



P U T U S A N
Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. Raya Irwansyah, Tempat/Tanggal Lahir Palembang 16 September 1977, Jenis Kelamin Laki-Laki, , Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta sesuai NIK: 3275081609770017 berkedudukan di Jl. Enau V Blok E No 103, RT. 005/006, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat;
Sebagai Penggugat I;
2. Sartini, Tempat/Tanggal Lahir Palembang 15 Juni 1958, Jenis Kelamin Perempuan, , Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga sesuai NIK: 3275085506580105 berkedudukan di Perumahan Jatibening Permai Jl. Raflesia No A-50, RT. 005/011, Kel. Jatibening, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat,
Sebagai Penggugat II;
3. Indra Budi Santosa, Tempat/Tanggal Lahir Balikpapan 15 Oktober 1979, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta sesuai NIK: 3275081510790039 berkedudukan di Jl. Cibodas 3 Blok C-14 No 2, RT. 017/007, Kel. Jaticempaka, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat,
sebagai Penggugat III;
4. Lisa Suryani, Tempat/Tanggal Lahir Balikpapan 04 Agustus 1980, Jenis Kelamin Perempuan, , Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta sesuai NIK: 3172034408800001 berkedudukan di Komp. Sengkeng Blok P/54, RT. 004/015, Kel. Tugu Utara, Kec. Koja, Kota Jakarta Utara, Prov. DKI Jakarta,
sebagai Penggugat IV;

Halaman 1 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Harry Yudha, Tempat/Tanggal Lahir Bekasi 23 Juni 1985, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta sesuai NIK: 3275082306850018 berkedudukan di Kp. Kemang No. 63, RT. 003/004, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, Sebagai Penggugat V;

Dalam hal ini kesemuanya memberikan kuasa kepada : HENDRA ARIS CHRISTIANTO, S.H., M.H., YOGA GUMILAR, S.H., M.H., BAGUS TRIYADI, S.H., Dan MANAN ABDULLOH, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum YOGA GUMILAR & PARTNERS, beralamat di Jl. Sawo No. 9, Bantar Gebang, Kota Bekasi, 17151 Indonesia, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Januari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi Tanggal 6 Februari 2024, dengan Nomor : 216/SK/2024/PN Bks.;

Selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

Lawan:

1. Benna Ria Sianturi, bertempat tinggal di Jl. Raya Kodau, Kp. Rawa Bogor RT. 002/RW. 03, Kel. Jati Mekar, Kec. Jati Asih, Kota Bekasi, Jawa Barat, Jatimekar, Jatiasih, Kota Bekasi, Jawa Barat , sebagai Tergugat I;

Dalam hal ini membeikan kuasa kepada DURRY PANGGABEAN, S.H, Dan LIBRA MARDYAN, S.H. Para Advokat pada KANTOR ADVOKAT DAN KONSULTAN HUKUM "HAZIRUN TUMANGGOR, S.H, M.H., C.L.A. & REKAN", beralamat di Jalan Masjid Al - Abror RT.06/ RW. 04 No.50 Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Berdasarkan Surat Kuasa, Nomor : 07/SK-T/HT&R/III/24, Tertanggal 04 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 2 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



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

Negeri Bekasi Tanggal 5 Februari 2024, dengan
Nomor : 321/SK/2024/PN Bks,

2. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Pajak cq. Kantor Pelayanan Pajak Madya Bekasi, bertempat tinggal di Jl. Cut Mutia No. 125, Kel. Margahayu, Kec. Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat 17113, Margahayu, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat , sebagai Tergugat II;
3. Pemerintah Kota Bekasi cq. Badan Pendapatan Daerah Kota Bekasi, bertempat tinggal di Jl. Insinyur H. Juanda No. 100 RT. 01/RW. 05, Kel. Margahayu, Kec. Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat 17113, Margahayu, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat , sebagai Tergugat III;

Dalam hal ini membeikan Kuasa kepada DYAH KUSUMO W, SH., MH., ROOSNDAJANI RETNO D, SH., MH., BARLI PRIMA IRAWAN, SH., ADHI PARAMA YOGA, SH., selaku Tim Kuasa Hukum Kota Bekasi Jl. Jend Ahmad Yani No.1 Kota Bekasi berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 900.I.13.I/1201/Bapenda.Pemda, Tanggal 05 Februari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi Tanggal 13 Februari 2024, dengan Nomor : 241/SK/2024/PN Bks

4. Kelurahan Jatibening Baru, bertempat tinggal di Jl. Raya Jatiutama Blok N, RT. 13/RW. 08, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat 17412, Sebagai Tergugat IV;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada DYAH KUSUMO W, SH., MH., ROOSNDAJANI RETNO D, SH., MH., BARLI PRIMA IRAWAN, SH., ADHI PARAMA YOGA, SH., selaku Tim Kuasa Hukum Kota Bekasi Jl. Jend Ahmad Yani No.1 Kota Bekasi berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 800/42.b-Kel.JBB/III/2024, Tanggal 1 Maret ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 3 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks

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)



Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 17 Januari 2024 dalam Register Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar atau alasan hukum (*legal reasoning*) diajukannya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah sebagai berikut:

KOMPETENSI PENGADILAN NEGERI BEKASI KELAS 1A KHUSUS

1. Bahwa menurut ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) menyatakan:

“(1) Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh Penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si Tergugat...”

2. Bahwa pendapat yang sama dikemukakan M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul “*Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*” (Jakarta: Sinar Grafika, 2008) halaman 192, dikenal asas *Actor Sequitur Forum Rei* (*Forum Domicile*) yaitu:

“Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal Tergugat.”

3. Bahwa berdasarkan uraian ketentuan di atas, karena PARA TERGUGAT beralamat di Kota Bekasi yang masuk dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A Khusus, sehingga sangat benar dan tepat menurut hukum PARA PENGGUGAT mengajukan Gugatan ini di Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A Khusus dan Pengadilan Negeri Bekasi

Halaman 4 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Kelas 1A Khusus berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara
a quo;

4. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemilik sah atas sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 4878/Jatibening Baru, Surat Ukur tanggal 27 Oktober 1999, No. 210/Jatibening/1999, Luas 988 M2 atas nama SARTINI *in casu* PENGGUGAT I, RAYA IRWANSYAH *in casu* PENGGUGAT II, INDRA BUDI SANTOSA *in casu* PENGGUGAT III, LISA SURYANI *in casu* PENGGUGAT IV dan HARRY YUDHA *in casu* PENGGUGAT V terletak di Kp. Kemang No. 61 RT. 003/RW. 004, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi setempat dikenal Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 004, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi;

5. Bawah sebidang tanah tersebut, PARA PENGGUGAT peroleh dari orang tua PARA PENGGUGAT bernama Alm. SUHERMAN yang dibeli dari NAPIH Bin H. GARIN pada tanggal 26 Januari 1998 sebagaimana Akta Jual Beli No. 168/Pondok Gede/04/JB/98 yang dibuat dihadapan YOST HARTOMO selaku Camat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Pondok Gede, kemudian orang tua PARA PENGGUGAT mengajukan permohonan peningkatan hak kepada Kantor Pertanahan Kota Bekasi, sehingga terbit Sertipikat Hak Milik No. 5619/Jatibening, NIB: 10.26.14.02.00550, Surat Ukur tanggal 27-10-1999, No. 210/Jatibening/1999, Luas 988 M2 atas nama Alm. SUHERMAN *in casu* orang tua PARA PENGGUGAT;

6. Bahwa pada tahun 2000 terjadi pemekaran wilayah yang mengakibatkan Sertipikat Hak Milik No. 5619/Jatibening, NIB: 10.26.14.02.00550, Surat Ukur tanggal 27-10-1999, No. 210/Jatibening/1999, Luas 988 M2 atas nama Alm. SUHERMAN *in casu* orang tua PARA PENGGUGAT, berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No. 4878/Jatibening Baru, Surat Ukur tanggal 27 Oktober 1999, No. 210/Jatibening/1999, Luas 988 M2 atas nama RAYA IRWANSYAH *in casu* PENGGUGAT I, SARTINI *in casu* PENGGUGAT II, INDRA BUDI SANTOSA *in casu* PENGGUGAT III, LISA SURYANI *in casu* PENGGUGAT IV dan HARRY YUDHA *in casu* PENGGUGAT V terletak di Kp. Kemang No. 61 RT. 003/RW. 004, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi setempat dikenal Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 004, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi;

Halaman 5 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



7. Bahwa sebagai warga negara yang baik, serta patuh dan taat terhadap aturan hukum dan perundang-undangan, maka konsekuensi atas kepemilikan tersebut, PARA PENGGUGAT mempunyai kewajiban untuk membayar Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.006-0338.0 terletak di Kp. Kemang No. 61 RT. 003/RW. 004, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 4878 atas nama PARA PENGGUGAT;

8. Bahwa PARA PENGGUGAT sampai hari ini selalu membayar lunas tagihan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.006-0338.0 terletak di Kp. Kemang No. 61 RT. 003/RW. 004, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi setempat dikenal Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 004, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang dikeluarkan TERGUGAT III;

9. Bahwa PARA PENGGUGAT sangat terkejut mengetahui dari pihak Kelurahan Jatibening Baru *in casu* TERGUGAT IV atas adanya surat dari Pengadilan Negeri Bekasi Kelas IA Khusus No. PAN.W11.U5/5334/HK.02XI/2023, Perihal: Penunjukan Objek Pajak Berdasarkan Bukti Pembayaran PBB atas nama Benna Ria Sianturi yang terletak di Jalan Swakarsa Raya RT. 03/RW. 04, Kelurahan Jatibening Baru, Pondok Gede, Kota Bekasi yang pada intinya: *"Meminta kepada Lurah mendampingi Jurusita Pengadilan Negeri Bekasi guna menunjuk dan memberitahukan kepada Jurusita Pengadilan Negeri Bekasi perihal Letak Objek Pajak berdasarkan Bukti Pembayaran PBB atas nama Ny. Benna Sianturi yang dilaksanakan pada Rabu, 06 Desember 2023"*,

10. Bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) milik BENNA RIA SIANTURI *in casu* TERGUGAT I memiliki kesamaan RT dan RW dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) milik PARA PENGGUGAT terletak di Kp. Kemang No. 61 RT. 003/RW. 004, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi setempat dikenal Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 004, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi;

Halaman 6 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan menerangkan: "Yang menjadi subyek pajak adalah orang 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."

12. Bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) yang ditujukan oleh Pengadilan Negeri Bekasi Kelas IA Khusus tersebut beralamat di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang merupakan objek pajak milik PARA PENGGUGAT dan sampai saat ini masih dalam penguasaan PARA PENGGUGAT, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 4878/Jatibening Baru, Surat Ukur tanggal 27 Oktober 1999, No. 210/Jatibening/1999, Luas 988 M2 atas nama RAYA IRWANSYAH *in casu* PENGGUGAT I, SARTINI *in casu* PENGGUGAT II, INDRA BUDI SANTOSA *in casu* PENGGUGAT III, LISA SURYANI *in casu* PENGGUGAT IV dan HARRY YUDHA *in casu* PENGGUGAT V;

13. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 38 ayat (1) dan (5) *jo.* Pasal 39 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 234/PMK.03/2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan menyatakan:
Pasal 38 ayat (1) dan (5):

"(1) Direktur Jenderal Pajak menetapkan besarnya PBB terutang melalui penerbitan:

- a. SPPT; atau
- b. SKP PBB.

dengan menggunakan NJOP PBB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11."

