok,





Letak objek pajak di KP Tipar 003 RT. 001, RW. 06 Mekarsari Kota Depok  
Luas 4.970 m<sup>2</sup> (*vide* bukti P-33);

4. Bahwa berdasarkan bukti T-1 yaitu Data Aplikasi Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) diperoleh fakta hukum dalam Data Aplikasi Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) menjelaskan:
  - a. Daftar ringkas NOP 32.78.004.011.003-1078.0, Letak objek pajak di KP Tipar 003 RT. 001, RW. 06 atas nama Hasan HS, H., Luas 4.970 m<sup>2</sup>, NJOP Bumi NJOP Bangunan 6.331.780.000 dan total NJOP 6.331.780.000;
  - b. Data SPOP/LSPOP NOP 32.78.004.011.003-1078.0, Jalan KP Tipar Blok 003, RT. 001, RW. 06, Kelurahan Mekarsari atas nama Hasan HS, H., Luas 4.970 m<sup>2</sup>;
  - c. Berkas Pelayanan untuk NOP 32.78.004.011.003-1078.0 pada tahun 2015 terdapat Pembatalan SPPT/SKP dan pada tahun 2017 terdapat pendaftaran data baru;
  - d. Status Pembayaran untuk NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama Hasan HS, H., KP Tipar Blok 003, pada tahun 2015 telah dilakukan pembayaran pada tanggal 31 Agustus 2015 dengan jumlah bayar 9.964.850,- di Bank BJB;
5. Bahwa tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 terdapat Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C Nomor 21 atas nama Asan bin Senan tanggal 10 Agustus 1978 (*vide* bukti P-17);
6. Bahwa atas bukti P-33 telah dilakukan pembayaran sebagaimana Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 31 Agustus 2015 NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama Hasan HS, H., beralamat di KP Tipar 003 RT. 007 RW. 07 Mekarsari Kota Depok (*vide* bukti P-34);
7. Bahwa atas bukti P-33 pada tahun 2015 pernah dilakukan pembayaran sebesar Rp. 9.964.850 tanggal bayar 31 Agustus 2018 sebagaimana Data Objek Pajak dan Subjek Pajak PBB Perdesaan dan Perkotaan Kota Depok tahun 2015 atas Nomor Objek Pajak 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS (*vide* bukti P-71);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan bukti P-38 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 2685/Desa Mekarsari tanggal 18 Nopember 1986 Gambar Situasi Nomor 6932/1986 tanggal 8 Oktober 1986 terakhir atas nama Margono Dwi Handanu Luas 108m2 dan bukti P-38a yaitu Akta Jual Beli Nomor: 538/Cmg/1986 tanggal 31 Maret 1986 selanjutnya terbit bukti P-36 yaitu Petikan dari Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah TK. II Bogor Nomor: 648.11/686-86/1557/PU/92 tanggal 30 Juni 1992 tentang Ijin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Duta Warga Jaya/Soewarno M di Desa Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kabupaten Dati II Bogor (Rincikan Balik Nama Ijin dari Ijin Nomor 686/I/R/86) yang memberikan ijin mendirikan bangunan kepada Margono Dwi Handanu beralamat di Jalan P. Jayakarta Nomor 139 R Jakarta;
9. Bahwa berdasarkan bukti T-44 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1449/Desa Mekarsari tanggal 18 Nopember 1986 gambar situasi nomor 6950/1986 tanggal 8 Oktober 1986 terakhir atas nama Edy Suhendra luas 150 m2 selanjutnya terbit bukti T-45 yaitu Petikan dari surat Keputusan Bupati Kepala Daerah TK. II Bogor Nomor: 648.11/176-85/1484/PU/92 tanggal 30 Juni 1992 tentang Ijin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Duta Warga Jaya/Soewarno M. Di Desa Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kab Dati II Bogor (Rincikan Balik nama Izin dari Ijin No. 176/I/R/85) yang memberikan ijin mendirikan bangunan kepada Edy Suhendra beralamat di Kp. Mekarsari blok 37 no. 07 Kecamatan Cimanggis Bogor;
10. Bahwa dalam bukti T-44 dan bukti T-45 juga dilampirkan Site Plan Pondok Mekarsari Permai Tahap IV (*vide* bukti T-46);
11. Bahwa tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 berbatasan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 858/Desa Mekarsari tanggal 25 Agustus 1992 gambar situasi nomor 5876/1991 tanggal 20 Juni 1991 terakhir atas nama Susilo Purnomo luas 2720 m2 (*vide* bukti T-43);
12. Bahwa berdasarkan bukti T-31 yaitu Surat Rukun Warga 017 Pondok Mekarsari Permai Cimanggis Depok Nomor: 140/RW017/IX/2015 tanggal September 2015 Perihal: Surat Pernyataan Tidak Keberatan ditujukan kepada Pemerintah Daerah Kotamadya Depok diperoleh fakta hukum tanah

Halaman 204 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 diakui sebagai tanah/lahan fasos RW 017 yang mengacu kepada site plan tanah/lahan fasos/fasum tersebut yang mana peruntukannya untuk sarana pendidikan;

13. Bahwa berdasarkan bukti P-22= bukti T-28 yaitu Surat Komisaris PT. Duta Warga Perumahan Pondok Mekarsari Permai Nomor: Khusus tanggal 1 September 2015 Perihal: Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai, yang ditandatangani oleh Perly Erwin Rotinsulu, ditujukan kepada Walikota Depok Cq. Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset diperoleh fakta hukum bahwa tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 diakui sebagai lahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan pemukiman Perumahan Pondok Mekarsari Permai yang berlokasi di Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis telah sesuai dengan site plan berdasarkan SK Bupati Kep Daerah TK II Bogor Nomor. 648.11/176-85/1484/PU/92 kepada Pemerintah Kota Depok dan terkait dengan pemanfaatan lahan prasarana, sarana dan utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai yang diserahkan kepada Pemerintah Kota Depok. Bahwa terkait lahan yang terletak di RT 7 RW. 17 adalah benar lahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang diperuntukkan sarana pendidikan dengan luas  $\pm 4.500 \text{ m}^2$  (site plan terlampir);
14. Bahwa bukti P-22= bukti T-28 dilengkapi dengan lampiran Peta Situasi Revisi Rencana tapak Ke I (PT.Duta Warga Java) yang disahkan Oleh Bupati KDH TK II Bogor tanggal 3-10-1996 (*vide* bukti T-8A);
15. Bahwa tanah sebagaimana dimaksud P-22= bukti T-28 memiliki bukti kepemilikan berdasarkan Salinan buku C Nomor 21 atas nama Asan b Senan (*vide* bukti P-18= bukti T-35);
16. Bahwa berdasarkan bukti T-3 yaitu Surat Lurah Mekarsari Nomor: 973/462-Pem tanggal 2 September 2015 Perihal: Penundaan Penerbitan SPPT-PBB Tahun 2015 ditujukan kepada Kepala Dinas DPPKA Kota Depok, tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 pernah ada permasalahan kepemilikan di objek pajak tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa berdasarkan bukti T-9 yaitu Surat Kepala Dinas Pendidikan Kota Depok Nomor: 421/4956/Sarpras/Disdik/2015 tanggal 3 September 2015 Perihal: Permohonan Pembuatan SKPL untuk Pembangunan Gedung SMKN dan SMPN ditujukan kepada DPPKA Kota Depok diperoleh fakta hukum bahwa tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 direncanakan pembangunan gedung SMKN dengan lokasi Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/17 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok;
18. Bahwa berdasarkan bukti T-42 yaitu Surat Persetujuan Warga Rukun Warga 017 Pondok Mekarsari Permai Cimanggis Depok tanggal 5 September 2015 diperoleh fakta hukum tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 rencananya ada pembangunan gedung baru posyandu seruni yang terletak di Lingkungan Fasum/Fasos RW. 17 Pondok Mekarsari, Cimanggis-Depok;
19. Bahwa selain bukti T-42, berdasarkan bukti P-24 yaitu Surat Rukun Warga 017 Pondok Mekarsari Permai Cimanggis Depok Nomor: /RW017/IX/2015 tanggal 5 September 2015, Perihal: Permohonan Izin Penggunaan Lahan untuk Kantor Posyandu/Posbindu ditujukan kepada Walikota Depok diperoleh fakta hukum tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 pengurus posyandu seruni mengajukan permohonan izin penggunaan lahan untuk kantor posyandu/posbindu pada lahan fasos di lingkungan RW 017 Pondok Mekarsari Permai dengan luas bangunan 100m<sup>2</sup> di atas lahan seluas 300m<sup>2</sup>;
20. Bahwa berdasarkan bukti T-6 yaitu Formulir Pelayanan Wajib Pajak, Nomor Pelayanan: 2015.0060.042 tanggal 10 September 2015, Jenis Pelayanan: Pembatalan SPPT-PBB diperoleh fakta hukum adanya pembatalan SPPT-PBB pada tahun 2015;
21. Bahwa berdasarkan bukti T-4 yaitu Laporan Hasil Penelitian Pembatalan Nomor: LAP-1362/Inteks/2015 tanggal 10 September 2015 diperoleh fakta hukum permohonan pembatalan terhadap SPPT dengan NOP 32.78.004.011.003.1078.0 dapat disetujui karena objek pajak merupakan fasos/fasum, berkas permohonan dikirim ke seksi PDI untuk dilakukan

