



PUTUSAN

No. 627/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

R. SABAN, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, beralamat di Jalan Delima Raya No. 1 Rt. 002/ Rw. 05 Kelurahan Tanjung Duren Selatan Kecamatan Grogol Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SYARIF FADILLAH, SH.,MH dan AGUS SALIM, SH Advokat dan legal Consultant pada Law Office SYARIF FADILLAH & PARTNERS** beralamat di Jalan Jatiwaringin No. 12 Pondok Gede Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2014 ;
Selanjutnya disebut sebagai----- **PENGUGAT**; ---

L A W A N :

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. KANTOR PUSAT DIREKTORAT JENDERAL PAJAK ;

Beralamat di Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 40-42 Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr.Drs,P.M.John L.Hutagaol,M.Ec(Acc),M.Ec(Hons),Ak, dan kawan-kawan Para Pegawai pada Direktorat Jenderal Pajak, masing-masing menggunakan alamat Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak berkedudukan di Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav 40-42, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 28 November 2014 ;
Selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT** ; ----



Pengadilan Negeri tersebut ;

- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan negeri Jakarta Selatan tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
- Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara , mendengar saksi-saksi dan meneliti bukti-bukti surat ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang bahwa, Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Oktober 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 Oktober 2014 dalam Register Nomor : 627/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pensiunan Pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, Ditjen Moneter Departemen Keuangan Republik Indonesia, yang bekerja sejak tahun 1943 sampai dengan tahun 1976, sebagaimana Keputusan Presiden Republik Indonesia No.85/Pens,Tahun 1976, tanggal 30 Nopember 1976 ;
2. Bahwa Penggugat sejak tahun 1970 sampai sekarang (lebih kurang 43 tahun), tinggal dan menetap dirumahnya diatas tanah seluas lebih kurang 430 M2, yang terletak di Jalan delima Raya No.1, Rt.002. Rw.05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barau, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara dengan Jalan Raya Tanjung Duren ;
 - Sebelah selatan dengan Gan Lian B ;
 - Sebelah Timur dengan jalan Delima Raya ;
 - Sebelah barat dengan Moh.Husin ;
3. Bahwa tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang ditempati Penggugat tersebut dalam butir 2 diatas, diperoleh dari Kantor Inspeksi

halaman 2 dari 25 Putusan Nomor : 627/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



IPEDA DKI Jakarta, dengan melalui proses kepemilikanny, sebagai berikut;

- 3.1. Bahwa pada tahun 1968, Pimpinan Tata Usaha (PTU) Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, yaitu Bapak IMAM SOEROTO diberi tugas oleh Kepala Inspeksi IPEDA DKI Jakarta untuk mencari tanah guna membangun perumahan dinas sebanyak 12 (Dua belas) kapling ;
- 3.2. Bahwa bersamaan dengan hal tersebut dalam butir 3.1 diatas, kebetulan Kantor Agraria DKI Jakarta sedang ada program membagikan tanah Negara untuk digunakan pemukiman berupa tanah kapling, diantaranya di daerah Tanjung Duren ;
- 3.3. Bahwa atas program Kantor Agraria DKI Jakarta tersebut dalam butir 3.2. diatas, kemudian Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta mengajukan permohonan pemilikan tanah kepada Kantor Agraria DKI Jakarta, dan Alhamdulillah permohonan Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta dimaksud, dikabulkan oleh Bapak R.H.SOEMADJI MOEFTI (Alm) selaku Kepala Inspeksi Agraria DKI Jakarta, dengan ketentuan harus membayar sebesar Rp.661.695.00,- (Enam ratus enam puluh satu ribu enam ratus sembilan puluh lima rupiah) ;
- 3.4. Bahwa oleh karena ketentuan untuk memiliki tanah kapling tersebut, harus membayar sebesar Rp.661.695.00,- (Enam ratus enam puluh satu ribu enam ratus sembilan puluh lima rupiah) , sedangkan dari Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta tidak ada uang dan atau tidak ada dana untuk itu, maka Kepala Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta yang pada waktu itu dijabat oleh Drs.ASMADI (Alm) melakukan pembayaran tanah 12 kapling yang terletak di Tanjung Duren dengan menggunakan uang/dana taktis yang berasal dari upah pungutan Kantor Inspeksi IPEDA Jakarta, yang merupakan milik/hak para pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta sebesar Rp.661.695.00,- (Enam ratus enam puluh satu ribu enam ratus sembilan puluh lima rupiah) tersebut, maka tanah 12 Kapeling dimaksud menjadi milik para pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, yang salah satunya adalah Penggugat ;
- 3.5. Bahwa setelah dilakukan pembayaran atas tanah 12 kapeling di Tanjung Duren, kemudian pada tahun 1968 dibangunlah rumah-

halaman 3 dari 25 Putusan Nomor : 627/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah diatas tanah 12 kapeling dimaksud, secara bertahap sampai dengan tahun 1970. Dan, kemudian rumah-rumah diatas tanahnya 12 kapeling di tanjung Duren tersebut, diserahkan dan ditempati oleh pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, yang salah satunya juga dalam Penggugat, sebagaimana tersebut dalam butir 2 diatas ;