"(5) Direktur Jenderal Pajak dapat melimpahkan kewenangan dalam bentuk delegasi kepada kepala Kantor Pelayanan Pajak untuk menerbitkan SPPT atau SKP PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (1).



Pasal 39 ayat (2):

“(2) Penerbitan SPPT dilakukan berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Subjek Pajak atau Wajib Pajak ke Kantor Pelayanan Pajak.”

“(2a) Berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Subjek Pajak atau Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Direktur Jenderal Pajak dapat melakukan penilaian lapangan.”

“(2b) Dalam hal hasil penilaian lapangan atas SPOP yang disampaikan oleh Subjek Pajak atau Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mencerminkan kondisi yang sebenarnya, Direktur Jenderal Pajak menerbitkan SPPT berdasarkan SPOP dan data objek pajak yang diperoleh pada saat dilakukan penilaian lapangan.”

14. Bahwa faktanya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.006-0338.0 atas nama PARA PENGGUGAT sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 4878, Surat Ukur No. 210/Jatibening/1999, Luas 988 M2, tanggal 27 Oktober 1999 terletak di Kp. Kemang No. 61 RT. 003/RW. 004, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi setempat dikenal Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 004, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi atas nama PARA PENGGUGAT;

15. Bahwa perbuatan TERGUGAT I yang mengajukan permohonan penerbitan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang berada di lokasi objek milik PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT II dan kemudian oleh TERGUGAT I didaftarkan kepada TERGUGAT III, sehingga TERGUGAT III menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama BENNA RIA SIANTURI *in casu* TERGUGAT I yang sudah sepatutnya diketahui di atas tanah milik PARA PENGGUGAT dan sampai dengan saat ini masih dalam penguasaan PARA PENGGUGAT terletak di Kp. Kemang No. 61 RT. 003/RW. 004, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi setempat dikenal Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 004, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi dan TERGUGAT III melalui TERGUGAT IV tetap menagihkan pembayaran objek pajak kepada PARA PENGGUGAT mengakibatkan kerugian baik materil maupun immateril kepada PARA PENGGUGAT dan perbuatan TERGUGAT I,

Halaman 8 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum;

16. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

17. Bahwa mengutip pendapat Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., FCBArb. dalam bukunya *"Hukum Perikatan Dalam KUH Perdata Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin serta Penjelasan"* halaman 146-147 tentang unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut:

- a. "Harus ada perbuatan, baik yang bersifat positif maupun negative
- b. Perbuatan itu melawan hukum
- c. Ada Kerugian
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian
- e. Ada Kesalahan (schuld)."

18. Bahwa dipertegas oleh Munir Fuady dalam bukunya berjudul *"Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer"* (Bekasi: PT. Citra Aditya Bakti, 2002) hal. 73) unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

- a. Ada perbuatan melawan hukum;
- b. Ada kesalahan;
- c. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
- d. Ada kerugian.

Penjelasan:

- a. Unsur ada perbuatan melawan hukum
Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum.

Pengertian melanggar hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang. Jadi seseorang atau badan hukum hanya bisa digugat kalau dia melanggar hukum tertulis (undang-undang) saja. Kemudian sejak tahun 1919, ada putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31

Halaman 9 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut:

1. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.
2. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya.
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 jo. Pasal 1337 KUHPerdata).
5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

b. Unsur adanya kesalahan

Kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedangkan, Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain.

c. Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas)

Artinya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

d. Unsur adanya kerugian

Halaman 10 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian disini dibagi jadi 2 (dua) yaitu Materil dan Imateril. Materil misalnya kerugian karena tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain. Imateril misalnya ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang."

19. Bahwa perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV yang melakukan penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama BENNA RIA SIANTURI *in casu* TERGUGAT I terletak di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi tidak sesuai dengan fakta dan data sebenarnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 2639/Jatibening Luas 955 M2, Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama TERGUGAT I setempat dikenal Jl. Kemang II No. 63 RT. 04/RW. 03, Kel. Jatibening, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi dan patut diketahui Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama TERGUGAT I berada di lokasi objek milik PARA PENGGUGAT berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.006-0338.0 sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 4878/Jatibening Baru, Surat Ukur tanggal 27 Oktober 1999, No. 210/Jatibening/1999, Luas 988 M2 atas nama PARA PENGGUGAT terletak di Kp. Kemang No. 61 RT. 003/RW. 004, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi setempat dikenal Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 004, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi merupakan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT;

20. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT yang telah melakukan penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama BENNA RIA SIANTURI *in casu* TERGUGAT I terletak di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, mengakibatkan PARA PENGGUGAT mengalami kerugian baik materil maupun immateril oleh karenanya PARA TERGUGAT



secara bersama-sama bertanggungjawab membayarkan ganti rugi yang dapat diperhitungkan sebagai berikut:

A. Kerugian Materiil

Kerugian materiil merupakan kerugian yang senyatanya diderita atas penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama BENNA RIA SIANTURI *in casu* TERGUGAT I terletak di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang patut diketahui di lokasi objek milik PARA PENGGUGAT yakni pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) yang sudah PARA PENGGUGAT bayarkan sejak tahun 2018 s/d 2023 apabila diperhitungkan sebesar Rp. 21.885.507,- (dua puluh satu juta delapan ratus delapan puluh lima ribu lima ratus tujuh rupiah);

B. Kerugian Immateriil

Kerugian immateriil merupakan kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum yang menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara karena timbul adanya perkara ini, hal ini tentu tidak dapat diukur dan diperinci dengan sejumlah uang, tetapi PARA PENGGUGAT harus menetapkan suatu angka sebagai suatu kewajiban sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Sehingga total kerugian materiil dan immateriil yang diderita PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.021.885.507,- (satu milyar dua puluh satu juta delapan ratus delapan puluh lima ribu lima ratus tujuh rupiah).

21. Bahwa karena perbuatan dan tindakan PARA TERGUGAT merupakan perbuatan yang dilakukan dengan itikad buruk, tidak jujur dan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT, sehingga sudah sepatutnya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama BENNA RIA SIANTURI *in casu* TERGUGAT I terletak di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi dicabut karena batal demi hukum (*null and void*) dan tidak mempunyai kekuatan hukum;



UANG PAKSA (DWANGSOM)

22. Bahwa PARA PENGGUGAT menuntut pembayaran uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya sejak tidak dilaksanakannya kewajiban dan/atau keterlambatan oleh PARA TERGUGAT atas putusan ini sampai dengan isi putusan dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT (Vide Pasal 606a RV (*Reglement op de Rechtsvordering*));

PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD)

23. Bahwa karena Gugatan ini didasarkan dengan bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka beralasan apabila terhadap putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dalam waktu tempo 7 (tujuh) hari terhitung sejak Putusan ini diucapkan atau diberitahukan kepada PARA TERGUGAT (Vide Pasal 180 HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) jo. Pasal 191 Rbg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*) jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil);

24. Bahwa karena Gugatan ini timbul akibat perbuatan PARA TERGUGAT, maka wajar dan beralasan hukum apabila PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

PETITUM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian dan alasan tersebut di atas, PARA PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama BENNA RIA SIANTURI *in casu* TERGUGAT I terletak di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi batal demi hukum (*null and void*) dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menghukum PARA TERGUGAT untuk mencabut Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama BENNA RIA SIANTURI *in casu* TERGUGAT I terletak di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi;
5. Menyatakan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.006-0338.0 atas nama PARA PENGGUGAT terletak di Kp. Kemang II No. 61 RT. 003/RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi setempat dikenal Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi sah menurut hukum dan memiliki kekuatan hukum;
6. Menghukum PARA TERGUGAT membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya sejak tidak dilaksanakannya kewajiban dan/atau keterlambatan oleh PARA TERGUGAT atas putusan ini sampai dengan isi putusan dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT;
7. Menghukum PARA TERGUGAT secara bersama-sama membayar ganti rugi baik materiil dan immateriil secara tunai dan sekaligus kepada PARA PENGGUGAT yang dapat diperhitungkan sebagai berikut:

A. Kerugian Materiil

Halaman 14 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Kerugian materiil merupakan kerugian yang senyatanya diderita atas penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama BENNA RIA SIANTURI *in casu* TERGUGAT I terletak di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang patut diketahui di lokasi objek milik PARA PENGGUGAT yakni pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) yang sudah PARA PENGGUGAT bayarkan sejak tahun 2018 s/d 2023 apabila diperhitungkan sebesar Rp. 21.885.507,- (dua puluh satu juta delapan ratus delapan puluh lima ribu lima ratus tujuh rupiah);

B. Kerugian Immateriil

Kerugian immateriil merupakan kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum yang menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara karena timbul adanya perkara ini, hal ini tentu tidak dapat diukur dan diperinci dengan sejumlah uang, tetapi PARA PENGGUGAT harus menetapkan suatu angka sebagai suatu kewajaran sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Sehingga total kerugian materiil dan immateriil yang diderita PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.021.885.507,- (satu milyar dua puluh satu juta delapan ratus delapan puluh lima ribu lima ratus tujuh rupiah).

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding*, atau *Kasasi*;
9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya MANAN ABDULLOH, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum YOGA GUMILAR & PARTNERS, beralamat di Jl.

Halaman 15 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sawo No. 9, Bantar Gebang, Kota Bekasi, 17151 Indonesia, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Januari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi Tanggal 6 Februari 2024, dengan Nomor : 216/SK/2024/PN Bks, Tergugat I hadir Kuasanya DURRY PANGGABEAN, S.H, Dan LIBRA MARDYAN, S.H. Para Advokat pada KANTOR ADVOKAT DAN KONSULTAN HUKUM "HAZIRUN TUMANGGOR, S.H, M.H., C.L.A. & REKAN", beralamat di Jalan Masjid Al - Abror RT.06/ RW. 04 No.50 Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Berdasarkan Surat Kuasa, Nomor : 07/SK-T/HT&R/III/24, Tertanggal 04 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi Tanggal 5 Februari 2024, dengan Nomor : 321/SK/2024/PN Bks, Tergugat II tidak hadir, Tergugat III hadir kuasanya Tergugat III hadir Kuasanya DYAH KUSUMO W, SH., MH., ROOSNDAJANI RETNO D, SH., MH., BARLI PRIMA IRAWAN, SH., ADHI PARAMA YOGA, SH., selaku Tim Kuasa Hukum Kota Bekasi Jl. Jend Ahmad Yani No.1 Kota Bekasi berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 900.I.13.I/1201/Bapenda.Pemda, Tanggal 05 Februari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi Tanggal 13 Februari 2024, dengan Nomor : 241/SK/2024/PN Bks, Tergugat IV hadir kuasanya DYAH KUSUMO W, SH., MH., ROOSNDAJANI RETNO D, SH., MH., BARLI PRIMA IRAWAN, SH., ADHI PARAMA YOGA, SH., selaku Tim Kuasa Hukum Kota Bekasi Jl. Jend Ahmad Yani No.1 Kota Bekasi berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 800/42.b-Kel.JBB/III/2024, Tanggal 1 Maret 2024;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Purnama, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawabab sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh gugatan Para Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.