Halaman 206 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pemutakhiran data dan terhadap permohonan tersebut untuk dicetak SK Pembatalan oleh seksi PDI;
22. Bahwa atas bukti T-4 selanjutnya terbit Keputusan Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Nomor 973/1180/Pendapatan II/SK/IX-2015 tanggal 11 September 2015 tentang pembatalan SPPT PBB (*vide* bukti T-5);
23. Bahwa atas bukti T-9 dan berdasarkan bukti T-10 yaitu Surat Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Nomor: 593/1814-Aset tanggal 14 September 2015 Perihal: Penyampaian Rancangan Surat Sekretaris Daerah Kota Depok ditujukan kepada Sekretaris Daerah Kota Depok diperoleh fakta hukum tanah yang diusulkan penetapan status penggunaannya untuk pembangunan gedung SMKN Kota Depok seluas 4.000m<sup>2</sup> merupakan bagian dari tanah milik Pemerintah Kota Depok seluas 4.500m<sup>2</sup> terletak di Perumahan Pondok Mekarsari RT. 07/17 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis berdasarkan surat komisaris PT. Duta Warga sebagaimana bukti P-22= bukti T-28;
24. Bahwa berdasarkan bukti P-23= bukti T-12, Walikota Depok menerbitkan Keputusan Walikota Depok Nomor: 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015 tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok Yang Terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/ RW. 017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kepada Dinas Pendidikan Kota Depok Untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok;
25. Bahwa atas bukti P-23= bukti T-12, tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 tercantum dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah Intra Countable (*vide* bukti T-13);
26. Bahwa atas bukti T-9, Sekretaris Daerah Kota Depok menerbitkan Surat Sekretaris Daerah Kota Depok Nomor: 593/1857-DPPKA tanggal 17 September 2015 Perihal: Usulan Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok ditujukan kepada Walikota Depok (*vide* bukti T-11) yang menyampaikan rancangan keputusan walikota Depok tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok yang

Halaman 207 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/17 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kepada Dinas Pendidikan Kota Depok untuk Pembangunan Gedung Sekolah Menengah Kejuruan Negeri (SMKN) Kota Depok;

27. Bahwa atas bukti T-9, Dinas Pendidikan Kota Depok melakukan pembangunan unit sekolah baru SMAN/SMKN dengan pelaksana PT. Bagas Jaya Sakti berdasarkan Dokumen Kontrak Kerja Konstruksi Nomor: 051/PPK/SP/USBSMA/DISDIK/XI/2015 tanggal 15 November 2015 (*vide* bukti T-33);
28. Bahwa atas bukti T-9, telah dilakukan penilaian hasil pekerjaan pembangunan Unit Sekolah Baru (USB) SMAN/SMKN 3 Cimanggis Dinas Pendidikan Kota Depok Tahun Anggaran APBD Tahun 2015 berdasarkan Berita Acara Nomor: 071/BA.Penilaian/USB SMA/DISDIK/XII/2015 tanggal 22 Desember 2015 (*vide* bukti T-34);
29. Bahwa atas bukti T-34, Kepala Dinas Pendidikan Kota Depok membuat Surat Kepala Dinas Pendidikan Kota Depok Nomor: 425/2363/Sarpras/V/2016 tanggal 18 Mei 2016 Perihal: Kegiatan Fisik SMAN/SMKN TA. 2015 ditujukan kepada Sekretaris Daerah Kota Depok Cq. Bagian Administrasi Pembangunan Setda Kota Depok (*vide* bukti T-36) yang menyampaikan rekap kegiatan fisik SMAN/SMKN yang belum terselesaikan pada tahun anggaran 2015 dan data sekolah yang masih menempati gedung sekolah lain di Dinas Pendidikan Kota Depok;
30. Bahwa atas bukti T-45, Kuasa Usman Bin H. Hasan pernah membuat surat Nomor 02.02.002/S.Pm/LBHP/II/2016 tertanggal 3 Februari 2016 perihal Mohon penjelasan & Salinan SK Bupati Kepala Daerah TK II Bogor No. 648.11/176-85/1484/PU/92 kepada Sekretaris Daerah Kabupaten Bogor dan dijawab dengan bukti P-37 yaitu Surat Sekretaris Daerah Kabupaten Bogor Nomor 593/432-Adpem tanggal 17 Juni 2016, Perihal: Penjelasan Mengenai Nomor SK Bupati Kep. Daerah TK. II Nomor: 648.11/176-85/1484/PU/92 ditujukan kepada Kuasa Usman Bin H. Hasan. Dalam bukti P-37 disampaikan bahwa SK Bupati Kepala Daerah TK II Bogor No. 648.11/176-85/1484/PU/92 bukan nomor surat penyerahan Prasarana,



Sarana dan Utilitas (PSU) akan tetapi nomor tersebut merupakan nomor Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pecahan atas nama Krisna pada blok 35 nomor 2 berlokasi di Perumahan Pondok Mekarsari Permai yang dibangun oleh PT. Warga Jaya di Desa Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok dan berdasarkan Siteplan Tahap IV Perumahan Pondok Mekarsari Permai yang diketahui oleh Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bogor saat itu pada lahan tersebut merupakan bagian dari siteplan dengan peruntukan sarana pendidikan Sekolah Menengah Pertama (SMP) dan kondisi di lapangan saat ini berupa lahan kosong yang terbangun pondasi bangunan dan tidak terdapat papan nama yang bertuliskan Fasos/Fasum;

31. Bahwa berdasarkan bukti T-37 yaitu Surat Kepala Dinas Pendidikan Kota Depok Nomor: 593.2/0003/Disdik/I/2017 tanggal 3 Januari 2017 Perihal: Perusakan Bangunan sekolah SMKN 3 ditujukan kepada Walikota Depok menyampaikan telah terjadi upaya perusakan/perobohan struktur bangunan sekolah SMKN 3 yang berlokasi di lingkungan RT. 07 RW Perumahan Pondok Mekarsari Permai Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok;
32. Bahwa berdasarkan bukti T-38 yaitu Surat Warga RW 017 Nomor: 149/RW017/II/2017 tanggal Pebruari 2017 Perihal: Status Fasos/Fasum di RW 017 Pondok Mekarsari Permai Kelurahan Mekarsari Cimanggis Depok ditujukan kepada Walikota Depok. Bahwa dalam bukti T-38 tersebut atas nama warga RW 017 Perumahan Pondok Mekarsari Permai Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok mengajukan permohonan klarifikasi sebidang tanah seluas  $\pm 4.000$  m2 peruntukan semula adalah fasos/fasum sarana pendidikan yang diklaim kepemilikannya oleh pihak lain mengatasnamakan LBH Pancasila;
33. Bahwa berdasarkan bukti P-19 yaitu Surat pernyataan tidak sengketa tanggal 2 Juni 2017, bukti P-20 yaitu Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 20 Juli 2017, bukti P-21 yaitu Surat Keterangan Nomor: 593.2/31/VII/2017 tanggal 20 Juli 2017 dan bukti P-44 yaitu Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593.2/73/VII/2017 tanggal 20 Juli 2017 diperoleh fakta hukum tanah sebagaimana dimaksud objek



sengketa 1 dan objek sengketa 2 terletak di Kp. Tipar RT. 001 RW. 006 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis dengan No. SPPT PBB 3278004011003 1078.0;

34. Bahwa berdasarkan bukti P-42 yaitu Surat Keterangan Untuk Permohonan IMB Nomor: 648/03-Ekbang tanggal 22 Januari 2018 dan bukti P-43 yaitu Surat Pernyataan Izin Tetangga tanggal 20 Januari 2018 diperoleh fakta hukum tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 memiliki ijin untuk mendirikan bangunan rumah tinggal dengan lokasi Kp. Tipar RT. 001 RW. 006 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok;
35. Bahwa berdasarkan bukti T-14 yaitu Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor: 005/1462-Aset tanggal 12 Maret 2018 Perihal: Undangan pernah dilakukan pembahasan status dan upaya pengamanan barang milik pemerintah Kota Depok yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok;
36. Bahwa atas bukti T-14, Tergugat menerbitkan bukti T-48 yaitu Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor: 593/1479-Aset tanggal 16 Maret 2018, Perihal: Penyampaian hasil rapat pembahasan status dan upaya pengamanan aset tanah milik Pemerintah Kota Depok ditujukan kepada Wali Kota Depok. Bahwa dalam bukti T-48 disampaikan sebagai berikut:
  1. Pemerintah Kota Depok pada prinsipnya mengklaim tanah lapangan yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/17 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok merupakan bagian dari sarana perumahan berdasarkan siteplan perumahan yang telah diserahkan pengembang (PT. Duta Warga Jaya) kepada Pemerintah Kota Depok sesuai surat penyerahan tanggal 1 September 2015 seluas 4.500m<sup>2</sup>;
  2. Untuk menyelesaikan permasalahan klaim sdr. Hasan bin senan atas tanah lapangan tersebut ditempuh langkah-langkah sebagai berikut:



- a. Sdr. Ferly selaku Pemegang Perumahan Pondok Mekarsari Permai untuk mencari keberadaan dokumen bukti-bukti pembebasan tanah perumahan;
  - b. Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Depok mengecek dokumen perijinan bangunan yang saat ini berdiri di atas tanah lapangan tersebut;
  - c. Sat. Pol PP Kota Depok mengecek lokasi tanah lapangan dengan didampingi perwakilan warga RT. 07/17 Kelurahan Mekarsari dan menyetop pelaksanaan pembangunan yang sedang berlangsung saat ini sesuai aturan yang berlaku;
  - d. Lurah Mekarsari tidak menerbitkan surat apapun di atas tanah lapangan tersebut;
  - e. Kantor Pertanahan Kota Depok agar mengecek warkah sertifikat hak guna atas tanah Perumahan Pondok Mekarsari Permai;
3. Rapat pembahasan selanjutnya dilakukan dalam waktu yang tidak terlalu lama dengan mengundang pihak Hasan bin Senan;
37. Bahwa atas bukti T-48, Rukun Warga 17 Perumahan Pondok Mekarsari Permai Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok membuat surat Surat Pengurus Rukun Warga 17 Pondok Mekarsari Permai Nomor: 539/RW017/III/2018 tanggal 19 Maret 2018 Perihal: Status Fasos/Fasum di RW 017 Pondok Mekarsari Permai Kelurahan Mekarsari Cimanggis Depok ditujukan kepada Pemerintah Kota Depok Cq. Kepala Bidang Asset (DPPKA) Kota Depok (*vide* bukti T-25);
38. Bahwa tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 pernah dilakukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 123 tanggal 26 Maret 2018 yang dibuat oleh Notaris Ny. Yetty Sofyati, S.H., M.Kn., antara Tuan Haji Hasan HS/Asan sebagai Pihak Pertama dengan Tuan Hendra Kusumah sebagai Pihak Kedua (*vide* bukti P-15);
39. Bahwa atas bukti T-48, Tergugat menerbitkan bukti T-15 yaitu Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor 005/1977-Aset tanggal 19 April 2018 Perihal: Undangan untuk pembahasan status tanah sarana perumahan milik Pemerintah Kota Depok yang terletak di Perumahan Pondok