4. Bahwa dana upah pungutan Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta yang digunakan untuk pembayaran tanah 12 kapeling tersebut dalam butir 3.4 diatas, menurut Undang-Undang Pajak Hasil Bumi (IPEDA) tahun 1959, Pasal 14 dan Instruksi bersama Menteri Iuran Negara dan Menteri Dalam Negeri tanggal 20 Agustus 1965 Nomor : 006/M.I.N/65, Des.45/11/45 diberikan kepada Taem Pemungut OHB/IPEDA, ber unsure pamong desa, Pamong praja dan PHB/IPEDA yang bertugas memungut pajak tanah pedesaan secara “ door to door” dengan imbalan upah pungut sebesar 10 % dari jumlah setoran pajak ;
5. Bahwa oleh karena pembelian tanah 12 mkapeling dimaksud, memakai dana/uang upah pungutan Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, dan sebagaimana diuraikan mengenai upah pungutan tersebut dalam butir 4 diatas, adalah hak pegawai sebanyak 10 % maka, rumah diatas tanah 12 kapeling tersebut, yang salah satunya dimiliki dan atau ditempati Penggugat adalah menjadi milik Penggugat, bukan tanah Negara ;
6. Bahwa oleh karena tanah dan bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jalan Delima Raya No.1 Rt.002. Rw.05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, yang ditempati dan/ atau didiami oleh Penggugat adalah milik Penggugat. Maka Penggugat setiap tahunnya rutin melaksanakan kewajibannya membayar iuran Pajak Bumi dan bangunan (PBB) dan juga pernah mengajukan sertifikasi atas tanah dan bangunan rumah diatasnya, yang ditempati dan/atau didiami Penggugat ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, akan tetapi permohonan Penggugat tersebut belum ada tanggapan sampai sekarang ;
7. Bahwa kemudian Penggugat melalui RATNA RAMLI, SH.Mkn. Notaris /PPAT di Bogor melakukan pengecekan status tanah di Jalan Delima Raya No.1 Rt.002. Rw.05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, dengan suratnya No.44/NNI/2012,

halaman 4 dari 25 Putusan Nomor : 627/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



tanggal 25 Juni 2012 yang ditujukan kepada Tegugat, dan Penggugat merasa terkejut atas jawaban Tergugat melalui suratnya No.S-1639/SJ/2012 tanggal 6 September 2012, yang memberikan jawaban “
bahwa sebidang tanah di Jalan Delima Raya No.1, Kelurahan Tanjung Duren Selatan Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat merupakan barang milik Negara (BMN) Kemeterian Keuangan dan tercatat dalam daftar barang inventaris pada satuan kerja Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak “ :

8. Bahwa jawaban Tergugat yang mengaku tanah di Jalan Delima Raya No.1 Rt.002 Rw.05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat tersebut, adalah tanah milik Negara (BMN) adalah jawaban yang tanpa dasar dan mengada-ada, serta merupakan tindakan atau perbuatan yang melawan hukum yang berakibat pada diri Penggugat menjadi terganggu, resah, dan gelisah, karena tanah dan rumah tinggal di atasnya yang selama lebih kurang 43 tahun dimiliki, ditempati dan / atau didiami Penggugat, tiba tiba diakui dan menjadi milik Negara ;
9. Bahwa jauh dari pada itu disamping Penggugat menjadi terganggu, resah dan gelisah tersebut dalam butir 8 diatas, juga menimbulkan kerugian baik materiil dan inmateriil terhadap Penggugat, yang kalau ditaksir dan / atau dinilai kerugian Penggugat adalah sebagai berikut :

9.1. Kerugian Materiil :

- Harga tanah dan bangunan rumah di atasnya luas 430 M2, kalau permeter persegi dihargai sebesar Rp. 15.000.000,- x 430 M2 = 6.450.000.000,- (Enam milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Pembayaran Pajak Bumi Bangunan setiap tahunnya, Rp.6.167,960 x kira-kira ambil 5 tahun terakhir adalah sebesar Rp.30.839.800,- (Tiga puluh juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu delapan ratus rupiah) ;

9.2. Kerugian Inmateriil :

Penggugat menjadi terganggu, resah dan gelisah serta setiap saat tidak tenang takut digusur oleh Negara (Tergugat), maka kalau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinilai kerugian Inmateriil ini menjadi sebesar Rp.1.000.000.000,-
(Satu milyar rupiah);

10. Bahwa atas perbuatan yang melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat, yang menimbulkan kerugian pada diri Penggugat tersebut dalam butir 9.1 dan 9.2 diatas, maka Penggugat mengajukan gugatan ini dan tentunya Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, mengabulkan gugatan Penggugat;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum tersebut diatas, Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Menyatakan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum (PMH) ;
3. Menyatakan tanah berikut bangunan rumah diatasnya, seluas 430 M2 yang terletak di Jalan Delima Raya No.1 Rt.002. Rw.05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara dengan Jalan Raya Tanjung Duren ;
- Sebelah selatan dengan Gan Lian B ;
- Sebelah Timur dengan jalan Delima Raya ;
- Sebelah barat dengan Moh.Husin ;

Adalah milik Penggugat yang diperoleh melalui pembelian menggunakan uang upah pungutan Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta ;

4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah berikut bangunan rumah diatasnya, seluas 430 M2, yang terletak di Jalan delima Raya No.1 Rt.002. Rw.05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, yang ditempati dan / atau didiami Penggugat tersebut dalam butir 3 diatas, kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun ;
5. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian Penggugat, baik kerugian materiil maupun inmateriil sebagai berikut :

halaman 6 dari 25 Putusan Nomor : 627/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5.1. Kerugian materiil sebesar Rp.6.450.000.000,- (Enam milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) ;
- 5.2. Kerugian Imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU, apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang bahwa, pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat dan tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut :

Menimbang bahwa, Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam perkara No.1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Achmad Rivai,SH,MH Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator ;

Menimbang bahwa, berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Desember 2014 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang bahwa, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Jawaban tertanggal 02 Januari 2015 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. KOMPETENSIRELATIF

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat mempermasalahkan perbuatan Melawan Hukum yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat karena dianggap mengaku tanah di Jalan Delima Raya No.1, RT.002, RW.05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, **Jakarta Barat** sebagai tanah milik Negara sebagaimana tercantum dalam gugatan Penggugat halaman 3 angka 8 yaitu:

halaman 7 dari 25 Putusan Nomor : 627/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"...Bahwa jawaban Tergugat yang mengaku tanah di Jalan Delima Raya No. 1, Rt.002, Rw05, **Kelurahan tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat** tersebut, adalah tanah milik Negara (BMN) adalah jawaban yang tanpa dasar dan mengada-ada, serta merupakan tindakan atau perbuatan yang melawan hukum..."*

Bahwa kemudian dalam Petitum gugatan Penggugat pada halaman 4 memohonkan sebagai berikut:

- "3. Menyatakan tanah berikut bangunan rumah di atasnya, seluas 430 M2 yang terletak di Jalan Delima Raya No. 1, Rt.002, Rw. 05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, **Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat...** ;*
- 4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah berikut bangunan rumah di atasnya, seluas 430 M2, yang terletak di jalan Delima raya No. 1, RT.002, RW.05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan **Grogol Petamburan, Jakarta Barat ...**"*
2. Bahwa berdasarkan posita dan petitum gugatan tersebut di atas, jelas bahwa yang menjadi tuntutan atau dasar pengajuan gugatan ini oleh Penggugat adalah mengenai suatu benda tidak bergerak atau benda tetap berupa tanah serta bangunan yang terletak di Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, **Jakarta Barat** yang wilayahnya bukan termasuk pada kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
3. Bahwa ketentuan Pasal 118 HIR ayat (3) menyatakan bahwa:
*"Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau **kalaupun tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut.**"*
4. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 198 menyatakan bahwa:
"5. Forum Rei Sitae

halaman 8 dari 25 Putusan Nomor : 627/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

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)



“Makna forum rei sitae, gugatan diajukan kepada PN berdasarkan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa. Penggarisan forum ini diatur dalam Pasal 118 ayat (3) HIR kalimat terakhir yang berbunyi: atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut.”

dan halaman 199 yang menyatakan:

“Oleh karena itu, meskipun tempat tinggal tergugat diketahui, jika objek gugatan benda tetap, gugatan harus diajukan kepada PN berdasarkan asas forum rei sitae. Pendapat yang kedua ini, dianggap Subekti lebih rasional. Kalau tidak keliru, Soepomo juga berpendapat demikian. Hal itu disimpulkan dari kalimat:

atau jika gugatannya mengenai barang tak bergerak (misalnya tanah), maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukumnya barang itu terletak.”

5. Bahwa berdasarkan ketentuan yang telah disebutkan di atas, Penggugat telah keliru mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena yang menjadi objek gugatan/objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah barang tak bergerak yaitu sebidang tanah yang terletak di wilayah Jakarta Barat dan meskipun tempat tinggal tergugat telah diketahui dengan jelas, namun apabila objek sengketa menyangkut barang tak bergerak yaitu sebidang tanah yang terletak di wilayah Jakarta Barat, maka yurisdiksi relatif penyelesaian sengketa, tetap berdasarkan berdasarkan tempat terletak barang yaitu *Forum Rei Sitae* yang digariskan Pasal 118 ayat (3) HIR, bukan berdasarkan *actor sequitur forum rei* yang diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR.
6. Bahwa karena Penggugat mengetahui dan mencantumkan alamat objek sengketa dalam perkara *a quo* yang termasuk dalam kriteria benda tetap, maka sesuai dengan ketentuan di atas sangat jelas bahwa gugatan *a quo* seharusnya diajukan ke Pengadilan di tempat objek sengketa itu terletak yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Barat.



7. Bahwa berdasarkan ketentuan yang telah disebutkan di atas, telah keliru apabila Penggugat mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mengenai sebidang tanah beserta bangunan (benda tak bergerak) yang secara jelas terletak di wilayah Jakarta Barat dan oleh karena telah terbukti bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang keliru dan bukan merupakan kewenangan relatif dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, maka sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus gugatan *a quo* dan menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. EKSEPSI *ERROR IN PERSONA* dan EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa Penggugat keliru menarik Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* atau setidaknya kurang menarik pihak, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam Gugatan Penggugat sendiri pada halaman 3 angka 7, Gugatan *a quo* diajukan sehubungan dengan Perbuatan Melawan Hukum yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat melalui jawaban surat Nomor S-1639/SJ/2012 Tanggal 6 September 2012 yang mengakui tanah di Jalan Delima Raya Nomor 1 Tanjung Duren Selatan sebagai tanah milik Negara.
2. Perlu Tergugat tegaskan bahwa apabila yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* adalah surat Nomor S-1639/SJ/2012 Tanggal 6 September 2012, maka surat tersebut bukanlah merupakan surat yang diterbitkan oleh Tergugat *in casu* Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak, sehingga sangatlah tidak berdasar logika hukum apabila Tergugat *in casu* Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak di anggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dianggap menerbitkan suatu surat yang pada faktanya bukan diterbitkan oleh Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak.

halaman 10 dari 25 Putusan Nomor : 627/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



3. Bahwa apabila Penggugat memang berkeberatan terhadap diterbitkannya surat tersebut di atas, maka Penggugat seharusnya mengajukan gugatan kepada pihak yang menerbitkan surat tersebut dan oleh karenanya pengajuan gugatan yang ditujukan kepada Tergugat *in casu* Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak merupakan gugatan yang salah pihak (*error in persona*) atau setidaknya merupakan gugatan yang kurang pihak karena tidak menarik pihak yang menerbitkan surat tersebut.