Halaman 16 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



2. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat yang menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 4878/Jatibening Baru, Surat Ukur tanggal 27 Oktober 1999, No. 210/Jatibening/1999, Luas 988 m² atas nama SARTINI IN Casu PENGUGAT I, RAYA IRWANSYAH in casu PENGUGAT II, INDRA BUDI SANTOSA in casu PENGUGAT III, LISA SURYANI in casu PENGUGAT IV dan HARRY YUDHA in casu PENGUGAT V terletak di kp. Kemang No. 61 RT 003/004, Kelurahan JatiBening Baru, Kec. Pondok Gede Kota Bekasi setempat dikenal jalan Swakarsa Raya RT.003/004 Kel.Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi

Bahwa kemudian Para Penggugat menyampaikaikan lagi bahwa sebidang tanah tersebut, Para Penggugat peroleh dari orang tua Para Penggugat Bernama Alm. Suherman yang dibeli dari Napih bin H. Garin pada tanggal 26 Januari 1998 sebagaimana AKTA JUAL BELI No.168/Pondok Gede/04/JB/98 yang dibuat dihadapan Yost Hartomo selaku Camat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Pondok Gede, kemudian orang tua Para Penggugat mengajukan permohonan peningkatan Hak kepada Kantor Pertanahan Kota Bekasi, sehingga terbit Sertipikat Hak Milik No. 5619/Jatibening, NIB: 10.26.14.02.00550, surat ukur tanggal 27-10-1999, No.210/Jatibening/1999, luas 988M² atas nama Alm. Suherman in casu orang tua Para Penggugat

Bahwa sesuai dengan fakta hukum bahwa telah ada putusan yakni :

1. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 1263/PK/Pdt/2023 tanggal 14 Desember 2023 yang berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Para Peninjauan Kembali : 1. RAYA IRWANSYAH, 2. SARTINI, 3. INDRA BUDI SANTOSO, 4. LISA SURYANI, 5. HARRY YUDHA tersebut
2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembali sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah)

Halaman 17 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



2. Putusan Mahkamah Agung RI Perkara Nomor 4640 K/Pdt/2022, Tertanggal 20 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: 1. RAYA IRWANSYAH, 2. SARTINI, 3. INDRA BUDI SANTOSO, 4. LISA SURYANI, 5. HARRY YUDHA, dan Para Pemohon Kasasi II: 1. HASAN Bin NAPIH, 2. UDIN Bin GARIN, 3. HJ. SOPIAH Binti GARIN, Tersebut;

2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Bekasi Nomor 163/PDT/2021/PT.BDG, tertanggal 20 Mei 2021, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 193/Pdt.G/2019/PN.Bks, tanggal 30 Juni 2020, sehingga amar selengkapya sebagai berikut;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat XII, dan Tergugat XIII tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Sebagian.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 1994, nomor 253/JB/HTS/HJ/1994, antara Penggugat dengan Turut Tergugat dibuat dihadapan PPAT Camat Drs. H. Toto Soebekty Camat Pondok Gede/Tergugat XV;
4. Menyatakan bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/ JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 18 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik adat Ading Sajidin
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka

dimana kini batas tanah terbaru adalah :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
- Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah milik Indomaret
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin atau Jalan Kemang III
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah hak

Adalah Sah secara Hukum Milik Penggugat.

5. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat V atau pihak lain yang diberikan hak untuk menempati tanah milik Penggugat yakni yang terletak di Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 1994 Nomor 253/JB/HTS/HJ/1994, antara Penggugat dengan Tururt Tergugat dibuat dihadapan PPAT Camat Drs. H. Toto Soebekty Camat Pondok Gede/Tergugat XV, telah menerbitkan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik adat Ading Sajidin
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka

dimana kini batas tanah terbaru adalah

Halaman 19 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
- Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah milik Indomaret
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin atau Jalan Kemang III
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah hak

Untuk menyerahkan tanah dimaksud kepada Penggugat selaku pemilik tanah dimaksud;

6. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No. 168/Pondok gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 antara suherman kini Tergugat I sampai dengan Tergugat V dengan Hanapih yang kini diwakili oleh Tergugat VI sampai dengan Tergugat XI dibuat dihadapan Tergugat XV;

7. Menyatakan Pencatatan Sertifikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 M2 pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat V yakni:

- NY. SARTINI
- RAYA IRWANSYAH
- INDRA BUDI SANTOSO
- LISA SURYANI
- HARRY YUDHA;

Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

8. Memerintahkan Tergugat XIV untuk mencoret pencatatan Sertifikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 M2 pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat V yakni:

- NY. SARTINI
- RAYA IRWANSYAH
- INDRA BUDI SANTOSO

Halaman 20 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- LISA SURYANI
- HARRY YUDHA ;

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Perkara ini.

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat XII dan Terguygat XIII haruslah dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 6.451.000,- (enam juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);

11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

12. Menghukum Para Pemohon Kasasi I da Para Pemohon Kasasi II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bekasi telah membacakan Amar Putusan atas Perkara Nomor 163/PDT/2021/PT.BDG, tertanggal 20 Mei 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding I semula Tergugat I, II, III, IV, V, dan Para Pembanding II semula Tergugat VI, XII, XIII tersebut
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi No : 193/Pdt.G/2019/PN.Bks, tanggal 30 Juni 2020 yang dimohonkan Banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding I semula Tergugat I, II, III, IV, V dan para Pembanding II semula Tergugat VI , XII, XIII, secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah):

4. Sedangkan amar putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 193/Pdt.G/2019/PN.Bks tanggal 30 Juni 2020 adalah berbunyi sebagai berikut :

Halaman 21 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII tersebut.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Sebagian.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/ JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik adat Ading Sajidin

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka

dimana kini batas tanah terbaru adalah

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Indomaret

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin atau Jalan Kemang III

Sebalah Timur : berbatasan dengan tanah hak

Adalah Sah secara Hukum Milik Penggugat.

4. Menghukum Tergugat I sampai dengan V atau pihak lain yang diberikan hak untuk menempati tanah milik Penggugat yakni yang terletak di Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 1994 Nomor 253/JB/HTS/HJ/1994 dibuat dihadapan PPAT

Halaman 22 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Camat Drs. H. Toto Soebekty, Camat Pondok Gede dan selanjutnya Tergugat XIV telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa

Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah milik adat Ading Sajidin

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka

dimana kini batas tanah terbaru adalah

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa

Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah milik Indomaret

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin atau Jalan Kemang III

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah hak

Untuk menyerahkan tanah dimaksud kepada Penggugat selaku pemilik tanah dimaksud.

5. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No. 168/Pondok gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 antara Suherman kini Tergugat I sampai dengan Tergugat V dengan Hanapih yang kini diwakili oleh Tergugat VI sampai dengan Tergugat XI dibuat dihadapan Tergugat XV;

6. Menyatakan Pencatatan Sertifikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 M2 pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat V yakni:

- NY. SARTINI
- RAYA IRWANSYAH
- INDRA BUDI SANTOSO

Halaman 23 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- LISA SURYANI
- HARRY YUDHA

adalah BATAL DEMI HUKUM dan tidak dapat dipergunakan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah.

7. Memerintahkan Tergugat XIV untuk mencoret pencatatan Sertifikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 M2 pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat V yakni:

- NY. SARTINI
- RAYA IRWANSYAH
- INDRA BUDI SANTOSO
- LISA SURYANI
- HARRY YUDHA

8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Perkara ini.

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat XII dan Terguygat XIII haruslah dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 6.451.000,- (enam juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah).

Bahwa dengan secara hukum telah terbantah dalil gugatan Para Tergugat bahhan telah timbul Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Bekasi yakni telah terbit Penetapan No.18/Eks.G/2023/PN.Nks Jo. Perkara Perdata Nomor 193/Pdt.g/2019/PN.Bks, Tertanggal 30 Juni 2020 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Perkara Nomor 163/Pdt/2021/PT.Bdg, Tertanggal 20 Mei 2021 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Perkara Nomor 4640 K/Pdt/2022, Tertanggal 20 Desember 2022 Tentang Aanmaning.

Halaman 24 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi telah menerbitkan Berita Acara Aanmaning No.18/Eks.G/2023/PN.Bks Jo. Perkara Perdata Nomor 193/Pdt.g/2019/PN.Bks, Tertanggal 30 Juni 2020 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Perkara Nomor 163/Pdt/2021/PT.Bdg, Tertanggal 20 Mei 2021 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Perkara Nomor 4640 K/Pdt/2022, Tertanggal 20 Desember 2022.

Bahwa kemudian pada tanggal 26 Oktober 2023, Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi telah menerbitkan Penetapan Nomor 18/Eks.G/2023/PN.Bks Yo. No.18/Eks.G/2023/PN.Bks Jo. Nomor 163/Pdt/2021/PT.Bdg, Yoa Nomor 4640 K/Pdt/2022, Tertanggal 20 Desember 2022 Tentang Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan atas Objek Putusan yakni Sebidang tanah sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/ JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik adat Ading Sajidin
Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka

dimana kini batas tanah terbaru adalah

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Alfamart
Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin atau Jalan Kemang
III
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah hak

3. Bahwa dengan demikian tidak ada hak dari Para Penggugat atas objek sengketa karena Tergugat I adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut, berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

4. Bahwa dalil dari Penggugat yang menyatakan Bahwa tahun 2000 terjadi pemekaran wilayah yang mengakibatkan Sertipikat Hak Milik

Halaman 25 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



No.5619/jatibening, NIB: 10.26.14.02.00550, Surat Ukur tanggal 27-10-1999, No.210/jatibening/1999, Luas 988 M2 atas nama Alm. SUHERMAN in casu orang tua PARA PENGGUGAT, berupa Sertipikat Hak Milik No. 4878/Jatibening baru, Surat Ukur tanggal 27 Oktober 1999, No. 210/Jatibening baru, Surat Ukur tanggal 27-10-1999, No.210/jatibening/1999, Luas 988 M2 atas nama RAYA IRWANSYAH in casu PENGGUGAT I, SARTINI in casu PENGGUGAT II, INDRA BUDI SANTOSA in casu PENGGUGAT III, LISA SURYANI in casu PENGGUGAT IV dan HARRY YUDHA in casu PENGGUGAT V terletak di Kp. Kemang No. 61 RT.003/004 kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi setempat dikenal Jl. Swakarsa Raya RT.003/004, Kelurahan Jatibening Baru Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi

Merupakan dalil yang tidak mempunyai alasan hukum sebab setipikat tersebut telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian dalil tersebut harus dikesampingkan.

5. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan sebagai warga negara yang baik, serta patuh dan taat terhadap aturan hukum dan perundang-undangan, maka konsekuensi atas kepemilikan tersebut, PARA PENGGUGAT mempunyai kewajiban untuk membayar Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.006-0338.0 terletak di Kp. Kemang No.61 RT.003/04, Kel. Jatibening baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 4878 atas nama PARA PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum karena Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.006-0338.0 terletak di Kp. Kemang No.61 RT.003/04, Kel. Jatibening baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 4878 atas nama PARA PENGGUGAT tidak dapat digunakan lagi, karena Para Penggugat tidak mempunyai alas hak lagi untuk menempati tanah milik dari Tergugat.

6. Bahwa bukan merupakan hal yang luar biasa jika Para Penggugat membayar lunas tagihan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.006-0338.0 terletak di Kp. Kemang No.61 RT.003/04, Kel. Jatibening baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi setempat dikenal Jl.