Mekarsari Permai RT. 07/17 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok;

40. Bahwa atas bukti T-15, Tergugat menerbitkan bukti T-49 yaitu Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor: 593/1997-Aset tanggal 25 April 2018, Perihal: Penyampaian hasil rapat pembahasan status tanah milik Pemerintah Kota Depok ditujukan kepada Wali Kota Depok. Bahwa dalam bukti T-49 disampaikan

1. Pemerintah Kota Depok menyatakan tanah lapangan seluas 4.500 m<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/17 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok merupakan bagian dari sarana perumahan berdasarkan siteplan perumahan sesuai Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Oleh Pengembang di Kota Depok;

2. Bahwa klaim Sdr. Hasan bin Senan atas tanah lapangan tersebut didasarkan pada girik yang dimiliki dan menantang Pemerintah Kota Depok untuk bersama-sama mencari bukti Buku Induk IPEDA di Kantor Pajak Kabupaten Bogor;

3. Sdr. Ferly selaku Pemegang Perumahan Pondok Mekarsari Permai belum bisa menunjukkan keberadaan dokumen bukti-bukti pembebasan tanah perumahan oleh PT. Duta Warga Jaya ketika itu;

4. Dinas DMPTSP Kota Depok telah mengecek dan melakukan BAP terhadap dokumen perijinan bangunan dan diketahui bangunan tersebut belum mengantongi ijin sah;

5. Lurah Mekarsari berkomitmen tidak menerbitkan surat apapun lagi di atas tanah lapangan tersebut;

6. Kantor Pertanahan Kota Depok agar mengecek warkah sertifikat hak guna atas tanah Perumahan Pondok Mekarsari Permai dan melaporkan hasilnya kepada pemerintah Kota Depok;

41. Bahwa atas bukti P-15, selanjutnya dibuatkan Akta Kuasa Nomor 41 tanggal 30 April 2018 yang dibuat oleh Notaris Indira Surjati, S.H., Tuan Haji Hasan HS kepada Tuan Hendra Kusumah (*vide* bukti P-16);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

42. Bahwa atas bukti T-14, Rukun warga 17 Perumahan Pondok Mekarsari Permai membuat Surat Nomor: 561/RW.17/05/2018 tanggal 14 Mei 2018 Hal: Tindak Lanjut Hasil Rapat Tgl. 15-03-2018 Yang Dikoordinir oleh Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok ditujukan Kepada Kepala Badan Keuangan Kota Depok (*vide* bukti T-39);
43. Bahwa berdasarkan bukti P-64 yaitu Surat Keterangan Tempat Tinggal (SKTT WNI) Nomor: 474.4/77/2018 tanggal 18 Juli 2018, Kepala Kelurahan Mekarsari menerbitkan bukti P-64 kepada Fahrurozi, SE., yang sementara bertempat tinggal di Kp. Tipar RT. 001 RW. 006 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kota Depok;
44. Bahwa berdasarkan bukti P-69 yaitu Surat Keterangan Lurah Mekarsari Nomor: 275/-1.711 tanggal 31 Juli 2018, Hal: Keterangan Girik C. 21 ditujukan kepada Kuasa Hukum Hasan B. Senan (H. Hasan HS) menjelaskan berdasarkan hasil penelitian sisa tanah Girik C No. 21 Persil 127 S II atas nama Hasan B Senan adalah 11.540m<sup>2</sup> dan total sisa tanah C No. 21 Persil 120 D II adalah seluas 3.950m<sup>2</sup>;
45. Bahwa berdasarkan bukti P-41 yaitu Surat Lurah Mekarsari Nomor: 474.4/53/PEM tanggal 5 September 2018 Perihal: Penjelasan Nomor SK. Bupati Kep. Daerah TK. II No. 648.11/176-85/1484/PU/92 ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Depok diperoleh fakta hukum bahwa lokasi yang dimaksud dan surat keterangan dari RT. 001/006 tanah tersebut bukan merupakan Fasos-Fasum, tanah tersebut adalah milik H. Hasan Bin Senan alias Asan Bin Senan;
46. Bahwa tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 terbit Peta Bidang Tanah NIB 10.27.01.10.13279 Nomor 3588/2018 tanggal 25 September 2018 (*vide* bukti P-4);
47. Bahwa atas bukti P-40 yaitu Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/PN.DPK tanggal 11 Januari 2019 diperoleh fakta hukum tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 pernah terjadi perkara gugatan antara Suhaedi bin Nian bin Kimun dan kawan-kawan sebagai Penggugat-I sampai dengan Penggugat XII yang selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat melawan H. Hasan HS.,

Halaman 213 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Tergugat, Pemerintah Republik Indonesia Cq Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN) Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (KANWIL BPN) Provinsi Jawa Barat Cq. Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai Turut Tergugat-1 dan Gubernur Jawa Barat Cq. Walikota Depok Cq. Kecamatan Cimanggis Cq. Kelurahan Mekarsari sebagai Turut Tergugat II;

48. Bahwa atas bukti T-49, Tergugat menerbitkan bukti T-16 yaitu Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor: 593/242-Aset tanggal 25 Januari 2019 Perihal: Permohonan Penertiban Tanah Milik Pemerintah Kota Depok ditujukan kepada Kepala Sat. Pol. PP Kota Depok;
49. Bahwa atas bukti T-49, Tergugat menerbitkan bukti T-17 yaitu Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor: 593/382-Aset tanggal 12 Februari 2019 Perihal: Permohonan Penertiban bangunan yang berdiri di atas tanah milik Pemerintah Kota Depok ditujukan kepada Kepala DPMPSTSP Kota Depok;
50. Bahwa berdasarkan bukti P-5= bukti T-8 yaitu Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor: 300.7/695-32.76/X/2019 tanggal 8 Oktober 2019 Hal: Penjelasan Permohonan Pengakuan Hak dengan nomor berkas 133039/2018 tanggal 27 November 2018 an. H. Hasan, HS dengan Kuasa Eddy Gunadi ditujukan kepada LBH Pancasila diperoleh fakta hukum berkas pengakuan hak nomor: 133039/2018 tanggal 27 November 2018 an. H. Hasan, HS dengan Kuasa Eddy Gunadi yang terletak di Kp. Tipar 003 RT. 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok tidak dapat diproses lebih lanjut dan berkas dikembalikan kepada Pemohon/Kuasa;
51. Bahwa selain bukti P-5, Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok membuat Surat Nomor: 300.7/809-32.76/XII/2019 tanggal 27 Desember 2019 Hal: Klarifikasi dan penanganan atas permasalahan berkas pendaftaran tanah pertama kali/pengakuan hak atas nama H. Hasan, HS ditujukan kepada Kepala Kantor wilayah BPN Provinsi Jawa Barat (vide bukti P-6) yang menyampaikan kesimpulan bahwa terhadap objek tanah yang dimohon oleh saudara H. Hasan HS diakui sebagai asset oleh Pemerintah Kota Depok yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT.

Halaman 214 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

07/017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok untuk pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok dan Kantor Pertanahan Kota Depok tidak dapat memproses lebih lanjut permohonan tersebut;

52. Bahwa atas adanya bukti T-38, Rukun Warga (RW) 17 Perumahan Pondok Mekarsari membuat Surat Rukun Warga (RW) 017 Perumahan Pondok Mekarsari Permai Nomor: 020/RW017/IV/2020 tanggal 6 April 2020, Perihal: Klarifikasi dan Pencabutan Surat Ketua RW. 17 Kel. Mekarsari No .... /RW. 17/IX/2015 tertanggal 05 September 2015 ditujukan kepada Walikota Depok Cq. Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset (DPPKA) Kota Depok (*vide* bukti P-25);
53. Bahwa berdasarkan bukti P-14 yaitu Salinan Resmi Putusan Penetapan Perkara Perdata Nomor 42/Pdt.G/2020/PN. DPK tanggal 29 Juli 2020 diperoleh fakta hukum tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 pernah terjadi perkara gugatan antara Hendra Kusumah sebagai Penggugat Melawan Usman dan kawan-kawan sebagai Tergugat I sampai dengan Tergugat VI. Bahwa amar putusan sebagaimana bukti P-14 adalah

### "MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat sebagai ahli waris yang sah dari H. Hasan HS alias H. Hasan Bin Senan alias Asan bin Senan;
3. Menyatakan para Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum transaksi jual beli tanah antara H. Hasan HS dan Hendra Kusumah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 123 tanggal 26 Maret 2018 di hadapan Ny. Yetty Sofyati, S.H., M.Kn., Notaris di Depok;
5. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta Kuasa Jual Nomor 41 tanggal 30 April 2018 di hadapan Indira Surjati, SH, Notaris di Kota Depok, yang isinya bahwa Haji Hasan HS alias Asan selaku PEMBERI KUASA memberi Kuasa kepada HENDRA KUSUMAH selaku PENERIMA KUASA, beserta akta-akta turunannya;

Halaman 215 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



6. Menyatakan Hendra Kusumah telah membayar lunas harga sebidang tanah seluas + 3.933 m<sup>2</sup> sebagian dari tanah Milik Adat Girik C No. 21 Persil 127 Blok S.II dan Persil 120 Blok D.II Luas + 4.970 M2 a.n. Hasan Bin Senan, dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)/ Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.78.004.011.003-1078.0 seluas 4.970 m<sup>2</sup> atas nama Hasan HS, yang diperjualbelikan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 123 tanggal 26 Maret 2018 di hadapan Ny. Yetty Sofyati, S.H., M.Kn., Notaris di Depok;
7. Menyatakan Hendra Kusumah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah kosong atas C Nomor 21 Persil Nomor 127 S.II dan Persil Nomor 120 D.II seluas + 3.933 m<sup>2</sup> dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.78.004.011.003-1078.0, terletak di Kampung Tipar RT 001 RW. 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kota Depok, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara : Perumahan Puri Gading Residence (Tembok)  
Timur : Jalan (Pecahannya/ bangunan milik Bpk. A. Fahrurozi  
Selatan : Perumahan Pondok Mekarsari (Tembok)  
Barat : Jalan (Tembok) ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kepemilikan dan penguasaan tanah tersebut kepada Penggugat Hendra Kusumah ;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 2.045.000,00 (dua juta empat puluh lima ribu rupiah)";
54. Bahwa berdasarkan bukti P-27 yaitu Kartu Tanda Penduduk NIK: 3672052607900001 atas nama Reza Saputra Pulungan tanggal 21 September 2020, bukti P-28 yaitu Kartu Tanda Penduduk NIK: 1271214912950001 atas nama Nur Ainun tanggal 21 September 2020, dan bukti P-29 yaitu Kartu Keluarga Nomor 3276022802200005 atas nama Kepala keluarga Reza Saputra Pulungan tanggal 23 Maret 2021 diperoleh fakta hukum yaitu tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa 2 saat ini menjadi Cluster Puri Astina Cibubur dan terletak di RT. 001 RW. 006;