4. Lebih lanjut mengenai gugatan kurang pihak ini juga dapat dilihat dalam posita Gugatan Penggugat halaman 2 angka 3.4 yang menyatakan:

*“3.4. Bahwa oleh karena ketentuan untuk memiliki tanah kapling tersebut harus membayar sebesar Rp.661.695,00 (enam ratus enam puluh satu ribu enam ratus sembilan puluh lima rupiah), sedangkan uang dari Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, yang pada waktu itu dijabat oleh Drs. ASMADI (alm) melakukan pembayaran tanah 12 kapling tersebut yang terletak di Tanjung Duren dengan menggunakan dana taktis yang berasal dari upah pungutan kantor Inspeksi Ipeda DKI Jakarta sebesar Rp. Rp.661.695,00 (enam ratus enam puluh satu ribu enam ratus sembilan puluh lima rupiah) tersebut, maka tanah 12 kapling tersebut **milik para pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, yang salah satunya adalah Penggugat.**”*

5. Bahwa seandainya (*quad non*) Penggugat tetap meyakini dalil dalam posita gugatan di atas merupakan dalil yang benar dan dijadikan dasar dalam mengajukan Gugatan, Penggugat sesungguhnya telah mengakui sendiri bahwa Penggugat tidaklah berhak atas tanah dimaksud atau setidaknya tidaknya bukan hanya Penggugat yang berkepentingan atas tanah dimaksud yang terbukti pada adanya frasa *“tanah 12 kapling tersebut **milik para pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta**”*.



6. Bahwa berdasarkan pengakuan dari Penggugat sendiri dalam positanya, seandainya pun benar (*quad non*) dalil Penggugat tersebut, seharusnya secara formil **yang berhak mengajukan gugatan atas tanah dimaksud adalah seluruh pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta yang berhak atas pembayaran upah pungut dimaksud atau apabila pegawai lain tidak mau untuk mengajukan gugatan, maka haruslah ditarik sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo.**

7. Bahwa pada halaman 3 angka 6 Gugatan Penggugat dinyatakan sebagai berikut:

“bahwa oleh karena tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Delima Raya No.1, Rt.002, Rw.05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, yang ditempati dan/atau didiami oleh Penggugat adalah milik Penggugat. Maka, Penggugat setiap tahunnya rutin melaksanakan kewajibannya membayar luran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan juga pernah mengajukan Sertifikasi atas tanah dan bangunan rumah di atasnya, yang ditempati dan/atau didiami Penggugat ke kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, akan tetapi permohonan Penggugat tersebut belum ada tanggapan sampai sekarang;...”

8. Apabila mencermati dalil tersebut di atas, terbukti bahwa Penggugat telah salah menarik Tergugat sebagai pihak atau setidaknya Penggugat terbukti telah kurang menarik pihak yaitu Kantor Pertanahan Kota Administrasi yang secara nyata dinyatakan dalam dalil Penggugat terkait langsung dengan proses sertifikasi atas tanah dimaksud.

9. Bahwa kekeliruan Penggugat dalam menentukan pihak yang ditarik sebagai Tergugat tersebut di atas telah mengakibatkan surat gugatan cacat formil dan membuktikan gugatan Penggugat *error in persona* atau setidaknya kurang pihak dan oleh karenanya, sangat tepat dan beralasan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang



memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi di atas termasuk pula dalam pokok perkara ini yang merupakan satu kesatuan yang utuh yang tidak dapat dipisahkan dan selanjutnya Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat.

2. Bahwa keliru dan tidak benar dalil Penggugat Asal dalam posita gugatannya pada halaman 3 angka 7 dan 8, yang menyatakan sebagai berikut:

"7. Bahwa kemudian Penggugat melalui RATNA RAMLI, SH. M.Kn.Notaris/PPAT di Bogor melakukan pengecekan status tanah di Jalan Delima Raya No.1 Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan suratnya No.44/N/VI/2012, tanggal 25 Juni 2012 yang ditujukan kepada Tergugat, dan Penggugat merasa sangat terkejut atas jawaban Tergugat melalui suratnya No. S-1639/SJ/2012, Tanggal 6 September 2012, yang memberikan jawaban bahwa sebidang tanah di Jalan Delima Raya No.1, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, merupakan Barang Milik Negara (BMN) Kementerian Keuangan dan tercatat dalam daftar barang inventaris pada satuan kerja Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak;"

"8. Bahwa jawaban Tergugat yang mengaku tanah di Jalan Delima Raya No.1 tanjung Duren tersebut adalah tanah miliknya adalah jawaban yang tanpa dasar dan mengada-ada adalah suatu perbuatan melawan hukum, serta mengakibatkan Penggugat merasa terganggu, resah serta gelisah, karena tanah dan rumah tinggal diatasnya yang selama kurang lebih 43 tahun dimiliki dan ditempati Penggugat tiba-tiba diakui oleh pihak lain;"

3. Bahwa dalam dalil tersebut di atas, yang menjadi dasar Penggugat untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

halaman 13 dari 25 Putusan Nomor : 627/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah karena diterbitkannya surat No. S-1639/SJ/2012, Tanggal 6 September 2012.