Halaman 26 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Swakarsa Raya RT.003/004, Kelurahan Jatibening Baru Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang dikeluarkan TERGUGAT III, sebab sebelum terbitnya Putusan terhadap Gugatan dari kini Tergugat, Penggugat menikmati tanah tersebut, akan tetapi kini Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menguasai tanah milik Tergugat;

7. Bahwa tidak masuk akal Para Penggugat sangat terkejut mengetahui dari pihak kelurahan Jatibening baru in Casu TERGUGAT IV atas adanya surat dari Pengadilan Negeri Bekasi kelas 1A khusus No. PAN.W11.U5/5334/HK.02XI/2023, perihal: Penunjukan Objek Pajak berdasarkan bukti pembayaran PBB atas nama Benna Ria Sianturi yang terletak di Jalan Swakarsa Raya RT.03/04, kelurahan Jatibening Baru, Pondok Gede, Kota Bekasi yang pada intinya: *meminta kepada Lurah mendampingi Jurusita Pengadilan Negeri Bekasi guna menunjukkan dan memberitahukan kepada Jurusita Pengadilan Negeri Bekasi perihal Letak Objek Pajak berdasarkan Bukti Pembayaran PBB atas nama Ny.Benna Sianturi yang dilaksanakan pada Rabu,06 Desember 2023, sebab dalam Pembuktian di Pengadilan Negeri Bekasi atas Putusan dalam perkara tersebut diatas, Tergugat telah menyerahkan bukti pembayaran PBB atas nama Benna Ria Sianturi yang terletak di Jalan Swakarsa Raya RT.03/04, kelurahan Jatibening Baru, Pondok Gede, Kota Bekasi, dengan demikian Para Penggugat telah melakukan suatu perkataan yang bohong.*

8. Bahwa Penggugat sendiri telah mengakui atas Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) milik BENNA RIA SIANTURI in casu TERGUGAT 1 memiliki kesamaan RT dan RW dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) milik PARA PENGGUGAT terletak Kp. Kemang No.61 RT.003/04, Kel. Jatibening baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi setempat dikenal Jl.Swakarsa Raya RT.003/004, Kelurahan Jatibening Baru Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi

9. Bahwa benar berdasarkan ketentuan Pasal 4 Undang-undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan bangunan menerangkan: ' yang menjadi objek pajak adalah orang 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

Halaman 27 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



bangunan dimana kini Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menguasai tanah milik dari Tergugat

10. Bahwa dengan demikian Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) yang ditujukan oleh Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A Khusus tersebut di Jl. Swakarsa Raya RT.003/004, Kelurahan Jatibening Baru Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang merupakan objek pajak milik Para Penggugat dan sampai saat ini masih dalam penguasaan Para Penggugat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 4878/Jatibening baru, Surat Ukur tanggal 27 Oktober 1999, No. 210/Jatibening baru, Surat Ukur tanggal 27-10-1999, No.210/Jatibening/1999, Luas 988 M2 atas nama RAYA IRWANSYAH in casu PENGUGAT I, SARTINI in casu PENGUGAT II, INDRA BUDI SANTOSA in casu PENGUGAT III, LISA SURYANI in casu PENGUGAT IV dan HARRY YUDHA in casu PENGUGAT V tidak dapat digunakan lagi karena Putusan Mahkamah Agung telah memutuskan Menyatakan Pencatatan Sertifikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 M2 pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat V yakni:

- NY. SARTINI
- RAYA IRWANSYAH
- INDRA BUDI SANTOSO
- LISA SURYANI
- HARRY YUDHA;

Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

11. Bahwa Perbuatan TERGUGAT I yang mengajukan Permohonan Penerbitan Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama Benna Ria Sianturi adalah berdasarkan hukum dan tidak dapat dikategorikan merupakan Perbuatan Melawan Hukum,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa dengan demikian ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan : “ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang lain yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.” Tidak dapat diberlakukan kepada Tergugat I dengan demikian hal yang disampaikan oleh Para Penggugat mengenai Teori Melawan Hukum tidak dapat berlaku dalam penerbitan pajak tersebut di atas,

13. Bahwa dengan demikian berdasarkan hukum dan keputusan perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT II dan TERGUGAT IV yang dilakukan penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama Benna Ria Sianturi in casu TERGUGAT I terletak di Jl.Swakarsa Raya RT.003/004, Kelurahan Jatibening Baru Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi sesuai dengan fakta dan data sebenarnya sebagaimana sertifikat hak milik No. 2639/Jatibening luas 955M2, Gambar situasi No.22322/1994 atas nama TERGUGAT I setempat dikenal Jl.Kemang II No.63 RT.003/004, Kelurahan Jatibening Baru Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi dan patu diketahui Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama TERGUGAT I berada dilokasi objek milik Para Penggugat berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.006-0338.0 atas nama Para Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 4878/Jatibening baru, Surat Ukur tanggal 27 Oktober 1999, No. 210/Jatibening baru, Surat Ukur tanggal 27-10-1999, No.210/jatibening/1999, Luas 988 M2 tanggal 27 Oktober 1999 terletak di Jl.Swakarsa Raya RT.003/004, Kelurahan Jatibening Baru Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi atas nama Para Penggugat terletak di Jl.Kemang II No.61 RT.003/004, Kelurahan Jatibening Baru Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi setempat dikenal Jl.Swakarsa Raya RT.003/004, Kelurahan Jatibening Baru Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum .

14. Bahwa dengan demikian Perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP)

Halaman 29 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32.75.010.012.007-1037.0 atas nama Benna Ria Sianturi in casu TERGUGAT I terletak di Jl.Swakarsa Raya RT.003/004, Kelurahan Jatibening Baru Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi tidak mengakibatkan Para Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial, dan oleh karenanya adalah berdasarkan hukum Majelis Hakim menolak gugatan ganti rugi baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil.

15. Bahwa dengan demikian karena perbuatan dan Tindakan PARA TERGUGAT bukan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan itikad buruk, tidak jujur dan melawan hukum maka Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama Benna Ria Sianturi in casu TERGUGAT I terletak di Jl.Swakarsa Raya RT.003/004, Kelurahan Jatibening Baru Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi tidak dapat dicabut.

16. Bahwa karena gugatan Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum maka mengenai tuntutan pembayaran uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap harinya sejak tidak dilaksanakannya kewajiban dan/atau keterlambatan oleh PARA TERGUGAT atas putusan ini sampai dengan putusan dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT (Vide Pasal 606a RV (Reglement op de Rechtsvordering) haruslah dikesampingkan.

17. Bahwa karena gugatan Para Penggugat tidak mempunyai bukti otentik malah dapat disebutkan suatu gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum, maka terhadap perkara ini tidak dapat diterapkan tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil).

18. Bahwa karena Gugatan disampaikan tidak mempunyai dasar hukum maka wajar dan beralasan hukum apabila PARA PENGGUGAT dihukum untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM REKONPENSI

Adapun yang menjadi alasan-alasan diajukan Gugatan Rekonpensi ini adalah sebagai berikut :

Halaman 30 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat Rekonpensi adalah pemilik yang Sah secara hukum yakni sebidang tanah yang terletak di Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/ JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Adat Ading Sajidin
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka

Berdasarkan hal tersebut di atas Penggugat Rekonpensu selaku Pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/ Jatibening luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Adat Ading Sajidin
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka

Terdaftar dan Diakui secara hukum oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

2. Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemegang hak dalam pendaftaran pertama berdasarkan Konversi C. 397. Ps. 29 kls. D. 26. Nama Jalan / persil: KP. Kemang Persil No. ib. 10.26.08.02.13884. Berdasarkan Gambar Situasi dahulu No. 22322. Terbit tanggal 18-11-1994 berasal dari Hak milik

Halaman 31 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdahulu bernama H. GANOR GARIN menjual ke atas nama ADING SADJIDIN. Dengan Akta Jual-Beli pada tanggal 06 September 1993. No.3226/JB/HTS/HJ/II/IX/1993 di PPAT/Camat DRS. H.TOTO SOEBEKTI, Kecamatan Pondok Gede;

3. Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik tanah sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Milik No. 2639/ Desa Jatibening luas 955 M2 (Sembilan Ratus Lima Puluh Lima Meter Persegi) terletak di Jalan Kemang II No.63 , Kelurahan Jatibening (Kini Kelurahan Jatibening Baru) Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Gambar Situasi dahulu No. 22322. tanggal 18 November 1994 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 3 Pebruari 1995 atas nama BENNA RS sejak membeli tanah tersebut pada tanggal 3 Pebruari 1995 memagar tanah tersebut, karena Penggugat tidak langsung menempati tanah tersebut.

4. Bahwa sekitar tahun 1997 saat Penggugat Rekonpensi melihat tanah miliknya, Penggugat menemukan ada berdiri bangunan liar yang terkahir diketahui menjadi bengkel yang dibangun oleh SUHERMAN yang merupakan orang tua serta suami dari Tergugat I sampai dengan Tergugat V Rekonpensi .

5. Bahwa ternyata di atas tanah milik Penggugat Rekonpensi dimaksud terdapat Sertipikat Hak Milik No. 5619 luas 988 M2 (Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Meter Persegi) terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama SUHERMAN yang kemudian diganti menjadi Sertipikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 M2 (Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Meter Persegi) terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi. Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama :

- NY. SARTINI
- RAYA IRWANSYAH
- INDRA BUDI SANTOSO
- LISA SURYANI
- HARRY YUDHA

Halaman 32 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



6. Bahwa hal tersebut diketahui saat Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah atas tanah tersebut mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap RAYA IRWANSYAH (selaku Tergugat) dan KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI (selaku Turut Tergugat) melalui Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana terdaftar dalam Perkara Perdata Nomor : 327/Pdt.G/2016/PN.BKS;

7. Bahwa kemudian upaya hukum yang kemudian dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi di Pengadilan Negeri Bekasi kepada Tergugat Rekonpensi telah memperoleh putusan yakni :

1. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 1263/PK/Pdt/2023 tanggal 14 Desember 2023 yang berbunyi sebagai berikut;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Para Peninjauan Kembali : 1. RAYA IRWANSYAH, 2. SARTINI, 3. INDRA BUDI SANTOSO, 4. LISA SURYANI, 5. HARRY YUDHA tersebut
2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkaradalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembalisejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah)

2. Putusan Mahkamah Agung RI Perkara Nomor 4640 K/Pdt/2022, Tertanggal 20 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: 1. RAYA IRWANSYAH, 2. SARTINI, 3. INDRA BUDI SANTOSO, 4. LISA SURYANI, 5. HARRY YUDHA, dan Para Pemohon Kasasi II: 1. HASAN Bin NAPIH, 2. UDIN Bin GARIN, 3. HJ. SOPIAH Binti GARIN, Tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Bekasi Nomor 163/PDT/2021/PT.BDG, tertanggal 20 Mei 2021, yang menguatkan

Halaman 33 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 193/Pdt.G/2019/PN.Bks,
tanggal 30 Juni 2020, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat XII, dan Tergugat XIII tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Sebagian.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 1994, nomor 253/JB/HTS/HJ/1994, antara Penggugat dengan Turut Tergugat dibuat dihadapan PPAT Camat Drs. H. Toto Soebekty Camat Pondok Gede/Tergugat XV;
4. Menyatakan bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/ JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik adat Ading Sajidin
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka dimana kini batas tanah terbaru adalah
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
 - Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah milik Indomaret
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin atau Jalan Kemang III
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah hakAdalah Sah secara Hukum Milik Penggugat.