55. Bahwa berdasarkan bukti P-70 yaitu Print out tanggal 30 Juni 2021 atas pembayaran PBB tahun 2015 Nomor Objek Pajak 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama H. Hasan HS;
56. Bahwa dalam bukti T-18, bukti T-19 dan bukti T-21 dijelaskan foto kondisi objek tanah sebelum dibangun oleh pemerintah Kota Depok untuk SMKN disertai adanya spanduk pemberitahuan terkait adanya pembangunan dan foto proses pembangunan tiang pancang dan konstruksi lantai SMKN oleh pemerintah Kota Depok, foto pondasi, tiang rencana gedung SMKN 3, proses pembongkaran dan pasca pembongkaran;
57. Bahwa dalam bukti T-20 dan bukti T-24 dijelaskan Print out foto papan nama yang terpasang di lahan fasos/fasum RW. 017 dan foto papan nama fasos/fasum milik RW. 17;
58. Bahwa dalam bukti T-23 dijelaskan foto kondisi papan nama dan tiang gapura yang masih berdiri tegak dan dalam bukti T-22 dijelaskan foto pembangunan ruko 2 lantai di lahan fasos fasum RW. 017;
59. Bahwa dalam bukti P-30, bukti P-31 dan bukti P-32 dijelaskan foto rumah nomor Blok B Nomor 1 atas nama Reza Saputra Pulungan terletak di Cluster Puri Astina Cibubur RT. 001, RW. 006 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis, foto bagian depan Perumahan Puri Astina Cibubur RT. 001, RW. 006 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis pada bulan Oktober 2019 dan foto bagian depan Perumahan Puri Astina Cibubur RT. 001, RW. 006 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis pada bulan September 2018 dan Juni 2018;
60. Bahwa berdasarkan bukti P-55 yaitu Peta Situasi atau Siteplan Perumahan Pondok Mekarsari Permai tidak dijelaskan tahap berapa dan tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 tidak termasuk dalam siteplan tersebut;
61. Bahwa berdasarkan bukti P-35 yaitu Peta Keadaan Perumahan Pondok Mekarsari Permai dari Alex B Suholang/PT. Duta Warga Jaya yang diketahui oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kepala Daerah TK. II Bogor

Halaman 217 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





yang menjelaskan tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 tidak termasuk dalam siteplan tersebut;

62. Bahwa posisi atau letak RT dan RW dimana tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 terjadi perbedaan. Bahwa berdasarkan bukti P-45 yaitu Peta tanah RW. 06 Kelurahan Mekarsari diterbitkan oleh Tim Ajudikasi Kantor Pertanahan Kota Depok Tahun 2007 dan bukti P-72 yaitu Peta RW Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis tahun 2016 yang diterbitkan Kelompok Kerja Operasional Pos Pelayanan Terpadu (Pokjanal Posyandu) berada di RT. 001 RW. 006. Sedangkan berdasarkan bukti T-40 yaitu Peta Administrasi Kelurahan Mekarsari, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kota Depok berada di RT. 007 RW 017;

63. Bahwa berdasarkan pengakuan para pihak dalam persidangan dan keterangan ahli dan saksi-saksi dibawah sumpah dalam persidangan telah memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Pengakuan Tergugat melalui Kuasa Hukumnya yang menyatakan objek sengketa 1 yaitu pertama ada pembatalan SPPT PBB atas nama H. Hasan dalam Sismiop, itu dibatalkan tahun 2015 dan ada Surat Keputusannya, kemudian terbit/aktif kembali pada tahun 2017 kemudian dibatalkan kembali tanggal 4 Juli 2017 tetapi tanpa Surat Keputusannya hingga saat ini. Bahwa objek sengketa 1 disebut pembatalan Pajak Bumi dan Bangunan, sedangkan untuk mengaktifkan kembali pembatalan istilahnya adalah menerbitkan kembali (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Persiapan tanggal 1 April 2021 dan tanggal 14 April 2021)
2. Saksi **Mumuh Atmaja** menyatakan bahwa saksi sebagai Ketua RT. 01 RW. 06 dari Juli 2007 sampai dengan September 2020. Bahwa Hasan Bin Senan pemilik awal tanah yang berlokasi di RT. 01 RW.06 dan bertempat tinggal di RT. 07 RW. 07 sebelum menjadi milik Pak Hendra yang melakukan jual beli pada tahun 2018. Bahwa saat ini tanah tersebut dijadikan perumahan namanya perumahannya Puri Astina Cibubur milik Hendra Kusumah (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 10 Juni 2021);





3. Saksi **Margono Dwi Handanu** menyatakan bahwa saksi sebagai Ketua RW. 17 yang di Perumahan Pondok Mekarsari sejak tanggal 26 Maret 2019 sampai sekarang. Bahwa saksi menerangkan Puri Astina Cibubur di luar RW.17. Letak Puri Astina Cibubur dengan Perumahan Pondok Mekarsari jika diambil dari titik ujung perumahan sekitar 50 meter; (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 10 Juni 2021);
4. Saksi **Hanafi Usman** menyatakan bahwa saksi adalah Ketua RW 06 sejak tahun 2007 sampai sekarang. Bahwa saksi mengetahui dari Usman putra Almarhum H. Hasan pemilik tanah yang saat ini sudah berdiri Perumahan Puri Astina Cibubur adalah H. Hasan, HS. Setahu saksi Puri Astina Cibubur masuk wilayah RT. 01 RW. 06. Bahwa atas tanah tersebut pernah diklaim kepemilikannya oleh H. Kimun (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 17 Juni 2021);
5. Saksi **Fahrurozi, S.E.** menyatakan bahwa saksi tinggal di ruko di sekitar Puri Astina Cibubur. Bahwa H. Hasan menguasai secara fisik tanah tersebut. Bahwa Penggugat Hendra Kusuma sejak tahun 2017, mendapat tanah tersebut dari jual beli dari H HASAN yang sekarang dibangun Puri Astina Cibubur itu dari H. Hasan (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 17 Juni 2021);
6. Saksi **H. Edy Suhendra** menyatakan bahwa saksi pernah menjabat sebagai Ketua RW 17 sejak 2010-2019 dan membeli rumah di Perumahan Mekar Sari dengan alamat di Jalan Krakatau Raya Blok 37 Nomor 7 RT. 7 RW. 17. Bahwa tanah yang sekarang kami klaim sebagai tanah FASUM/FASOS yang sekarang ada perumahan Puri Astina Cibubur. Bahwa saksi pernah ketemu dengan Pak Firly, ia hanya membicarakan tanah itu telah diserahkan untuk Fasos Fasum. Bahwa saksi tidak pernah mendengar adanya surat resmi (sebelum ada surat dari firly) dari developer, Pemkot Depok maupun Pemkot Bogor yang menjelaskan bahwa tanah itu tanah FASOS FASUM RW 17 (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 24 Juni 2021);
7. Saksi **Iqbal Faroid** menyatakan bahwa SPPT PBB tanah tersebut dinonaktifkan karena tanah tersebut fasos fasum Pemkot Depok. Bahwa



saksi tidak pernah ditunjukkan dokumen tanah tersebut menjadi fasos fasum, tapi pernah ditunjukkan site plan saja oleh warga dalam hal ini istri Ketua RW 17 bu Haji lin. Bahwa saksi tahu lokasi fasos fasum yang sekarang menjadi Puri Astina Cibubur itu masuk wilayah RT 07 RW 17. Bahwa saksi mengetahui ada sengketa kewilayahan antara RW 6 dan RW 17 sejak tahun 2020 dari informasi warga dan saksi tahu bahwa tahun 2020 ketua RW 17 yang baru memberikan keterangan bahwa itu bukan wilayah RW 17 karena suratnya ditembuskan ke saksi (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 24 Juni 2021);

8. Saksi **MHD. Dini Wizi Fadly** menyatakan bahwa Bahwa saksi bertugas di BKD selaku Kepala Bidang Pengelolaan Asset sejak tanggal 10 Mei 2019 sebelumnya Kasubdit Pemanfaatan Asset di BKD juga. Saksi sejak tahun 2015 tahu yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yaitu tanah lapangan bagian dari sarana Perumahan Pondok Mekarsari Permai. saksi tidak dilibatkan saat penyerahan dari Komisaris kepada Pemerintah Kota Depok. Bahwa pada proses dari Bapak Firli atau dari PT. Duta Warga Jaya menyerahkan kepada Pemerintah Kota Depok pada saat itu saksi hanya menerima data dari Kepala Bidan Pengelola Asset, yang mengelola itu Bapak Kasi, Kasubdit Penatalaksanaan Aset. Karena penetapan status penggunaan asset itu ada di tupoksi kami saat itu sehingga saat dapat surat dari Komisaris itu sama site plan. (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 1 Juli 2021);

9. Ahli **Hamjah Harun** menyatakan bahwa kewenangan yang memegang buku C Desa ada di kelurahan, yang tanggung jawab Pak Lurah dan yang menulis Buku C Desa dari Pihak Desa bukan pribadi. Ahli bekerja di bagian pertanahan di kelurahan bukan BPN, Seksi Trantib dan Pemerintahan Kelurahan Krikut kecamatan Limo dan mempunyai keahlian itu dari belajar sendiri secara otodidak. Bahwa menurut pembacaan Ahli maka yang masih ada untuk sawah 150 deka are atau 1500 m dan untuk Darat seharusnya 1150m tapi faktanya tertulis 145 deka are atau 1450m, kalau ditotal berapa sisa tanahnya 1150 ditambah 1500 jadi 2650m kalau secara administrasi, kalau digabung semua



tanahnya menjadi  $750+1500+1150+400$  maka totalnya adalah 3700m.