4. Bahwa sebagaimana telah Tergugat uraikan juga dalam uraian eksepsi *error in persona* dan eksepsi kurang pihak, surat yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo* bukanlah diterbitkan oleh Tergugat in casu Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak sehingga sangatlah tidak beralasan apabila Penggugat dalam posisinya menyatakan Tergugat telah Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan surat yang bukan diterbitkan oleh Tergugat.

5. Lebih lanjut mengenai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan :

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" ;

6. Bahwa Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum halaman 10 menyatakan :

"Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. *Ada Suatu Perbuatan.*
2. *Perbuatan Itu Melawan Hukum.*
3. *Ada Kesalahan dari Pelaku.*
4. *Ada Kerugian Korban.*
5. *Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian. "*

5. Bahwa syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif sehingga tidak terpenuhinya salah satu syarat saja tidak dapat menyatakan suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum.

6. Bahwa berdasarkan uraian yang disampaikan Tergugat dalam keseluruhan jawaban gugatan *a quo* tidak ada suatu perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat in Casu Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak yang dapat dikategorikan sebagai sebuah perbuatan dalam cakupan pengertian sebagaimana tersebut di atas, karena pada dasarnya Penggugat tidak dapat menguraikan secara jelas mengenai perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Penggugat *in casu* Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak kepada Tergugat sehingga menyebabkan Penggugat

halaman 14 dari 25 Putusan Nomor : 627/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

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)



mengalami kerugian, selain itu Penggugat, tidak mampu menjelaskan hubungan kausal antara perbuatan dari Tergugat yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat, sehingga jelas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dalam hal ini tidak dapat dikategorikan sebagai sebuah perbuatan dalam pengertian perbuatan melawan hukum tersebut.

7. Bahwa sebaliknya Tergugat justru mempertanyakan keabsahan dalil Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam gugatannya halaman 2 butir 3.1 dan 3.3 menyatakan sebagai berikut:

“3.1. Bahwa **pada tahun 1968**, pimpinan Tata Usaha (PTU) Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, yaitu Bapak IMAM SOEROTO diberi tugas oleh Kepala Inspeksi IPEDA DKI Jakarta untuk mencari tanah guna membangun perumahan dinas sebanyak dua belas (12) kapling”; ...

“3.4. Bahwa oleh karena ketentuan untuk memiliki tanah kapling tersebut harus membayar sebesar Rp.661.695,00 (enam ratus enam puluh satu ribu enam ratus sembilan puluh lima rupiah), sedangkan uang dari Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, yang pada waktu itu dijabat oleh Drs. ASMADI (alm) melakukan pembayaran tanah 12 kapling tersebut yang terletak di Tanjung Duren dengan menggunakan dana taktis yang berasal dari upah pungutan kantor Inspeksi Ipeda DKI Jakarta sebesar Rp. Rp.661.695,00 (enam ratus enam puluh satu ribu enam ratus sembilan puluh lima rupiah) tersebut, maka tanah 12 kapling tersebut **milik para pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, yang salah satunya adalah Penggugat.**”

8. Bahwa dalil tersebut di atas merupakan dalil yang sangat tidak berdasar karena sebagaimana telah Tergugat uraikan juga dalam uraian sebelumnya mengenai eksepsi error in persona dan eksepsi kurang pihak, seandainyaupun (*quad non*) Penggugat tetap meyakini dalil dalam posita tersebut merupakan dalil yang benar dan dijadikan dasar dalam mengajukan Gugatan, Penggugat sesungguhnya telah mengakui sendiri bahwa Penggugat tidaklah berhak atas tanah dimaksud atau setidaknya bukan hanya Penggugat yang berkepentingan atas tanah dimaksud yang terbukti pada adanya frasa “**tanah 12 kapling tersebut milik para pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta**”.
9. Bahwa lebih lanjut, dalil atau posita tersebut di atas juga secara jelas telah mengakui seandainyaupun benar (*quad non*) dalil Penggugat mengenai pembelian tanah tersebut, namun **Penggugat sama sekali**



tidak dapat menjelaskan mengenai sumber dana dari pembangunan rumah atau bangunan di atas tanah kavling tersebut, padahal dalam petitumnya, Penggugat juga menuntut agar bangunan rumah di atas tanah tersebut dinyatakan sebagai milik Penggugat.