Halaman 34 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



5. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat V atau pihak lain yang diberikan hak untuk menempati tanah milik Penggugat yakni yang terletak di Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 1994 Nomor 253/JB/HTS/HJ/1994, antara Penggugat dengan Tururt Tergugat dibuat dihadapan PPAT Camat Drs. H. Toto Soebekty Camat Pondok Gede/Tergugat XV, telah menerbitkan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik adat Ading Sajidin
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka

dimana kini batas tanah terbaru adalah

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
- Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah milik Indomaret
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin atau Jalan Kemang III
- Sebalah Timur : berbatasan dengan tanah hak

Untuk menyerahkan tanah dimaksud kepada Penggugat selaku pemilik tanah dimaksud;

6. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No. 168/Pondok gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 antara suherman kini Tergugat I sampai dengan Tergugat V dengan Hanapih yang kini diwakili oleh Tergugat VI sampai dengan Tergugat XI dibuat dihadapan Tergugat XV;

7. Menyatakan Pencatatan Sertifikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 M2 pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II

Halaman 35 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat V yakni:

- NY. SARTINI
- RAYA IRWANSYAH
- INDRA BUDI SANTOSO
- LISA SURYANI
- HARRY YUDHA;

Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

8. Memerintahkan Tergugat XIV untuk mencoret pencatatan Sertifikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 M2 pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat V yakni:

- NY. SARTINI
- RAYA IRWANSYAH
- INDRA BUDI SANTOSO
- LISA SURYANI
- HARRY YUDHA ;

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Perkara ini.

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat XII dan Terguygat XIII haruslah dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 6.451.000,- (enam juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);

11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Halaman 36 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum Para Pemohon Kasasi I da Para Pemohon Kasasi II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp.500.00,00 (lima ratus ribu rupiah);

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bekasi telah membacakan Amar Putusan atas Perkara Nomor 163/PDT/2021/PT.BDG, tertanggal 20 Mei 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding I semula Tergugat I, II, III, IV, V, dan Para Pembanding II semula Tergugat VI, XII, XIII tersebut
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi No : 193/Pdt.G/2019/PN.Bks, tanggal 30 Juni 2020 yang dimohonkan Banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding I semula Tergugat I, II, III, IV, V dan para Pembanding II semula Tergugat VI , XII, XIII, secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah):
4. Sedangkan amar putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 193/Pdt.G/2019/PN.Bks tanggal 30 Juni 2020 adalah berbunyi sebagai berikut :

5.

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII tersebut.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Sebagian.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/ JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat

Halaman 37 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik adat Ading Sajidin
Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka

dimana kini batas tanah terbaru adalah

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Indomaret
Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin atau Jalan Kemang III
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah hak
Adalah Sah secara Hukum Milik Penggugat.

4. Menghukum Tergugat I sampai dengan V atau pihak lain yang diberikan hak untuk menempati tanah milik Penggugat yakni yang terletak di Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 1994 Nomor 253/JB/HTS/HJ/1994 dibuat dihadapan PPAT Camat Drs. H. Toto Soebekty, Camat Pondok Gede dan selanjutnya Tergugat XIV telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/ JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik adat Ading

Halaman 38 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sajidin

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde
Oka

dimana kini batas tanah terbaru adalah

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Indomaret
Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin atau Jalan
Kemang III
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah hak

Untuk menyerahkan tanah dimaksud kepada Penggugat selaku pemilik tanah dimaksud.

5. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No. 168/Pondok gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 antara Suherman kini Tergugat I sampai dengan Tergugat V dengan Hanapih yang kini diwakili oleh Tergugat VI sampai dengan Tergugat XI dibuat dihadapan Tergugat XV;

6. Menyatakan Pencatatan Sertifikat Hak Milik No. 4878/Jatibening Baru luas 988 M2 pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat V yakni:

- o NY. SARTINI
- o RAYA IRWANSYAH
- o INDRA BUDI SANTOSO
- o LISA SURYANI
- o HARRY YUDHA

adalah BATAL DEMI HUKUM dan tidak dapat dipergunakan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah.

7. Memerintahkan Tergugat XIV untuk mencoret pencatatan Sertifikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 M2

Halaman 39 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks

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)



pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat V yakni:

- o NY. SARTINI
- o RAYA IRWANSYAH
- o INDRA BUDI SANTOSO
- o LISA SURYANI
- o HARRY YUDHA

8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Perkara ini.

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat XII dan Terguygat XIII haruslah dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 6.451.000,- (enam juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah).

8. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah mengajukan Permohonan Eksekusi atas Putusan tersebut atas permohonan tersebut telah terbit Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Bekasi yakni telah terbit Penetapan No.18/Eks.G/2023/PN.Nks Jo. Perkara Perdata Nomor 193/Pdt.g/2019/PN.Bks, Tertanggal 30 Juni 2020 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Perkara Nomor 163/Pdt/2021/PT.Bdg, Tertanggal 20 Mei 2021 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Perkara Nomor 4640 K/Pdt/2022, Tertanggal 20 Desember 2022 Tentang Aanmaning.

Bahwa kemudian Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi telah menerbitkan Berita Acara Aanmaning No.18/Eks.G/2023/PN.Bks Jo. Perkara Perdata Nomor 193/Pdt.g/2019/PN.Bks, Tertanggal 30 Juni 2020 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Perkara Nomor 163/Pdt/2021/PT.Bdg, Tertanggal 20 Mei 2021 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Perkara Nomor 4640 K/Pdt/2022, Tertanggal 20 Desember

Halaman 40 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



2022Bahwa Isi dari Putusan Mahkamah Agung RI Perkara Nomor 4640
K/Pdt/2022, Tertanggal 20 Desember 2022 pada tanggal 5 April 2023;

9. Bahwa Pelaksanaan Eksekusi kemungkinan besar akan dilaksanakan
bulan April 2024 berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan dari Ketua
Pengadilan Negeri Bekasi;

10. Bahwa selama ini Penggugat Rekonpensi telah menderita
kerugian atas perbuatan Para Tergugat Rekonpensi yang menuasai tanah
milik Penggugat Rekonpensi. Bahwa Putusan Pengadilan yang menyatakan
Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum
seharusnya diikuti oleh hukuman pembayaran ganti rugi atas penguasaan
tanah milik Penggugat Rekonpensi yang dijadikan usaha bengkel sejak
tahun 1999.

11. KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL YANG DIDERITA OLEH
PENGUGAT REKONPensi

1. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para
Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi menimbulkan
kerugian yang sangat besar kepada Penggugat Rekonpensi baik
kerugian materiil maupun kerugian Immateril.

Kerugian Meteriil adalah kerugian yang dialami oleh Penggugat
Rekonpensi atas dasar Para Tergugat Rekonpensi telah menempati
tanpa hak atas tanah Penggugat Rekonpensi sejak tahun 1999.
Tentunya Penggugat Rekonpensi tidak dapat menikmati atas tanah
tersebut, bila Penggugat Rekonpensi menyewakan tanah tersebut sejak
tahun 1999 akan menghasilkan uang sebagai berikut :

Tahun 1999	sebesar	Rp. 20.000.000,-
Tahun 2000	sebesar	Rp. 20.000.000,-
Tahun 2001	sebesar	Rp. 30.000.000,-
Tahun 2002	sebesar	Rp. 30.000.000,-
Tahun 2003	sebesar	Rp. 40.000.000,-
Tahun 2004	sebesar	Rp. 40.000.000,-
Tahun 2005	sebesar	Rp. 50.000.000,-



Tahun 2006	sebesar	Rp. 50.000.000,-
Tahun 2007	sebesar	Rp. 50.000.000,-
Tahun 2008	sebesar	Rp. 50.000.000,-
Tahun 2009	sebesar	Rp. 60.000.000,-
Tahun 2010	sebesar	Rp. 60.000.000,-
Tahun 2011	sebesar	Rp. 60.000.000,-
Tahun 2012	sebesar	Rp. 70.000.000,-
Tahun 2013	sebesar	Rp. 70.000.000,-
Tahun 2014	sebesar	Rp. 70.000.000,-
Tahun 2015	sebesar	Rp. 80.000.000,-
Tahun 2016	sebesar	Rp. 80.000.000,-
Tahun 2017	sebesar	Rp. 90.000.000,-
Tahun 2018	sebesar	Rp. 90.000.000,-
Tahun 2019	sebesar	Rp. 100.000.000,-
Tahun 2020	sebesar	Rp. 100.000.000,-
Tahun 2021	sebesar	Rp. 100.000.000,-
Tahun 2022	sebesar	Rp. 110.000.000,-
Tahun 2023	sebesar	Rp. 110.000.000,-

----- +
Jumlah keseluruhan sebesar Rp.1.630.000.000,-
(satu milyar enam ratus tiga puluh juta rupiah)

2. Bahwa kemudian Penggugat Rekonsensi juga terancam kehilangan harta benda atas tindakan Tergugat I sampai dengan Tergugat V Rekonsensi yang menguasai tanah milik Penggugat Rekonsensi. Harga tanah di tempat tanah milik Penggugat Rekonsensi tersebut kini sekitar Rp.10.000.000,- per meter persegi. Dengan demikian nilai tanah milik Pengugat Rekonsensi tersebut adalah Rp.10.000.000 X 955 m2 sama dengan Rp.9.550.000.000,- (sembilan milyar lima ratus lima puluh juta rupiah).

3. Dengan demikian kerugian Materill dari Penggugat adalah Rp.1.630.000.000,- (satu milyar enamratus tiga puluh juta rupiah) dan akan bertambah 2 % setiap bulannya hingga Tergugat membayar lunas kerugian dari Penggugat Rekonsensi ditambah dengan kerugian harga tanah milik Penggugat sebesar Rp. Rp.9.550.000.000,- (sembilan milyar lima ratus lima puluh juta rupiah).

Halaman 42 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



4. Bahwa kerugian Immateriil adalah kerugian yang mengakibatkan Penggugat Rekonpensi menjadi stres atas perbuatan dari Tergugat Rekonpensi yang menempati tanah milik Penggugat Rekonpensi. Sejatinya kerugian tersebut tidak dapat ternilai, akan tetapi sebagai patokan dalam menentukan kerugian tersebut, Penggugat Rekonpensi telah menderita kerugian Immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua Milyar Rupiah).

5. Dengan demikian adalah bijaksana dan berdasarkan hukum jika Majelis Hakim menyatakan Penggugat Rekonpensi telah menderita kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian Immateriil .

Bahwa dengan demikian selanjutnya Majelis Hakim menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi berupa :

1. Kerugian Materiil dari Penggugat Rekonpensi adalah Rp.1.630.000.000,- (satu milyar enamratus tiga puluh juta rupiah) dan akan bertambah 2 % setiap bulannya hingga Tergugat membayar lunas kerugian dari Penggugat.
2. Nilai harga tanah sebesar Rp.9.550.000.000,- (sembilan milyar limaratus lima puluh juta rupiah).
3. Kerugian Immateriil Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua Milyar Rupiah).