Bahwa tanahnya kalau secara administrasi masih ada, karena masih belum tercoret (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 1 Juli 2021);

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan fakta-fakta hukum prosedural formal dan substansi materiel sebagaimana diuraikan tersebut di atas dikaitkan dengan penerbitan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2, Majelis Hakim mengkategorikan fakta-fakta hukum tersebut kedalam tiga kategori. Kategori pertama fakta-fakta hukum berkaitan dengan prosedural formal dan substansi materiel tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2. Kategori kedua fakta-fakta hukum berkaitan dengan prosedural formal penerbitan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 dan kategori ketiga merupakan fakta-fakta hukum berkaitan dengan substansi materiel penerbitan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembagian kategori tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan kategori pertama fakta-fakta hukum dikaitkan dengan permasalahan pokok mengenai prosedural formal dan substansi materiel tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2. Bahwa Majelis Hakim menilai inti pokok permasalahan dimulai pada saat tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 ditetapkan sebagai sarana pendidikan oleh Pemerintah Kota Depok berdasarkan Surat Keputusan Walikota Depok Nomor: 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015 tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok Yang Terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/ RW. 017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kepada Dinas Pendidikan Kota Depok Untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok (*vide* bukti P-23= bukti T-12). Sedangkan tanah tersebut diklaim kepemilikannya oleh pihak lain yaitu H. Hasan, HS., berdasarkan bukti kepemilikan Salinan buku C Nomor 21 atas nama Asan Bin Senan (*vide* bukti P-18= bukti T-35) dan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C Nomor 21 atas nama Asan bin Senan tanggal 10 Agustus 1978 (*vide* bukti P-17) yang selanjutnya dilakukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 123 tanggal 26 Maret 2018 yang dibuat oleh Notaris Ny. Yetty



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sofyati, S.H., M.Kn., antara Tuan Haji Hasan HS/Asan sebagai Pihak Pertama dengan Tuan Hendra Kusumah sebagai Pihak Kedua (*vide* bukti P-15 dan keterangan saksi Mumuh Atmaja dalam Berita Acara Persidangan tanggal 10 Juni 2021) dan dibuatkan Akta Kuasa Nomor 41 tanggal 30 April 2018 yang dibuat oleh Notaris Indira Surjati, S.H., Tuan Haji Hasan HS kepada Tuan Hendra Kusumah (*vide* bukti P-16);

Menimbang, bahwa peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur persyaratan dan tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas, pembentukan tim verifikasi serta pelaporan yaitu Pasal 11, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 23 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Lingkungan, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah dan Pasal 18, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 27, Pasal 28 dan Pasal 29 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang Di Kota Depok. Bahwa dalam aturan-aturan tersebut pada intinya mengatur pengembang wajib menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman kepada pemerintah daerah dengan memenuhi persyaratan umum, teknis dan administrasi. penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) dari pengembang perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Kota dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap;

Menimbang, bahwa selain itu penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) dari pengembang perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Kota setelah dilakukan penilaian kelayakan oleh Tim Verifikasi dan dituangkan dalam berita acara serah terima. Bahwa Walikota wajib membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) perumahan dan permukiman dan Tim Verifikasi terdiri atas berbagai unsur yang memiliki tugas tertentu. Bahwa pada akhirnya Walikota menyampaikan laporan perkembangan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di daerahnya kepada Gubernur secara berkala setiap 6 (enam) bulan dan kepada Menteri secara berkala setiap tahun;

Halaman 222 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat proses penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) atas tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 dari pengembang perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Kota tidak sesuai ketentuan sebagaimana disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku tersebut di atas. Bahwa penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) atas tanah tersebut, persyaratan dan tata cara penyerahannya hanya didasarkan pada Surat Komisaris PT. Duta Warga Perumahan Pondok Mekarsari Permai (*vide* bukti P-22= bukti T-28) dan lampiran Peta Situasi Revisi Rencana tapak Ke I (PT. Duta Warga Jaya) (*vide* bukti T-8A, keterangan saksi MHD. Dini Wizi Fadly Berita Acara Persidangan tanggal 1 Juli 2021). Bahwa dipersidangan terungkap proses penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) atas tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 dilakukan tidak sesuai persyaratan dan tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas, pembentukan tim verifikasi serta pelaporan;

Menimbang, bahwa dipersidangan terungkap proses penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) atas tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 dilakukan tanpa adanya penilaian kelayakan oleh Tim Verifikasi dan dituangkan dalam berita acara serah terima prasarana dan utilitas dan selanjutnya Walikota tidak membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) perumahan dan permukiman. Oleh karena Tim verifikasi tidak melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran atau penyimpangan antara Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) yang telah ditetapkan dalam rencana induk dan/atau rencana tapak dengan kenyataan di lapangan dan kesesuaian persyaratan teknis Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan. Bahwa pada akhirnya Walikota tidak menyampaikan laporan perkembangan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di daerahnya kepada Gubernur secara berkala setiap 6 (enam) bulan dan kepada Menteri secara berkala setiap tahun (*vide* keterangan saksi MHD. Dini Wizi Fadly Berita Acara Persidangan tanggal 1 Juli 2021)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dipersidangan terungkap tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 merupakan hasil penyerahan lahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) dari Pengembang Perumahan Pondok Mekarsari Permai yang diserahkan kepada Pemerintah Kota Depok. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat proses penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) atas tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 11, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 23 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Lingkungan, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah dan Pasal 18, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 27, Pasal 28 dan Pasal 29 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang Di Kota Depok. Oleh karena itu, akibat hukum proses penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku maka atas tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 menimbulkan banyak permasalahan-permasalahan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kategori kedua fakta-fakta hukum dikaitkan dengan permasalahan pokok mengenai prosedural-formal penerbitan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2. Bahwa atas tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 terbit Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 Perkotaan NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama Hasan HS, H., beralamat di KP Tipar 003 RT. 007 RW. 07 Mekarsari Kota Depok, Letak objek pajak di KP Tipar 003 RT. 001, RW. 06 Mekarsari Kota Depok Luas 4.970 m2 (*vide* bukti P-33). Bahwa atas bukti P-33 telah dilakukan pembayaran pada tanggal 31 Agustus 2015 dengan jumlah bayar 9.964.850,- di Bank BJB sebagaimana Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 31 Agustus 2015 NOP 32.78.004.011.003-1078.0 atas nama Hasan HS, H.,

Halaman 224 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di KP Tipar 003 RT. 007 RW. 07 Mekarsari Kota Depok (*vide* bukti P-34, bukti P-71, bukti T-1);

Menimbang, bahwa dipersidangan terungkap permasalahan hukum diakibatkan proses penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) atas tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku salah satunya yaitu ada permasalahan kepemilikan di objek pajak tersebut (*vide* bukti T-3). Bahwa atas adanya bukti P-33, berdasarkan Laporan Hasil Penelitian Pembatalan Nomor: LAP-1362/Inteks/2015 tanggal 10 September 2015 diperoleh fakta hukum permohonan pembatalan terhadap SPPT dengan NOP 32.78.004.011.003.1078.0 dapat disetujui karena objek pajak merupakan fasos/fasum, berkas permohonan dikirim ke seksi PDI untuk dilakukan pemutakhiran data dan terhadap permohonan tersebut untuk dicetak SK Pembatalan oleh seksi PDI (*vide* bukti T-4 dan bukti T-6). Bahwa atas bukti T-4 selanjutnya terbit Keputusan Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Nomor 973/1180/Pendapatan II/SK/IX-2015 tanggal 11 September 2015 tentang pembatalan SPPT PBB (*vide* bukti T-5);

Menimbang, bahwa dipersidangan terungkap atas pembatalan SPPT PBB sebagaimana bukti T-5, pada tahun 2017 terdapat pendaftaran data baru atas NOP 32.78.004.011.003-1078.0, Letak objek pajak di KP Tipar 003 RT. 001, RW. 06 atas nama Hasan HS, H., Luas 4.970 m<sup>2</sup>, NJOP Bumi NJOP Bangunan 6.331.780.000 dan total NJOP 6.331.780.000 berdasarkan Data Aplikasi Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) (*vide* bukti T-1). Bahwa Tergugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan aplikasi Tergugat mengenai PBB yaitu aplikasi Sismiop (Sistem Informasi Manajemen Objek Pajak PBB), dan mulai tahun 2012 baru dikelola oleh Badan Keuangan Daerah (*in casu* Tergugat). Bahwa pembatalan SPPT PBB, pertama ada pembatalan SPPT PBB atas nama H. Hasan dalam Sismiop, itu dibatalkan tahun 2015 dan ada Surat Keputusannya, kemudian terbit/aktif kembali pada tahun 2017 kemudian dibatalkan kembali tanggal 4 Juli 2017 tetapi tanpa Surat Keputusannya hingga saat ini (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Persiapan tanggal 1 April 2021 dan tanggal 14 April 2021);

Halaman 225 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



Menimbang, bahwa peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 2 ayat (8), Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok dan Bagan IX Prosedur Dan Bentuk Format Permohonan Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi PBB dan Pembetulan Atau Pembatalan SPPT, SKPD PBB, dan STPD PBB Yang Tidak Benar. Bahwa ketentuan-ketentuan tersebut salah satunya mengatur prosedur dan tata cara penyelesaian pembatalan SPPT, SKPD dan/atau STPD PBB. Bahwa dalam ketentuan tersebut mensyaratkan adanya permohonan secara tertulis, petugas pelayanan menerima berkas permohonan, menerbitkan bukti penerimaan berkas, selanjutnya sub bidang terkait mengevaluasi permohonan yang diajukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan terhadap berkas permohonan yang diterima, ditetapkan keputusan Kepala perangkat daerah pengelola pajak daerah;