10. Bahwa selain itu oleh karena pembelian tanah tersebut sebagaimana disampaikan juga oleh Penggugat dilakukan di tahun 1968, Tergugat juga hendak mempertanyakan apakah benar Penggugat pada tahun tersebut memang bertugas di Kantor IPEDA DKI Jakarta, karena terkait dengan dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat tersebut, seharusnya Penggugat juga menjelaskan mengenai riwayat pekerjaan Penggugat dari tahun ke tahun.
11. Bahwa seandainya benar (*quad non*) pembayaran tanah 12 kapling tersebut yang terletak di Tanjung Duren menggunakan dana taktis yang berasal dari upah pungut Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, maka perlu Tergugat tegaskan bahwa dana taktis yang berasal dari upah pungut kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta bukanlah milik pribadi dari pegawai melainkan merupakan dana yang digunakan untuk mendukung operasional Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta.
12. Berdasarkan uraian tersebut di atas terbukti bahwa tidak beralasan dan tidak berdasar hukum dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa berdasarkan uraian di atas dan oleh karena terbukti dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya tidak benar, kabur dan salah pihak serta gugatan Penggugat terbukti sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, oleh karena itu mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara relatif untuk mengadili perkara mengenai objek tidak bergerak berupa tanah beserta bangunan yang terletak di wilayah Jakarta Barat;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat terhadap Tergugat *Error in Persona* dan mengeluarkan Tergugat dalam perkara *a quo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Gugatan Penggugat terhadap Tergugat merupakan Gugatan kurang pihak;
5. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat merupakan pemilik sah tanah *a quo*;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 12 Januari 2015 dan Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 13 Januari 2015;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi tentang Kewenangan mengadili yang diajukan oleh pihak Tergugat selanjutnya Majelis Hakim memutuskan dengan Putusan Sela yang pada pokoknya amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menolak eksepsi Tergugat;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 85/Pens. Tahun 1976 tertanggal 30 November 1976 (Bukti P-1) ;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat keterangan Lurah Nomor 451/1.842.0/III/2011 atas nama R. Saban adalah sebagai penduduk / penghuni tetap di Jl. Delima raya No.1 Rt.002/05 Kelurahan Tanjung Duren Selatan Jakarta Barat (Bukti P-2) ;

halaman 17 dari 25 Putusan Nomor : 627/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

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

3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanhun 2011 atas nama R. Saban (Bukti P-3)
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanhun 2010 atas nama R. Saban (Bukti P-4)
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanhun 2009 atas nama R. Saban (Bukti P-5)
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanhun 2008 atas nama R. Saban (Bukti P-6)
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanhun 2007 atas nama Saban (Bukti P-7) ;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanhun 2006 atas nama Saban (Bukti P-8) ;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanhun 2005 atas nama Saban (Bukti P-9) ;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanhun 2004 atas nama Saban (Bukti P-10) ;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanhun 2003 atas nama Saban (Bukti P-11) ;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanhun 2002 atas nama Saban (Bukti P-12) ;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanhun 2001 atas nama Saban (Bukti P-13) ;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanhun 2000 atas nama Saban (Bukti P-14) ;
15. Fotokopi dari fotokopi Surat Notaris/ PPAT Ratna ramli, SH.M.Kn tertanggal 25 Juni 2012 No. 44/N/VI/2012 , perihal permohonan pengecekan status tanah (Bukti P-15) ;
16. Fotokopi dari fotokopi Surat Kementerian Keuangan Republik Indonesia tertanggal 6 September 2012 No. S-1639/ SJ/2012 perihal status tanah di Jalan delima raya No. 1 Petamburan Jakarta Barat (Bukti P-16) ;
17. Fotokopi sesuai dengan aslinya Penjelasan mengenai Tanah/Rumah komplek Tanjung Duren Raya tanggal 12 Juni 1992 yang ditanda ta ngani oleh Imam Soeroso (Bukti P-17) ;
18. Fotokopi dari Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor : 354/HGB/BPN-31.73/2014 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (Bukti P-18) ;

halaman 18 dari 25 Putusan Nomor : 627/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 s/d P- 18 telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, ternyata bukti surat tersebut sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-15, P-16, dan P-18 hanya berupa foto copy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Prastowo,SH, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan penggugat R. Saban, karena saksi sebagai tetangga Penggugat R. Saban ;
- Bahwa rumah saksi tidak jauh dari Penggugat, rumah saksi hanya beberapa rumah dari Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi permasalahan Penggugat dalam perkara ini adalah masalah rumah di Jalan Delima Raya ;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut rumah Dinas Dirjen Pajak ;
- Bahwa masalahnya saksi tidak tahu persis dan saksi hanya diminta sebagai saksi dalam perkara ini dan setahu saksi permasalahannya tentang kepemilikan rumah ;
- Bahwa rumah tersebut yang menempati adalah Pak Saban dan keluarganya ;
- Bahwa setahu saksi sejak saksi masuk perumahan tersebut tahun 1971, Pak Saban waktu itu sudah ada, jadi saksi tidak tahu persis sejak kapan Penggugat menempati rumah Dinas tersebut ;
- Bahwa sampai saat ini rumah tersebut masih ditempati oleh pak Saban ;
- Bahwa batas-batas rumah tersebut adalah berbatasan :
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan Tanjung Duren Raya
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan delima Raya ;
 - Sebelah Selatan: berbatasan dengan rumah no. 3 ;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Rumah orang ;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah pak Saban adalah hanya berbatasan 4 rumah ;
- Bahwa seingat saksi dilingkungan rumah saksi terdapat lebih dari 10 (sepuluh) kavling ;
- Bahwa setahu saksi pernah ada yang mengalihkan rumahnya kepada pihak lain, akan tetapi saksi tidak tahu penyebabnya apa, setahu saksi

halaman 19 dari 25 Putusan Nomor : 627/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah ada pemilik yang baru dan disitu sudah ada pembangunan yang saksi tidak tahu untuk apa ;

- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang proses pembangunan rumah tersebut ;
- Bahwa rumah yang dimaksud tersebut adalah rumah dinas Dirjen Pajak namun saksi tidak mengetahui siapa yang membangun ;
- Bahwa saksi tidak tinggal dikomplek rumah dinas tersebut, dan yang dimaksud perumahan Dinas Pajak hanya yang didepannya rumah Pak Saban saja, yang saat ini sedang dibangun ;
- Bahwa setahu saksi masalahnya adalah penghuni rumah tersebut ingin membeli rumah tersebut ;

2. Saksi : Oemardi, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa setahu saksi yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah tentang Tanah dan rumah yang ditempati oleh pak Saban ;
- Bahwa tanah dan Rumah yang dimaksud adalah rumah yang berada di Tomang Raya, dimana saksi tidak tahu alamat lengkapnya namun saksi tahu lokasi dan letaknya, karena dahulu saksi tinggal disebelah rumah tersebut ;
- Bahwa seingat saksi rumah yang ditempati Pak Saban tersebut adalah waktu itu milik Dirjen Pajak/ Direktorat Ipeda waktu itu ;
- Bahwa setahu saksi Pak Saban menempati rumah tersebut karena Pak Saban pindah dinas di Jakarta sebagai petugas Direktorat Ipeda ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas rumah tersebut secara jelas, seingat saksi Depan rumah berbatasan dengan Jalan, sebelah kanan rumah berbatasan dengan Rumah, sebelah kiri rumah berbatasan dengan Jalan, dan sebelah belakang berbatasan dengan Rumah ;
- Bahwa setahu saksi masalahnya adalah Penggugat/ Pak Saban ingin memiliki rumah tersebut, karena waktu itu rumah tersebut milik Ipeda, dan pak Saban ingin membeli rumah tersebut dengan alasan bahwa Pak Saban sudah lama menempati rumah tersebut ;
- Bahwa benar setahu saksi rumah tersebut dibeli dengan menggunakan uang Ipeda, dan kemudian ditempati oleh Pak Saban ;
- Bahwa benar saksi tinggal dirumah dinas juga yaitu disebelah Pak Saban No. 51;
- Bahwa rumah saksi saat ini sudah dibongkar oleh pihak lain ;

halaman 20 dari 25 Putusan Nomor : 627/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi waktu itu tidak ada rumah dinas yang dijual kepada orang lain, dan sekarang saksi tidak tahu ;
- Bahwa benar rumah dinas Ditjen Pajak tersebut ada 12 unit ;
- Bahwa benar setahu saksi hanya rumah yang dahulu saksi tempati sudah dialihkan kepada pihak lain, sedangkan siapa yang mengalihkan saksi tidak tahu ;
- Bahwa seingat saksi, saksi menempati rumah dinas sejak tahun 1960 sampai dengan Tahun 1984 ;
- Bahwa yang saksi tahu waktu itu belum masuk Dirjen Pajak, tapi masih dibawah Dirjen Moneter, dan saat itu masih Pajak Bumi dan bangunan berdasarkan Undang-undang 1959;
- Bahwa sepengetahuan saksi lpeda tersebut didasarkan Undang-undang 1959, pasal 14 disebutkan bahwa pemungut dapat upah sepuluh persen, pemungutannya oleh tim, antara Desa , Pamong Praja, dan lpeda, lalu dibagi dan lpeda dapat sepuluh persen, lalu dibukukan dikantor cabang ;
- Bahwa yang saksi pernah dengar rumah yang ditempati Pak Saban tanahnya saja yang dibeli dari uang upah pungut, sedangkan tentang bangunannya tidak ;
- Bahwa sepengetahuan saksi benar lpeda kemudian menjadi Dirjen pajak ;
- Bahwa Pungutan lpeda tersebut dipakai 10% untuk upah pungut, 20% untuk pemda tingkat I , dan sisanya untuk pemda tingkat II ;
- Bahwa pembagian Pungutan lpeda tersebut diatur menurut Pusat Direktorat lpeda, untuk biaya honor, sebagian untuk biaya tasis, motor, beras, dan lain-lain ;
- Bahwa seingat saksi tanah dan rumah tersebut dibeli sekitar tahun 1969, saat pengadaan saksi tidak di Jakarta ;
- Bahwa seingat saksi, saksi masuk Jakarta tahun 1974 ;
- Bahwa seingat Pak Saban masuk Jakarta rumah sudah jadi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya Tergugat mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari fotokopi penjelasan pasal 4 ayat(1) UU No.12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, diberi tanda (Bukti T-1) ;

halaman 21 dari 25 Putusan Nomor : 627/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi dari Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 206/PMK.01/2014 tentang Organisasi dan tata Kerja kementerian Keuangan, pasal 6 dan pasal 363, diberi tanda (Bukti T-2) ;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Riwayat hidup singkat R. Saban dalam bukunya yang berjudul “ Pajak Bumi di Indonesia “ penerbit Yayasan Kisma dana yasa, diberi tanda (Bukti T-3) ;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku M.Yahya Harahap yang berjudul Hukum Acara Perdata” halaman 198-199, diberi tanda (Bukti T-4) ;
5. Fotokopi dari fotokopi Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor : PER - 34/PJ/2008/ tentang Bentuk dan isi Formulir Surat Pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, diberi tanda (Bukti T-5) ;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Identitas Barang (KIB) Kode 015.04.01.119091.000.KD, diberi tanda (Bukti T-6) ;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Identitas barang kode UAKPB 015.04.01.119091.000.KD, diberi tanda (Bukti T-7) ;