PERMOHONAN SITA JAMINAN

1. Bahwa PENGGUGAT Rekonpensi memiliki sengketa yang beralasan bahwa Para Tergugat Rekonpensi SELAKU AHLI WARIS ALMARHUM SUHERMAN telah mennguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi sejak tahun 1999, dimana atas penguasaan tersebut Para Tergugat Rekonpensi telah mendapatkan harta benda dan kekayaan yang sangat melimpah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia maka mohon majelis hakim pengadilan negeri bekasi untuk dapat diletakkan sita jaminan atas harta benda Para Tergugat Rekonpensi yakni :

1. Harta benda dari Tergugat Rekonpensi RAYA IRWANSYAH, sebidang tanah yang berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Enau V Blok E Nomor 103 RT005 RW 008, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat.

2. Harta benda dari Tergugat IRekonpens SARTINI, sebidang tanah yang berdiri bangunan rumah yang terletak di Perum Jatibening Permai, Jalan Raflesia, Nomor A-50 RT 005, RW 011, kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat.

3. Harta benda dari Tergugat Rekonpensi INDRA BUDI SANTOSA, sebidang tanah yang berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Cibodas 3 Blok C-14 Nomor 2 RT 017 RW 007, Kelurahan Jaticepaka, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat.

4. Harta benda dari Tergugat Rekonpensi ILISA SURYANI, sebidang tanah yang berdiri bangunan rumah yang terletak di di Komplek Sesneg Blok P/54 RT004 RW 015, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara.

5. Tanah dan bangunan Bengkel Akasia milik dari Para Tergugat Rekonpensi terletak di Jalan Dr. Ratna Nomor 39, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Jawa Barat.

6. Bahwa apabila Para Tergugat Rekonpensi terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini, maka Penggugat Rekonpensi mohon agar Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per hari, terhitung sejak putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 44 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



7. Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara ini diajukan berdasarkan bukti - bukti yang kuat, sempurna dan sah menurut hukum, dimana bukti kepemilikan atas tanah tersebut asli berada dalam penguasaan Penggugat Rekonpensi, maka adalah beralasan Majelis Hakim menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu / serta merta, meskipun Para Tergugat Rekonpensi mengajukan upaya hukum Perlawanan / Bantahan, Banding maupun Kasasi;

Alasan Penggugat agar Majelis Hakim memutuskan suatu Putusan serta Merta adalah berdasarkan bukti- bukti dari Gugatan Penggugat.

Syarat putusan serta merta menurut Pasal 180 HIR, Pasal 191 RBg, dan Pasal 54 Rv:

1. Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik.
2. Didasarkan atas akta dibawah tangan yang diakui atau yang dianggap diakui jika putusannya dijatuhkan secara verstek.
3. Didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Syarat Putusan Serta Merta menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 yaitu:

1. Gugatan berdasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya.
2. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
3. Gugatan tentang sewa menyewa tanah rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik.
4. Gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
5. Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 Rv.

Halaman 45 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Dihubungkan dengan gugatan Penggugat Rekonpensi, dimana Penggugat Rekonpensi memiliki hak atas tanah yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal dengan Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah milik adat Ading Sajidin
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka

Merupakan hak milik dari Penggugat dimana Kantor Pertanahan Kota Bekasi terakhir menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 120/-119/BPN/2016 tanggal 3 Februari 2016, Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi menerangkan bahwa :

1. Sebidang tanah terletak di :

Kelurahan : Jatibening
Kecamatan : Pondok Gede
Kota : Bekasi

Berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikatnya dengan :

Atas nama : Ny Benna RS
Jenis dan Nomor Hak : Hak Milik No.2639/Jatibening
Gambar Situasi : No.22322/1994, tgl.01-10-1994
Nomor Identifikasi Bidang : 10.26.08.02.13884
Luas : 955 m2 (Sembilan ratus lima puluh lima meter persegi)

2. Catatan

1. Sertifikat Asli diperlihatkan.
2. SKPT ini digunakan untuk Informasi Pertanahan.

Halaman 46 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



3. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini diterbitkan atas permohonan :

Nama : Benna RS
NIK : 3275095008510001
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Jl.Raya Kodau, RT.002/003, Kel.Jatimekar,
Kec.Jatiasih, Kota Bekasi.

Selain itu pembayaran pajak yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi merupakan bukti dimana Penggugat Rekonpensi merupakan pemilik satu satunya atas tanah tersebut di atas.

Perlu juga diketahui Penggugat Rekonpensi tidak pernah melakukan hubungan hukum atas tanah tersebut berupa sewa atau bentuk lain terhadap Tergugat Rekonpensi, dengan demikian sudah tepat dan menurut hukum Majelis Hakim menyatakan gugatan ini memenuhi syarat dalam suatu Putusan Serta Merta.

Maka. berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas, dengan segala kerendahan hati mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berkenan memutuskan sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI

1. Menolak seluruh gugatan Para Penggugat;
2. Menyatakan Para Tergugat Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama Benna Ria Sianturi in casu TERGUGAT I terletak di Jl.Swakarsa Raya RT.003/004, Kelurahan Jatibening Baru Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya Perkara;

II. DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya;

Halaman 47 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan PARA TERGUGAT REKONPENSII telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan/diletakkan oleh Pengadilan Negeri Bekasi atas :

1. Harta benda dari Tergugat REKONPENSII I / RAYA IRWANSYAH, sebidang tanah yang berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Enau V Blok E Nomor 103 RT005 RW 008, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat.

2. Harta benda dari Tergugat REKONPENSII II / SARTINI, sebidang tanah yang berdiri bangunan rumah yang terletak di Perum Jatibening Permai, Jalan Raflesia, Nomor A-50 RT 005, RW 011, kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat.

3. Harta benda dari Tergugat REKONPENSII III / INDRA BUDI SANTOSA, sebidang tanah yang berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Cibodas 3 Blok C-14 Nomor 2 RT 017 RW 007, Kelurahan Jaticempaka, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat.

4. Harta benda dari Tergugat REKONPENSII IV / LISA SURYANI, sebidang tanah yang berdiri bangunan rumah yang terletak di di Komplek Sesneg Blok P/54 RT004 RW 015, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara.

5. Tanah dan bangunan Bengkel Akasia milik dari Tergugat REKONPENSII I sampai Tergugat REKONPENSII V terletak di Jalan Dr. Ratna Nomor 39, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Jawa Barat.

4. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSII untuk membayar kepada Penggugat REKONPENSII berupa :

1. Kerugian Materiil dari Penggugat Rekonpensi adalah Rp.1.630.000.000,- (satu milyar enamratus tiga puluh juta rupiah) dan akan bertambah 2 % setiap bulannya hingga Tergugat membayar lunas kerugian dari Penggugat.

2. Nilai harga tanah sebesar Rp.9.550.000.000,- (sembilan milyar limaratus lima puluh juta rupiah).

Halaman 48 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



3. Kerugian Immateriil Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,-
(dua Milyar Rupiah).

5. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan serta meskipun PARA TERGUGAT REKONPENSİ mengajukan upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari PARA TERGUGAT atau pihak ketiga lainnya (uitvoerbaar bij voorraad);

6. Menghukum PARA TERGUGAT Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, oleh karena Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan sehingga dianggap Tergugat II tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya, sehingga Tergugat II juga tidak ada mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

KOMPETENSI ABSOLUT/ KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa TERGUGAT III dan TERGUGAT IV menolak segala dalil-dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT kecuali yang secara nyata diakui oleh TERGUGAT III Jawaban ini;
2. Bahwa PARA PENGGUGAT berdasarkan gugatan yang diajukan pada dasarnya mengajukan suatu gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
3. Bahwa Pengadilan Negeri Berwenang mengadili perkara gugatan perbuatan melawan hukum secara perdata;
4. Bahwa kewenangan pengadilan negeri Pasal 50 UU Nomor 2 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum mengatur bahwa tugas pokok Pengadilan Negeri ialah memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara perdata dan perkara pidana di tingkat pertama.
5. Bahwa PETITUM gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 3 dan 4 memintakan agar Majelis yang mengadili perkara a quo:



3. Menyatakan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama Benna Ria Sianturi in casu TERGUGAT I terletak di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/ RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi batal demi hukum (null and void) dan tidak mempunyai kekuatan hukum
4. Menghukum PARA TERGUGAT untuk mencabut Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama Benna Ria Sianturi in casu TERGUGAT I terletak di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/ Rw. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi;

6. Bahwa objek gugatan PARA PENGGUGAT sebagaimana dalam PETITUM Diktum ketiga dan keempat ialah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) yang merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II;

7. Bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara karena merupakan suatu keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang memenuhi sifat individual, final dan, konkret

8. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) atau ("Perma 2/2019") yang diundangkan tanggal 20 Agustus 2019 menyatakan:

Huruf b bagian menimbang :

"Bahwa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/ atau pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan peradilan tata usaha negara berdasarkan Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan".

Huruf c bagian menimbang :

"Bahwa ketentuan peralihan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tidak menyebutkan kewenangan mengadili perkara onrechtmatige

Halaman 50 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



overheidsdaad, dan ketentuan hukum acara penyelesaian sengketa Tindakan Pemerintahan juga belum diatur, maka diperlukan pedoman penyelesaian sengketa tindakan pemerintahan dan kewenangan mengadili perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/ atau pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad)".

9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Perma 2/2019 mengatur "*Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/ atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan*".

10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perma 2/2019 mengatur "*(1) Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara*".

11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 Perma 2/2019 mengatur "*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*".

12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 10 Perma 2/2019 mengatur "*Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*".

13. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 Perma 2/2019 mengatur "*Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa*



oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili".

14. Bahwa apabila diperhatikan antara posita dan petitum gugatan PARA PENGGUGAT, maka nampak bahwa PARA PENGGUGAT hendak meminta pembatalan atas KTUN yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini TERGUGAT II, Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Pajak Madya Bekasi;

15. Bahwa mengingat objek yang dijadikan dasar gugatan ialah suatu Keputusan Tata Usaha Negara, maka apabila sekalipun benar ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang memiliki otoritas mengeluarkan KTUN tersebut, maka perbuatan melawan hukum tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penyelenggara;

16. Bahwa mengingat pihak yang didalilkan telah melakukan perbuatan melawan hukum ialah seorang Pejabat Tata Usaha Negara, , maka gugatan perbuatan melawan hukum yang seharusnya diajukan ialah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Badan dan/Atau Pejabat Pemerintah;

17. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perma 2/2019, maka gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara merupakan ruang lingkup wewenang pengadilan Tata Usaha Negara;

18. Bahwa mengingat kompetensi peradilan yang seharusnya mengadili perkara a quo merupakan Pengadilan Tata Usaha Negara, maka pengadilan negeri yang mengadili perkara a quo harus menyatakan tidak berwenang mengadili perkara a quo

GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

19. Bahwa PARA PENGGUGAT telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum pada Pengadilan Negeri Bekasi;

20. Bahwa sesuai dengan kewenangan mengadili, Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara perdata dan pidana pada tingkat pertama;

21. Bahwa hal pokok yang menjadi persengketaan dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum secara perdata pada suatu pengadilan umum (Pengadilan Negeri) ialah perihal permohonan ganti kerugian sesuai dengan definisi perbuatan melawan hukum sebagaimana



diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan:

'Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut'