Menimbang, bahwa dipersidangan terungkap atas bukti P-33 terdapat dua kali pembatalan PBB yaitu pada tahun 2015 dan pada tahun 2017 yang pada akhirnya terbit objek sengketa 1 (*vide* bukti T-1 dan bukti P-1= bukti T-2). Bahwa untuk pembatalan pertama pada tahun 2015 telah dilakukan sebagaimana prosedur yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai bukti T-4, bukti T-5 dan bukti T-6. Bahwa setelah adanya berkas pelayanan untuk NOP 32.78.004.011.003-1078.0 pada tahun 2015 terdapat Pembatalan SPPT/SKP dan pada tahun 2017 terdapat pendaftaran data baru berkas pelayanan untuk NOP 32.78.004.011.003-1078.0 (*vide* bukti T-1);

Menimbang, bahwa dipersidangan terungkap untuk pembatalan SPPT/SKP NOP 32.78.004.011.003-1078.0 pada tahun 2017 atas pendaftaran data baru berkas pelayanan untuk NOP 32.78.004.011.003-1078.0 tidak dilakukan sesuai dengan prosedur dan tata cara penyelesaian pembatalan SPPT, SKPD dan/atau STPD PBB. Bahwa objek sengketa 1 terbit tanpa adanya permohonan secara tertulis, penerimaan berkas permohonan, bukti penerimaan berkas, evaluasi permohonan yang diajukan dan terhadap berkas permohonan yang diterima dan ditetapkan keputusan kepala perangkat daerah pengelola pajak daerah. Bahwa atas objek sengketa 1 langsung tercantum



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Data Aplikasi Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) (*vide* bukti T-1) tanpa adanya surat keputusan sebagaimana halnya pada saat pembatalan SPPT PBB pertama pada tahun 2015;

Menimbang, bahwa dipersidangan terungkap adanya pengakuan dari Tergugat melalui Kuasa Hukumnya yang menyatakan objek sengketa 1 yaitu pertama ada pembatalan SPPT PBB atas nama H. Hasan dalam Sismiop, itu dibatalkan tahun 2015 dan ada Surat Keputusannya, kemudian terbit/aktif kembali pada tahun 2017 kemudian dibatalkan kembali tanggal 4 Juli 2017 tetapi tanpa Surat Keputusannya hingga saat ini (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Persiapan tanggal 1 April 2021 dan tanggal 14 April 2021). Bahwa oleh karena tanpa ada surat keputusan maka objek sengketa 1 dikategorikan sebagai Tindakan Administrasi Pemerintahan/Tindakan Pemerintahan. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat Tergugat menerbitkan objek sengketa 1 telah mengandung cacat prosedur formal karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 2 ayat (8), Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok dan Bagan IX Prosedur Dan Bentuk Format Permohonan Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi PBB dan Pembetulan Atau Pembatalan SPPT, SKPD PBB, dan STPD PBB Yang Tidak Benar;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai prosedural-formal penerbitan objek sengketa 2. Bahwa tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 terbit Peta Bidang Tanah NIB 10.27.01.10.13279 Nomor 3588/2018 tanggal 25 September 2018 (*vide* bukti P-4). Bahwa bukti P-4 didasarkan pada Surat pernyataan tidak sengketa tanggal 2 Juni 2017 (*vide* bukti P-19), Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 20 Juli 2017 (*vide* bukti P-20), Surat Keterangan Nomor: 593.2/31/VII/2017 tanggal 20 Juli 2017 (*vide* bukti P-21) dan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593.2/73/VII/2017 tanggal 20 Juli 2017 (*vide* bukti P-44);

Halaman 227 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dipersidangan terungkap Tergugat dengan alasan untuk pengamanan aset yang dimiliki Pemerintah Kota Depok karena tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 telah ditetapkan sebagai sarana pendidikan oleh Pemerintah Kota Depok berdasarkan bukti P-23= bukti T-12 maka Tergugat membuat Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018, perihal: Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (*vide* bukti P-3= bukti T-7). Bahwa pengamanan aset yang dimaksud adalah hasil penyerahan lahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) dari Pengembang Perumahan Pondok Mekarsari Permai yang diserahkan kepada Pemerintah Kota Depok. Bahwa proses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas atas tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagaimana terurai di atas dan dinyatakan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 11, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 23 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Lingkungan, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah dan Pasal 18, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 27, Pasal 28 dan Pasal 29 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang Di Kota Depok sehingga secara mutatis mutadis Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa 2 telah mengandung cacat prosedur formal karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan kategori ketiga yaitu fakta-fakta hukum berkaitan dengan substansi materiel penerbitan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan yang menjadi substansi materiel penerbitan objek sengketa salah satunya adalah penyerahan tanah seluas 4.500 m<sup>2</sup> melalui Surat Komisaris PT Duta Warga (Sdr. Perly Erwin Rotinsulu) No. Khusus tanggal 01 September 2015, perihal: Penyerahan Prasarana, Sarana dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Utilitas Perumahan Pondok Mekarsari Permai, tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kota Depok, legalitas Keputusan Walikota Depok Nomor 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015 tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok yang terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT.07/017 Kelurahan Mekarsari dan Pembatalan SPPT PBB dan penyampaian keberatan ke Kantor Pertanahan bukan bagian dari prosedur dan tata cara pengamanan tanah barang milik daerah. Bahwa Majelis Hakim menyimpulkan yang menjadi substansi materiel penerbitan objek sengketa apakah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang kepada Pemerintah Kota Depok di atas tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik?;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan proses penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) atas tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 dari pengembang perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Kota tidak sesuai ketentuan sebagaimana disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 11, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 23 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Lingkungan, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah dan Pasal 18, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 27, Pasal 28 dan Pasal 29 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang Di Kota Depok. Bahwa asas kepastian hukum yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim menilai Tergugat menerbitkan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 yang

Halaman 229 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendasarkan pada proses penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) atas tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 dari pengembang perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Kota tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga melanggar asas kepastian hukum;

Menimbang, bahwa asas kecermatan yaitu asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Bahwa dipersidangan terungkap penerbitan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 didasarkan pada tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 ditetapkan sebagai sarana pendidikan oleh Pemerintah Kota Depok berdasarkan Surat Keputusan Walikota Depok Nomor: 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015 tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Depok Yang Terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai RT. 07/ RW. 017 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kepada Dinas Pendidikan Kota Depok Untuk Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri Kota Depok (*vide* bukti P-23= bukti T-12). Bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan proses penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) atas tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 dari pengembang perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Kota tidak sesuai ketentuan sebagaimana disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku tersebut di atas sehingga menimbulkan permasalahan-permasalahan hukum;

Menimbang, bahwa dipersidangan terungkap permasalahan-permasalahan hukum tersebut salah satunya mengenai kepemilikan tanah tersebut yang saling mengklaim antara

1. Pengembang perumahan dan pemukiman Perumahan Pondok Mekarsari Permai yang berlokasi di Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok yang selanjutnya dilakukan penyerahan kepada Pemerintah Kota

Halaman 230 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Depok berdasarkan Surat Komisaris PT. Duta Warga Perumahan Pondok Mekarsari Permai (*vide* bukti P-22= bukti T-28), lampiran Peta Situasi Revisi Rencana tapak Ke I (PT.Duta Warga Java) (*vide* bukti T-8A, keterangan saksi MHD. Dini Wizi Fadly Berita Acara Persidangan tanggal 1 Juli 2021)), Surat Kepala Dinas Pendidikan Kota Depok Nomor: 421/4956/Sarpras/Disdik/2015 tanggal 3 September 2015, (*vide* bukti T-9), Surat Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Nomor: 593/1814-Aset tanggal 14 September 2015 (*vide* bukti T-10), Keputusan Walikota Depok Nomor: 903/311/Kpts/DPPKA/Huk/2015 tanggal 17 September 2015 (*vide* bukti P-23= bukti T-12), Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah Intra Countable (*vide* bukti T-13), Surat Sekretaris Daerah Kota Depok Nomor: 593/1857-DPPKA tanggal 17 September 2015 (*vide* bukti T-11), Dokumen Kontrak Kerja Konstruksi Nomor: 051/PPK/SP/USBSMA/DISDIK/XI/2015 tanggal 15 November 2015 (*vide* bukti T-33), Berita Acara Nomor: 071/BA.Penilaian/USB SMA/DISDIK/XII/2015 tanggal 22 Desember 2015 (*vide* bukti T-34), Surat Kepala Dinas Pendidikan Kota Depok Nomor: 425/2363/Sarpras/V/2016 tanggal 18 Mei 2016 (*vide* bukti T-36), Surat Kepala Dinas Pendidikan Kota Depok Nomor: 593.2/0003/Disdik/II/2017 tanggal 3 Januari 2017 (*vide* bukti T-37), Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor: 593/242-Aset tanggal 25 Januari 2019 (*vide* bukti T-16), Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor: 593/382-Aset tanggal 12 Februari 2019 (*vide* bukti T-17);

2. Warga Rukun Warga 017 Pondok Mekarsari Permai Cimanggis Depok sebagai Lingkungan Fasum/Fasos RW. 17 Pondok Mekarsari, Cimanggis-Depok (*vide* keterangan saksi H. Edy Suhendra dan Iqbal Faroid Berita Acara Persidangan tanggal 24 Juni 2021) berdasarkan Surat Rukun Warga 017 Pondok Mekarsari Permai Cimanggis Depok Nomor: 140/RW017/IX/2015 tanggal September 2015 (*vide* bukti T-31), Surat Persetujuan Warga Rukun Warga 017 Pondok Mekarsari Permai Cimanggis Depok tanggal 5 September 2015 (*vide* bukti T-42), Surat Rukun Warga 017 Pondok Mekarsari Permai Cimanggis Depok Nomor: /RW017/IX/2015 tanggal 5 September 2015 (*vide* bukti P-24), Surat Warga RW 017 Nomor:

Halaman 231 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

149/RW017/II/2017 tanggal Pebruari 2017 (*vide* bukti T-38), Surat Pengurus Rukun Warga 17 Pondok Mekarsari Permai Nomor: 539/RW017/III/2018 tanggal 19 Maret 2018 (*vide* bukti T-25), Surat Nomor: 561/RW.17/05/2018 tanggal 14 Mei 2018 (*vide* bukti T-39);

3. H. Hasan HS yang selanjutnya perjanjian jual beli dengan Hendra Kusumah (*in casu* Penggugat) (*vide* keterangan saksi Hanafi Usman dan Fahrurrozi, S.E., Berita Acara Persidangan tanggal 17 Juni 2021) berdasarkan bukti kepemilikan berdasarkan Salinan buku C Nomor 21 atas nama Asan bin Senan (*vide* bukti P-18= bukti T-35), Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C Nomor 21 atas nama Asan bin Senan tanggal 10 Agustus 1978 (*vide* bukti P-17), sesuai keterangan Ahli Hamjah Harun yang menyatakan menurut pembacaan Ahli maka yang masih ada tanahnya kalau secara administrasi masih ada, karena masih belum tercoret (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 1 Juli 2021) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 123 tanggal 26 Maret 2018 yang dibuat oleh Notaris Ny. Yetty Sofyati, S.H., M.Kn., antara Tuan Haji Hasan HS/Asan sebagai Pihak Pertama dengan Tuan Hendra Kusumah sebagai Pihak Kedua (*vide* bukti P-15 dan keterangan saksi Mumuh Atmaja dalam Berita Acara Persidangan tanggal 10 Juni 2021), Akta Kuasa Nomor 41 tanggal 30 April 2018 yang dibuat oleh Notaris Indira Surjati, S.H., Tuan Haji Hasan HS kepada Tuan Hendra Kusumah (*vide* bukti P-16), Surat Keterangan Lurah Mekarsari Nomor: 275/-1.711 tanggal 31 Juli 2018 (*vide* bukti P-69), Surat Lurah Mekarsari Nomor: 474.4/53/PEM tanggal 5 September 2018 (*vide* bukti P-41), Surat pernyataan tidak sengketa tanggal 2 Juni 2017 (*vide* bukti P-19), Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 20 Juli 2017 (*vide* bukti P-20), Surat Keterangan Nomor: 593.2/31/VII/2017 tanggal 20 Juli 2017 (*vide* bukti P-21), Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593.2/73/VII/2017 tanggal 20 Juli 2017 (*vide* bukti P-44), Peta Bidang Tanah NIB 10.27.01.10.13279 Nomor 3588/2018 tanggal 25 September 2018 (*vide* bukti P-4);

Menimbang, bahwa atas permasalahan-permasalahan hukum tersebut salah satunya mengenai kepemilikan tanah antara para pihak sebagaimana

Halaman 232 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di atas telah dilakukan upaya-upaya oleh Pemerintah Kota Depok pasca terbitnya objek sengketa 1 dan sebelum objek sengketa 2 terbit yaitu Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor: 005/1462-Aset tanggal 12 Maret 2018 (*vide* bukti T-14), Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor: 593/1479-Aset tanggal 16 Maret 2018 (*vide* bukti T-48), Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor 005/1977-Aset tanggal 19 April 2018 (*vide* bukti T-15), Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Nomor: 593/1997-Aset tanggal 25 April 2018 (*vide* bukti T-49). Bahwa selain itu atas tanah tersebut telah dilakukan penyelesaian di Peradilan Umum berdasarkan Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/PN.DPK tanggal 11 Januari 2019 (*vide* bukti P-40), Salinan Resmi Putusan Penetapan Perkara Perdata Nomor 42/Pdt.G/2020/PN. DPK tanggal 29 Juli 2020 (*vide* bukti P-14), Bahwa fakta terungkap dipersidangan salah satu amar putusan sebagaimana bukti P-14 adalah menyatakan Hendra Kusumah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah kosong atas C Nomor 21 Persil Nomor 127 S.II dan Persil Nomor 120 D.II seluas + 3.933 m<sup>2</sup> dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.78.004.011.003-1078.0, terletak di Kampung Tipar RT 001 RW. 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kota Depok Menyatakan Hendra Kusumah telah membayar lunas harga sebidang tanah seluas + 3.933 m<sup>2</sup> sebagian dari tanah Milik Adat Girik C No. 21 Persil 127 Blok S.II dan Persil 120 Blok D.II Luas + 4.970 M<sup>2</sup> a.n. Hasan Bin Senan, dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)/Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.78.004.011.003-1078.0 seluas 4.970 m<sup>2</sup> atas nama Hasan HS, yang diperjualbelikan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 123 tanggal 26 Maret 2018 di hadapan Ny. Yetty Sofyati,S.H., M.Kn., Notaris di Depok;

Menimbang, bahwa dalam Surat Komisaris PT. Duta Warga Perumahan Pondok Mekarsari Permai (*vide* bukti P-22= bukti T-28) disebutkan adanya SK Bupati Kepala Daerah TK II Bogor No. 648.11/176-85/1484/PU/92 dan atas hal tersebut telah ditanyakan Kuasa Usman Bin H. Hasan dengan membuat surat Nomor 02.02.002/S.Pm/LBHP/II/2016 tertanggal 3 Februari 2016 perihal Mohon penjelasan & Salinan SK Bupati Kepala Daerah TK II Bogor No. 648.11/176-

Halaman 233 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

85/1484/PU/92 kepada Sekretaris Daerah Kabupaten Bogor (*vide* bukti T-45) dan dijawab dengan Surat Sekretaris Daerah Kabupaten Bogor Nomor 593/432-Adpem tanggal 17 Juni 2016, Perihal: Penjelasan Mengenai Nomor SK Bupati Kep. Daerah TK. II Nomor: 648.11/176-85/1484/PU/92 ditujukan kepada Kuasa Usman Bin H. Hasan (*vide* bukti P-37). Dalam bukti P-37 disampaikan bahwa SK Bupati Kepala Daerah TK II Bogor No. 648.11/176-85/1484/PU/92 bukan nomor surat penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) akan tetapi nomor tersebut merupakan nomor Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pecahan atas nama Krisna pada blok 35 nomor 2 berlokasi di Perumahan Pondok Mekarsari Permai yang dibangun oleh PT. Warga Jaya di Desa Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok dan berdasarkan Siteplan Tahap IV Perumahan Pondok Mekarsari Permai yang diketahui oleh Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bogor saat itu pada lahan tersebut merupakan bagian dari siteplan dengan peruntukan sarana pendidikan Sekolah Menengah Pertama (SMP) dan kondisi di lapangan saat ini berupa lahan kosong yang terbangun pondasi bangunan dan tidak terdapat papan nama yang bertuliskan Fasos/Fasum;

Menimbang, bahwa dipersidangan terungkap penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) atas tanah tersebut, persyaratan dan tata cara penyerahannya hanya didasarkan pada Surat Komisaris PT. Duta Warga Perumahan Pondok Mekarsari Permai (*vide* bukti P-22= bukti T-28) dan lampiran Peta Situasi Revisi Rencana tapak Ke I (PT.Duta Warga Java) (*vide* bukti T-8A, keterangan saksi MHD. Dini Wizi Fadly Berita Acara Persidangan tanggal 1 Juli 2021)). Bahwa permasalahan dalam bukti T-8A, atas tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 tercantum sebagai sarana pendidikan. Sedangkan Peta Situasi atau Siteplan Perumahan Pondok Mekarsari Permai (*vide* bukti P-55) dan Peta Keadaan Perumahan Pondok Mekarsari Permai dari Alex B Suholang/PT. Duta Warga Jaya yang diketahui oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kepala Daerah TK. II Bogor yang menjelaskan tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 tidak termasuk dalam siteplan tersebut (*vide* bukti P-35);

Halaman 234 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selain itu dipersidangan terungkap tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 terdapat perbedaan RT dan RW antara dalil dan pengakuan Penggugat dan Tergugat (*vide* keterangan saksi Iqbal Faroid Berita Acara Persidangan tanggal 24 Juni 2021, Berita Acara Persidangan Setempat tanggal 14 Juni 2021). Bahwa menurut Penggugat tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 dan berdasarkan bukti P-45 yaitu Peta tanah RW. 06 Kelurahan Mekarsari diterbitkan oleh Tim Ajudikasi Kantor Pertanahan Kota Depok Tahun 2007 dan bukti P-72 yaitu Peta RW Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis tahun 2016 yang diterbitkan Kelompok Kerja Operasional Pos Pelayanan Terpadu (Pokjanal Posyandu) berada di RT. 001 RW. 006 (*vide* keterangan saksi Mumuh Atmaja dan Saksi Margono Dwi Handanu dalam Berita Acara Persidangan tanggal 10 Juni 2021). Sedangkan berdasarkan bukti T-40 yaitu Peta Administrasi Kelurahan Mekarsari, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kota Depok berada di RT. 007 RW 017;

Menimbang, bahwa dipersidangan terungkap atas tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 saat ini telah dibangun cluster puri astina dibubur yang lokasi Kp. Tipar RT. 001 RW. 006 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok (*vide* keterangan Saksi Hanafi Usman, Fahrurozi, S.E., Berita Acara Persidangan tanggal 17 Juni 2021, keterangan saksi H. Edy Suhendra dan Iqbal Faroid Berita Acara Persidangan tanggal 24 Juni 2021) yang dibangun didasarkan pada Surat Keterangan Untuk Permohonan IMB Nomor: 648/03-EkBang tanggal 22 Januari 2018 (*vide* bukti P-42 dan keterangan saksi Mumuh Atmaja dalam Berita Acara Persidangan tanggal 10 Juni 2021)) dan Surat Pernyataan Izin Tetangga tanggal 20 Januari 2018 (*vide* bukti P-43). Bahwa selain itu secara administratif, atas tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 terbit Kartu Tanda Penduduk NIK: 3672052607900001 atas nama Reza Saputra Pulungan tanggal 21 September 2020 (*vide* bukti P-27) Kartu Tanda Penduduk NIK: 1271214912950001 atas nama Nur Ainun tanggal 21 September 2020 (*vide* bukti P-28). Bahwa selain bukti P-27 dan bukti P-28, telah terbit Kartu Keluarga Nomor 3276022802200005 atas nama Kepala keluarga Reza Saputra