Bahwa bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-6 tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, ternyata bukti surat bertanda T-3, T-4 dan T-6 sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda T-1, T-2, dan T-5 hanya berupa foto copy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut diatas Tergugat tidak mengajukan saksi untuk memberikan keterangan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap lokasi obyek sengketa, yang telah dilaksanakan pada hari KAMIS, tanggal 30 Juli 2015, yang dihadiri oleh saksi dan Kedua belah pihak dengan hasil sebagai berikut :

Bahwa pemeriksaan pertama dilakukan letak obyek sengketa di Jalan Delima Raya No.1 Rt.02 Rw.05 Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan Raya Tanjung Duren ;
- Timur : Jalan Delima Raya ;
- Barat : Moch.Husen ;
- Selatan : Gan Lian B ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat mengajukan kesimpulan tanggal 28 September 2015 dan Kuasa Tergugat mengajukan kesimpulan tanggal 04 Oktober 2015 ;

halaman 22 dari 25 Putusan Nomor : 627/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatunya yang tercatat dalam berita acara persidangan perkara ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Kuasa Penggugat dan Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi :

Menimbang bahwa, Tergugat didalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yaitu eksepsi kewenangan mengadili secara relatif dan eksepsi bahwa gugatan Penggugat error in Persona dan gugatan kurang pihak ;

Menimbang bahwa, terhadap eksepsi tentang kewenangan mengadili secara relatif tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela dan eksepsi Tergugat tersebut dinyatakan ditolak oleh Majelis hakim ;

Menimbang bahwa, terhadap eksepsi error in Persona dan eksepsi gugatan kurang pihak pada pokoknya ditolak oleh Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam repliknya tanggal 12 Januari 2015 ;

Menimbang bahwa, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tergugat berkenaan dengan gugatan error in Persona dan gugatan kurang pihak ;

Menimbang bahwa, Penggugat mendalilkan pada pokoknya pata tahun 1968 pimpinan Tata Usaha (PTU) Inspeksi IPEDA DKI Jakarta yaitu Bapak IMAM SOEROTO diberi tugas oleh Kepala Inspeksi IPEDA DKI Jakarta untuk mencari tanah guna membangun perumahan dinas sebanyak 12 (Dua belas) kapling, kebetulan Kantor Agraria DKI Jakarta sedang membagikan tanah Negara untuk pemukiman berupa tanah kapling dengan persyaratan membayar sebesar Rp.661.695.00 (Enam ratus enam puluh satu ribu enam ratus sembilan puluh lima rupiah), karena Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta tidak ada dana untuk itu, kemudian digunakanlah dana taktis yang berasal dari upah pungutan Kantor Inspeksi IPEDA Jakarta yang merupakan milik / hak para pegawai Inspeksi Ipeda DKI Jakrta sebesar Rp.661.695.00 tersebut, maka tanah 12(Dua belas) kapling dimaksud menjadi milik para pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta yang salah satunya adalah Penggugat ;

halaman 23 dari 25 Putusan Nomor : 627/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa, dari dalil Penggugat tersebut dapat dibenarkan eksepsi yang diajukan oleh tergugat, bahwa para pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta yang menurut Penggugat yang berhak atas tanah 12 (Dua belas) kapling tersebut haruslah dijadikan pihak dalam perkara ini agar dapat membela hak-hak mereka ;

Menimbang bahwa, dengan tidak diadakannya pihak para pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta dalam perkara ini maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, dan oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang bahwa, dengan diterimanya eksepsi Tergugat mengenai gugatan kurang pihak karena para pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta tidak dijadikan pihak dalam perkara ini, maka eksepsi eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang bahwa, maksud dan tujuan gugatan Penggugat seperti tersebut diatas ;

Menimbang bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan eksepsi ;

Menimbang bahwa, eksepsi Tergugat tersebut telah dipertimbangkan dan pertimbangan yang relevan digunakan dan diambil alih sebagai pertimbangan dalam pokok perkara ;

Menimbang bahwa, oleh karena eksepsi Tergugat yang berkenaan dengan gugatan Penggugat kurang pihak telah diterima oleh Majelis Hakim, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang bahwa, oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka kepada Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Memperhatikan ketentuan HIR dan Peraturan Peraturan lainnya yang bersangkutan :

MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

1. Menolak Eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili secara relatif dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

halaman 24 dari 25 Putusan Nomor : 627/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menerima Eksepsi Tergugat khususnya mengenai gugatan kurang pihak karena tidak diadikannya pihak dalam perkara ini Para Pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.916.000,- (Satu juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : KAMIS, tanggal 29 OKTOBER 2015 , oleh kami : I KETUT TIRTA,SH,MH sebagai Hakim Ketua, ACHMAD RIVAI,SH,MH dan ASIADI SEMBIRING,SH,MH sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari SELASA, tanggal 03 NOVEMBER 2015 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh ERNA SULISTYOWATI, SH selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat .

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. ACHMAD RIVAI,SH,MH

I KETUT TIRTA,SH,MH

2. ASIADI SEMBIRING,SH,MH.

Panitera Pengganti,

ERNA SULISTYOWATI,SH

halaman 25 dari 25 Putusan Nomor : 627/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.