22. Bahwa PARA PENGGUGAT telah meminta ganti kerugian dalam PETITUM gugatan pada angka 7;

23. Bahwa selain permintaan ganti rugi, ternyata PARA PENGGUGAT juga memohonkan pembatalan SPPT PBB (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama Benna Ria Sianturi in casu TERGUGAT I terletak di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/ RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang mana permohonan pembatalan suatu SPPT PBB yang merupakan suatu KTUN bukan merupakan bagian dari suatu gugatan perbuatan melawan hukum yang masuk dalam ranah perdata dan bukan merupakan ranah pengadilan negeri untuk mengadili;

24. Bahwa adanya permintaan ganti rugi ekonomi yang disertai pula dengan permohonan pembatalan suatu KTUN menunjukkan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT tidak jelas dan tidak fokus perihal apa yang dipermasalahkan, apakah hendak menggugat secara perdata (ekonomi) atau secara tata usaha negara (administrasi);

25. Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT tidak konsisten dan tidak sejalan antara hakekat gugatan dengan PERTITUM gugatan, maka sepatutnya gugatan dinyatakan kabur (*Obscuur Libel*);

26. Bahwa mengingat gugatan PARA PENGGUGAT kabur, maka demi hukum gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA

27. Bahwa TERGUGAT III menolak seluruh dalil PARA PENGGUGAT selain yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT III;

28. Bahwa pada Posita pada Poin 13 (tiga belas), PENGGUGAT tidak memahami karena terbatasnya pengetahuan PENGGUGAT, terkait dengan dasar hukum penerbitan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sehingga PENGGUGAT menjadi salah dalam menerapkan hukum terutama pada posita Poin 13 (tiga belas) yang menyebutkan dasar hukum penerbitan PBB yaitu semata-mata hanya Peraturan Menteri

Halaman 53 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Keuangan Republik Indonesia No. 234/PMK.03/2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan;

29. Bahwa sangat jelas disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 234/PMK.03/2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan menyebutkan bahwa;

“Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disingkat PBB adalah pajak sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang PBB selain PBB Perdesaan dan Perkotaan.”

30. Bahwa sesuai Pasal 1 angka 37 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tentang menyebutkan bahwa :

“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.”

31. Bahwa sesuai Pasal 2 Ayat (2) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Poin j menjelaskan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan Jenis Pajak Kabupaten/Kota.

Sehingga dalam penerapan dan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P-2) diatur dan merupakan kewenangan dari Pemerintah Daerah dalam hal ini Pemerintah Kota Bekasi;

32. Bahwa pada Pasal 77 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjelaskan bahwa :

(1) Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.

(2) Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:

Halaman 54 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



- a. jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks Bangunan tersebut
- b. jalan tol;
- c. kolam renang;
- d. pagar mewah;
- e. tempat olahraga;
- f. galangan kapal, dermaga;
- g. taman mewah;
- h. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- i. menara

33. Bahwa sesuai Pasal 79 Ayat (1) dan Ayat (3) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan :

1) Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah NJOP

(2) Penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kepala Daerah.

(3) Bahwa sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2003 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 1 Angka 24 menyebutkan bahwa

“Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB-P2 adalah Pajak atas Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan.”

34. Sehingga berdasarkan Penjelasan diatas, yang berwenang dalam memungut PBB P-2 adalah Pemerintah Kota Bekasi dalam hal ini Badan Pendapatan Daerah Kota Bekasi dan bukan wewenang dari Kementerian Keuangan RI Cq. Direktorat Jenderal Pajak serta dasar hukum yang dijadikan Posita PENGGUGAT yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 234/PMK.03/2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah sangat keliru;

35. Bahwa Pemerintah Kota Bekasi melalui Badan Pendapatan Daerah Kota Bekasi berhak menentukan tarif PBB sesuai dengan Pasal 9 Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 1 Tahun 2024 yaitu ;

Halaman 55 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



(1) Tarif PBB-P2 ditetapkan:

- a. 0,10% (nol koma satu persen) untuk NJOP sampai dengan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- b. 0,15% (nol koma lima belas persen) untuk NJOP lebih dari Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- c. sebesar 0,25% (nol koma dua lima persen) untuk NJOP lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

(2) Dalam hal objek pajak berupa lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan sebesar 0,075% (nol koma nol tujuh lima persen).

36. Bahwa dalam menetapkan Nomor Objek Pajak (NOP), Pemerintah Kota Bekasi telah sesuai dengan Peraturan Wali Kota Bekasi Nomor 53 Tahun 2019 tentang Penetapan Nomor Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Bersamaan Dengan Pelayanan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasal 5 menyebutkan yaitu : Struktur NOP terdiri dari 18 (delapan belas) digit, dengan rincian sebagai berikut :

- a. Digit ke- 1 dan ke- 2 merupakan kode provinsi;
- b. Digit ke- 3 dan ke- 4 merupakan kode Kota;
- c. Digit ke- 5 sampai dengan digit ke- 7 merupakan kode Kecamatan;
- d. Digit ke- 8 sampai dengan digit ke- 10 merupakan kode Kelurahan/Desa;
- e. Digit ke-11 sampai dengan digit ke- 13 merupakan kode nomor urut Blok;
- f. Digit ke-14 sampai dengan digit ke- 17 merupakan kode nomor urut obyek pajak;
- g. Digit ke-18 merupakan kode tanda khusus.

Sehingga jika ada 2 (dua) NOP yang berbeda maka dapat dipastikan ada perbedaan objek pajak dan juga lokasi dari objek pajak tersebut.

37. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana dijelaskan di atas jelas bahwa objek sengketa berupa SPPT diterbitkan oleh TERGUGAT II;

38. Bahwa TERGUGAT III memiliki peran dan fungsi terkait penagihan PBB sesuai dengan SPPT yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II;

39. Bahwa TERGUGAT III menerbitkan penagihan SPPT PBB sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;



40. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan tentang kesalahan prosedur atas diterbitkannya penagihan SPPT PBB NOP 32.75.010.012.007-1037.0 oleh TERGUGAT III yang kemudian menghadirkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT;

41. Bahwa dengan tidak dapat dijelaskan kesalahan pada sisi TERGUGAT III dalam menerbitkan penagihan SPPT PBB NOP 32.75.010.012.007-1037.0, maka gugatan PARA PENGGUGAT, sepanjang terhadap TERGUGAT III demi hukum harus dinyatakan tidak beralasan;

42. Bahwa Pasal 606a RV menyebutkan: "sepanjang suatu putusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terdakwa tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam putusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa".

43. Bahwa dalam PETITUMnya PARA PENGGUGAT memintakan adanya permintaan ganti rugi pembayaran uang sebagaimana dimaksud dalam PETITUM angka 7;

44. Bahwa dengan adanya permintaan uang, maka permintaan uang paksa yang dimintakan PARA PENGGUGAT sebagaimana dalam PETITUM angka 6 adalah tidak beralasan karena uang paksa secara hukum dimaksudkan untuk hukuman yang tidak mengandung unsur pembayaran sejumlah uang, yang mana uang paksa tersebut menjadi sarana penanggulangan atas kemungkinan tidak dilaksanakannya hukuman yang tidak mengandung suatu perintah pembayaran yang dijatuhkan pada salah satu pihak dalam perkara;

45. Bahwa oleh karena permintaan uang paksa yang diajukan PARA PENGGUGAT tidak berdasar, maka permintaan uang paksa tersebut haruslah ditolak;

46. Bahwa mengingat gugatan PARA PENGGUGAT tidak beralasan, maka Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo demi hukum harus menyatakan menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, maka kami memohon Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo untuk memberikan Putusan dengan amar:

MENGADILI

Halaman 57 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



A. DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi TERMOHON III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili perkara a quo;
3. Menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama Benna Ria Sianturi in casu TERGUGAT I terletak di Jl. Swakarsa Raya RT.003/RW.04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menolak permohonan PARA PENGGUGAT yang meminta menghukum TERGUGAT III membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya sejak tidak dilaksanakannya kewajiban dan/atau keterlambatan oleh PARA TERGUGAT atas putusan ini sampai dengan putusan dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT;
5. Menolak permintaan ganti rugi PARA PENGGUGAT baik materiil maupun immaterial;
6. Menghukum PARA PENGGUGAT membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 16 April 2024, yang telah diterima dan diverifikasi Majelis Hakim melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 16 April 2024 atas jawaban Tergugat III dan Tergugat IV tersebut Penggugat telah mengajukan replik tanggal 7 Mei 2024, yang telah diterima dan diverifikasi Majelis Hakim melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 7 Mei 2024 dan atas replik tersebut Tergugat I telah mengajukan duplik tanggal 14 Mei 2024 yang telah diterima dan diverifikasi Majelis Hakim melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 14 Mei 2024, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan duplik pada tanggal Mei 2024 yang telah diterima dan diverifikasi Majelis Hakim melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 21 Mei 2024 ;



Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat III dan Tergugat IV dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi mengenai kewenangan mengadili terkait dengan Kompetensi Absolut bahwa Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili perkara aquo, yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), maka Pengadilan Negeri harus mengambil Putusan atas eksepsi kewenangan mengadili terkait Kompetensi absolut :

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat III dan Tergugat IV dalam jawabannya mengajukan Eksepsi tentang kewenangan mengadili terkait kompetensi Absolut sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT III dan TERGUGAT IV menolak segala dalil-dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT kecuali yang secara nyata diakui oleh TERGUGAT III Jawaban ini;
2. Bahwa PARA PENGGUGAT berdasarkan gugatan yang diajukan pada dasarnya mengajukan suatu gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
3. Bahwa Pengadilan Negeri Berwenang mengadili perkara gugatan perbuatan melawan hukum secara perdata;
4. Bahwa kewenangan pengadilan negeri Pasal 50 UU Nomor 2 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum mengatur bahwa tugas pokok Pengadilan Negeri ialah memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara perdata dan perkara pidana di tingkat pertama.
5. Bahwa PETITUM gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 3 dan 4 memintakan agar Majelis yang mengadili perkara a quo:

3. Menyatakan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama Benna Ria Sianturi in casu TERGUGAT I terletak di

Halaman 59 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Jl. Swakarsa Raya RT. 003/ RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi batal demi hukum (null and void) dan tidak mempunyai kekuatan hukum

4. Menghukum PARA TERGUGAT untuk mencabut Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama Benna Ria Sianturi in casu TERGUGAT I terletak di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/ Rw. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi;

6. Bahwa objek gugatan PARA PENGGUGAT sebagaimana dalam PETITUM Diktum ketiga dan keempat ialah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) yang merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II;

7. Bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara karena merupakan suatu keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang memenuhi sifat individual, final dan, konkret;

8. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) atau ("Perma 2/2019") yang diundangkan tanggal 20 Agustus 2019 menyatakan:

Huruf b bagian menimbang :

"Bahwa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/ atau pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan peradilan tata usaha negara berdasarkan Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan".

Huruf c bagian menimbang :

"Bahwa ketentuan peralihan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tidak menyebutkan kewenangan mengadili perkara onrechtmatige overheidsdaad, dan ketentuan hukum acara penyelesaian sengketa Tindakan Pemerintahan juga belum diatur, maka diperlukan pedoman penyelesaian sengketa tindakan pemerintahan dan kewenangan mengadili perkara perbuatan melanggar hukum oleh

Halaman 60 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



badan dan/ atau pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad)".