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pulungan tanggal 23 Maret 2021 yang menunjukkan berada di wilayah administratif RT. 001, RW. 006 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis (*vide* bukti P-29);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim berpendapat Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 tidak mendasarkan pada asas kepastian hukum dan asas kecermatan. Bahwa Tergugat seharusnya dilibatkan dalam Tim Verifikasi dari unsur Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) teknis terkait (*vide* Pasal 16 ayat (2) huruf d Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Lingkungan, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah) atau Organisasi Perangkat Daerah (OPD) teknis terkait (*vide* Pasal 21 ayat (2) huruf d Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang Di Kota Depok). Bahwa berdasarkan asas kecermatan Tergugat sebagai salah satu unsur dari Tim Verifikasi melakukan penilaian terhadap kebenaran atau penyimpangan antara prasarana, sarana, dan utilitas yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan dan kesesuaian persyaratan teknis prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan (*vide* Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Lingkungan, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah Jo Pasal 22 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang Di Kota Depok) namun hal tersebut tidak dilaksanakan sesuai asas kepastian hukum dan asas kecermatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Tergugat secara substansi materiel penerbitan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 telah cacat hukum karena menimbulkan banyak permasalahan-permasalahan hukum. Bahwa tindakan Tergugat dalam penerbitan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 dikualifikasikan telah dilakukan secara tidak cermat oleh karena tidak meneliti fakta-fakta hukum secara keseluruhan. Bahwa Badan dan/atau Pejabat

Halaman 236 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintahan sebelum menerbitkan suatu Keputusan dan atau Tindakan, harus berhati-hati dan mempertimbangkan secara cermat pada waktu mempersiapkan keputusan dan/atau tindakan *a quo* dengan terlebih dahulu mencari gambaran yang jelas mengenai semua fakta yang relevan maupun semua kepentingan pihak ketiga, ketika hal ini tidak dipenuhi Badan dan/atau Pejabat TUN dikualifikasi melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya asas kecermatan dan kepastian hukum (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 2008 Nomor Register : 213 K/TUN/2007 Tanggal 6 Nopember 2007);

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 cacat yuridis karena secara formal prosedural dan substansi materiel melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Bahwa Tindakan Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan/atau huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah terpenuhi maka cukup alasan bagi Majelis Hakim menyatakan batal yaitu

- a. Tindakan Administrasi Pemerintahan yang dilakukan Tergugat berupa pembatalan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2017 dan Tahun 2018 Nomor Objek Pajak (NOP) 32.78.004.011.003-1078.0, Luas Bumi: 4.970, atas nama H. Hasan MS, terletak di Jalan Kp Tipar, Blok Kavling 003, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok (*vide* bukti P-1= bukti T-2);
- b. Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018, perihal: Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (*vide* bukti P-3= bukti T-7);

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan objek sengketa 1 disebut pembatalan Pajak Bumi dan Bangunan, sedangkan untuk mengaktifkan kembali pembatalan istilahnya adalah menerbitkan kembali (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Persiapan tanggal

Halaman 237 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22 April 2021). Bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat tersebut dan oleh karena Tindakan Administrasi Pemerintahan yang dilakukan Tergugat berupa pembatalan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2017 dan Tahun 2018 Nomor Objek Pajak (NOP) 32.78.004.011.003-1078.0, Luas Bumi: 4.970, atas nama H. Hasan MS, terletak di Jalan Kp Tipar, Blok Kavling 003, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok (*vide* bukti P-1= bukti T-2) telah dinyatakan batal, maka mempedomani ketentuan Pasal 97 ayat (9) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Pasal 5 ayat (2) PERMA No. 2 Tahun 2019, Tergugat diwajibkan untuk menerbitkan kembali Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2017 dan Tahun 2018 Nomor Objek Pajak (NOP) 32.78.004.011.003-1078.0, Luas Bumi: 4.970, atas nama H. Hasan MS, terletak di Jalan Kp Tipar, Blok Kavling 003, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok maka hal ini berarti tuntutan Penggugat angka 2 dan 3 telah dikabulkan oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018, perihal: Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (*vide* bukti P-3= bukti T-7) telah dinyatakan batal, maka mempedomani ketentuan Pasal 97 ayat (9) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat diwajibkan mencabut objek sengketa 2 berupa Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018, perihal: Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (*vide* bukti P-3= bukti T-7) maka hal ini berarti tuntutan Penggugat angka 2 dan 4 telah dikabulkan oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa apabila Tergugat tidak menerbitkan kembali objek sengketa 1 dan mencabut objek sengketa 2 tersebut, ketentuan Pasal 72 ayat (1), Pasal 80 ayat (2) dan Pasal 81 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan:

Halaman 238 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 72 : (1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib melaksanakan Keputusan dan/atau Tindakan yang sah dan Keputusan yang telah dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh Pengadilan atau pejabat yang bersangkutan atau atasan yang bersangkutan;
- Pasal 80 : (2) Pejabat Pemerintahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), Pasal 25 ayat (3), Pasal 53 ayat (2), Pasal 53 ayat (6), Pasal 70 ayat (3), dan **Pasal 72 ayat (1)** dikenai sanksi administratif sedang;
- Pasal 81 : (2) Sanksi administratif sedang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (2) berupa: a. pembayaran uang paksa dan/atau ganti rugi; b. pemberhentian sementara dengan memperoleh hak-hak jabatan; atau c. pemberhentian sementara tanpa memperoleh hak-hak jabatan;

Menimbang, bahwa apabila Tergugat tidak mencabut objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 tersebut, ketentuan Pasal 3 ayat (2) huruf l, Pasal 4 huruf b, Pasal 7 huruf d dan huruf f, Pasal 9 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Kepada Pejabat Pemerintahan mengatur:

- Pasal 3 ayat (2) Pejabat Pemerintahan memiliki kewajiban, huruf l : mematuhi putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Pasal 4 huruf b : Sanksi Administratif terdiri atas: b. Sanksi Administratif sedang;
- Pasal 7 : Sanksi Administratif sedang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b dikenakan bagi Pejabat Pemerintahan apabila tidak: huruf d. menetapkan keputusan untuk melaksanakan putusan pengadilan paling larna 5 (lima) hari kerja sejak putusan pengadilan ditetapkan; dan huruf f: melaksanakan Keputusan dan/atau Tindakan yang sah dan Keputusan yang telah dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh Pengadilan atau pejabat yang bersangkutan atau atasan yang bersangkutan;
- Pasal 9 ayat (2) : Sanksi administratif sedang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b berupa: a. pembayaran uang paksa dan/atau ganti rugi; b. pemberhentian sementara dengan memperoleh hak-hak jabatan; atau c. pemberhentian sementara tanpa memperoleh hak-hak jabatan;

Halaman 239 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 12 ayat (1) : Atasan Pejabat merupakan Pejabat yang Berwenang Mengenaikan Sanksi Administratif kepada pejabat Pemerintahan yang diduga melakukan pelanggaran Administratif;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan ini, maka diperintahkan kepada Atasan Tergugat untuk memberikan sanksi administratif kepada Tergugat sesuai dengan ketentuan tersebut diatas. Dengan demikian gugatan Penggugat beralasan menurut hukum untuk dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan dikabulkan seluruhnya, maka Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang setelah dipertimbangkan ternyata tidak mempunyai nilai pembuktian atau tidak relevan dengan pertimbangan putusan perkara *a quo* haruslah dikesampingkan, akan tetapi tetap merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Mengingat, ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan;

### MENGADILI :

#### I. DALAM EKSEPSI:

Menyatakan eksepsi Tergugat ditolak seluruhnya;

#### II. DALAM POKOK SENGKETA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

Halaman 240 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



2. Menyatakan batal
  - a. Tindakan Administrasi Pemerintahan yang dilakukan Tergugat berupa pembatalan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2017 dan Tahun 2018 Nomor Objek Pajak (NOP) 32.78.004.011.003-1078.0 Luas Bumi: 4.970, atas nama H. Hasan MS, terletak di Jalan Kp Tipar, Blok Kavling 003, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
  - b. Keputusan Administrasi Pemerintahan atau keputusan tata usaha negara atau keputusan administrasi negara yang dikeluarkan Tergugat berupa Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018, perihal: Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok;
3. Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan kembali Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 s.d. Tahun 2021 Nomor Objek Pajak (NOP) 32.78.004.011.003-1078.0, Luas Bumi: 4.970, atas nama H. Hasan MS, terletak di Jalan Kp Tipar, Blok Kavling 003, RT 001 RW 06 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
4. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Depok Nomor: 593/4191 tanggal 29 November 2018, perihal: Permohonan Pembatalan Peta Bidang Tanah No. 3588/2018 tanggal 25-09-2018, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp. 4.727.000,- (Empat juta tujuh ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 12 Agustus 2021 oleh Kami **Dr. NOVY DEWI CAHYATI, S.Si., S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **FAISAL ZAD, S.H., M.H.**, dan **HARI SUNARYO, S.H.**, Masing-Masing sebagai Hakim Anggota. putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada pada hari Kamis tanggal 19 Agustus





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **SRI WULAN LUCIYANTI, S.H.**,  
Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung serta dihadiri  
secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan oleh Kuasa Hukum  
Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat.

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**HAKIM ANGGOTA**

ttd

ttd

**Dr. NOVY DEWI CAHYATI, S.Si, S.H., M.H.**

**FAISAL ZAD, S.H., M.H.**

ttd

**HARI SUNARYO, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI**

ttd

**SRI WULAN LUCIYANTI, S.H.**

Perincian biaya Perkara :

1. Pendaftaran gugatan	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 350.000,-
3. Panggilan-panggilan	Rp. 175.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	Rp. 4.102.000,-
5. PNPB Panggilan	Rp. 40.000,-
6. Redaksi	Rp. 10.000,-
7. Leges	Rp. 10.000,-
8. Materai Penetapan	Rp. -
9. Materai	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 4.727.000,-

(Empat juta tujuh ratus dua puluh tujuh ribu  
rupiah)

Halaman 242 dari 242 Putusan Perkara Nomor : 29/G/TF/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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