9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Perma 2/2019 mengatur "Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/ atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan".
10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perma 2/2019 mengatur "(1) Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara".
11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 Perma 2/2019 mengatur "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".
12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 10 Perma 2/2019 mengatur "Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan".
13. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 Perma 2/2019 mengatur "Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili".
14. Bahwa apabila diperhatikan antara posita dan petitum gugatan PARA PENGUGAT, maka nampak bahwa PARA PENGUGAT hendak meminta pembatalan atas KTUN yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha



Negara, dalam hal ini TERGUGAT II, Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Pajak Madya Bekasi;

15. Bahwa mengingat objek yang dijadikan dasar gugatan ialah suatu Keputusan Tata Usaha Negara, maka apabila sekalipun benar ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang memiliki otoritas mengeluarkan KTUN tersebut, maka perbuatan melawan hukum tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penyelenggara;

16. Bahwa mengingat pihak yang didalilkan telah melakukan perbuatan melawan hukum ialah seorang Pejabat Tata Usaha Negara, , maka gugatan perbuatan melawan hukum yang seharusnya diajukan ialah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Badan dan/Atau Pejabat Pemerintah;

17. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perma 2/2019, maka gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakuan oleh Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara merupakan ruang lingkup wewenang pengadilan Tata Usaha Negara;

18. Bahwan mengingat kompetensi peradilan yang seharusnya mengadili perkara a quo merupakan Pengadilan Tata Usaha Negara, maka pengadilan negeri yang mengadili perkara a quo harus menyatakan tidak berwenang mengadili perkara a quo

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV mengenai kompetensi absolut tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan dalam repliknya sebagai berikut:

1. Bahwa *PARA PENGGUGAT* dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Eksepsi TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tentang Eksepsi Kompetensi Absolut mengenai Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A Khusus tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

2. Bawah apa yang didalilkan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV pada angka 1 s/d 5 halaman 3 s/d 4 merupakan dalil yang keliru, tidak berdasarkan hukum dan tidak cermat dalam membaca Gugatan *PARA PENGGUGAT*, yang menjadi pokok Gugatan yang diajukan *PARA PENGGUGAT* tentang perbuatan *PARA TERGUGAT* yang menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama BENNA RIA SIANTURI *in casu* TERGUGAT I terletak di Jl. Swakarsa Raya

Halaman 62 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



RT. 003/RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi di atas objek pajak milik PARA PENGGUGAT sesuai Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.006-0338.0 atas nama PARA PENGGUGAT terletak di Kp. Kemang II No. 61 RT. 003/RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi setempat dikenal Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi dan sampai saat ini masih dalam penguasaan PARA PENGGUGAT, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 4878/Jatibening Baru, Surat Ukur tanggal 27 Oktober 1999, No. 210/Jatibening/1999, Luas 988 M2 atas nama RAYA IRWANSYAH *in casu* PENGGUGAT I, SARTINI *in casu* PENGGUGAT II, INDRA BUDI SANTOSA *in casu* PENGGUGAT III, LISA SURYANI *in casu* PENGGUGAT IV dan HARRY YUDHA *in casu* PENGGUGAT V merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dalam ranah Hukum Perdata BUKAN dalam ranah Hukum Tata Usaha Negara, sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".;

3. Bahwa apa yang didalilkan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV pada angka 6 s/d 17 halaman 4 s/d 6 merupakan dalil yang KELIRU, TIDAK BERDASARKAN HUKUM dan TIDAK CERMAT, karena hanyalah argumentasi teori-teori dan peraturan-peraturan tanpa dasar dan tidak melihat fakta sebenarnya;

4. Bahwa sebagaimana dikemukakan Yuslim dalam bukunya berjudul "*Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*" (Jakarta: Sinar Grafika, 2015) halaman 47, rumusan Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka 9 [Undang-Undang No. 51 Tahun 2009](#) tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengandung unsur-unsur:

"Penetapan tertulis, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, tindakan hukum tata usaha negara, peraturan perundang-undangan yang berlaku, konkret, individual, final, dan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".



5. Bahwa pendapat yang sama dikemukakan oleh Rozali Abdullah dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara" (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001) halaman 5, yang menyatakan:

"Peradilan TUN hanya berwenang mengadili sengketa TUN, yaitu sengketa antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara".

6. Bahwa oleh karena Gugatan PARA PENGGUGAT mengenai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang dilakukan PARA TERGUGAT yang menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama BENNA RIA SIANTURI *in casu* TERGUGAT I di atas objek pajak milik PARA PENGGUGAT sesuai Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.006-0338.0 atas nama PARA PENGGUGAT yang menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT dalam ranah Hukum Perdata sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sehingga dalil Eksepsi TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tentang Kompetensi Absolut adalah tidak relevan, tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak atau setidaknya dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut/relatif) maka berdasarkan Pasal 136 HIR/162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Para Penggugat yang mejadi dalil pokok gugatan Para Penggugat dalam perkara Aquo adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV yang melakukan penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama BENNA RIA SIANTURI *in casu* TERGUGAT I terletak di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi tidak sesuai dengan fakta dan data sebenarnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 2639/Jatibening Luas 955 M2, Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama TERGUGAT I setempat dikenal Jl. Kemang II No. 63 RT. 04/RW. 03, Kel.

Halaman 64 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Jatibening, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi dan patut diketahui Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama TERGUGAT I berada di lokasi objek milik PARA PENGGUGAT berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.006-0338.0 sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 4878/Jatibening Baru, Surat Ukur tanggal 27 Oktober 1999, No. 210/Jatibening/1999, Luas 988 M2 atas nama PARA PENGGUGAT terletak di Kp. Kemang No. 61 RT. 003/RW. 004, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi setempat dikenal Jl. Swakarsa Raya RT. 003/RW. 004, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi merupakan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Para Penggugat, jawaban Tergugat I maupun jawaban Tergugat III dan Tergugat IV atas gugatan tersebut serta Replik dan Duplik bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara aquo adalah tentang terbitnya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama BENNA RIA SIANTURI ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV tentang kewenangan Pengadilan Negeri Bekasi untuk menyidangkan perkara Aquo (Kompetensi Absolut) yang menurut Tergugat III dan IV Pengadilan Negeri tidak berwenang menyidangkan perkara aquo karena gugatan Penggugat mengenai Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh Pejabat tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat III dan IV tersebut atas gugatan Para Penggugat, Para Penggugat mendalikan bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam ranah Hukum Perdata sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sehingga merupakan kewenangan pengadilan Negeri Bekasi ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi kewenangan yang diajukan pihak Tergugat III dan Tergugat IV Tergugat menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili perkara ini, karena penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama BENNA RIA SIANTURI adalah keputusan pejabat Tata Usaha Negara ,maka

Halaman 65 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlu dicermati atas terbitnya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama BENNA RIA SIANTURI dikaitkan dengan UU tentang Peradilan tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 10 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 jo Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, menyatakan bahwa 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.

Menimbang, bahwa Pasal 2 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 jo Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, yang tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara dan bukan menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara adalah:

- Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan Hukum Perdata.
- Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum.
- Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan.
- Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar Kitab Undang-undang Hukum Pidana atau Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana atau peraturan hukum pidana yang lain .
- Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan.
- Keputusan Tata Usaha Negara mengenai Tata Usaha Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.
- Keputusan Panitia Pemilihan baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan Umum.

Halaman 66 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Menimbang, bahwa SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan) adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan jumlah pajak bumi dan bangunan terutang yang harus dibayarkan oleh Wajib Pajak. Jadi SPPT berfungsi sebagai penunjuk besarnya utang PBB yang harus dilunasi dalam satu tahun pajak ;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan peraturan Menteri Keuangan No.78/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penerbitan Surat Tagihan Pajak Bumi Dan Bangunan, Direktorat jendral Pajak menerbitkan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan ;

Meimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 angka 37 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan bahwa *"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."*

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 2 Ayat (2) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Poin j dijelaskan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan merupakan Jenis Pajak Kabupaten/Kota.

Menimbang, bahwa oleh karena Pajak Bumi dan Bangunan termasuk jenis Pajak Kabupaten dengan demikian dalam penerapan dan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P-2) diatur dan merupakan kewenangan dari Pemerintah Daerah dalam perkara ini Pemerintah Kota Bekasi dalam hal ini Badan Pendapatan Daerah Kota Bekasi;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal ketentuan 79 Ayat (1) dan Ayat (3) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan :

- 1) Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah NJOP
- 2) Penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kepala Daerah.;

Menimbang, bahwa tentang Nomor Objek Pajak (NOP) telah diatur dalam Pemerintah Peraturan Wali Kota Bekasi Nomor 53 Tahun 2019 tentang Penetapan Nomor Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Bersamaan Dengan Pelayanan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ditentukan bahwa struktur Nomor Objek Pajak (NOP) terdiri dari 18 digit;

Halaman 67 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan -pertimbangan hukum tersebut di atas maka SPPT PBB diterbitkan oleh Kementerian Keuangan cq. Direktorat Jendral Pajak, sedangkan untuk penerapan dan pemungutan menjadi kewenangan Pemerintah Kota/Kabupaten ;

Menimbang, bahwa oleh karenanya berdasar pertimbangan hukum tersebut SPPT PBB termasuk kategori Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diundangkan tanggal 20 Agustus 2019 menyatakan:

"Bahwa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/ atau pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan peradilan tata usaha negara berdasarkan Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan".

"Bahwa ketentuan peralihan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tidak menyebutkan kewenangan mengadili perkara onrechtmatige overheidsdaad, dan ketentuan hukum acara penyelesaian sengketa Tindakan Pemerintahan juga belum diatur, maka diperlukan pedoman penyelesaian sengketa tindakan pemerintahan dan kewenangan mengadili perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/ atau pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad)".

Menimbang , bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Perma 2/2019 mengatur *"Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/ atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan"*.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perma 2/2019 mengatur *"(1) Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan(Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara"*.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 Perma 2/2019 mengatur *"Setiap frasa "Keputusan Tata Usaha Negara" dan frasa "Sengketa Tata Usaha Negara" yang tercantum dalam BAB IV Undang-Undang Nomor 5*

Halaman 68 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



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".

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 10 Perma 2/2019 mengatur "*Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*".

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 Perma 2/2019 mengatur "*Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili*".

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalikan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas terbitnya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama *Benna Ria Sianturi in casu TERGUGAT I* terletak di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/ RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi sehingga terhadap SPPT PBB tersebut dinyatakan *batal demi hukum (null and void)* dan tidak mempunyai kekuatan hukum; dan meminta agar Para Tergugat dihukum untuk mencabut Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama *Benna Ria Sianturi in casu TERGUGAT I* terletak di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/ RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan mohon agar Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama *Benna Ria Sianturi in casu TERGUGAT I* terletak di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/ RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi tersebut dinyatakan *batal demi hukum (null and void)* dan tidak mempunyai kekuatan hukum; dan

Halaman 69 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



meminta agar Para Tergugat dihukum untuk mencabut Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama Benna Ria Sianturi in casu TERGUGAT I terletak di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/ Rw. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi tersebut memenuhi kualifikasi sebagai suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat tertulis, konkret, individual, final dan telah menimbulkan akibat hukum, demikian pula dari posita maupun petitum gugatan terungkap tuntutan itu diajukan terhadap Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, (Tergugat II, Tergugat III Dan tergugat IV) sedangkan ternyata bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama Benna Ria Sianturi tersebut merupakan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang termasuk dalam wewenang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 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 jo Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, dengan demikian dapat ditegaskan bahwa tuntutan tersebut memenuhi kualifikasi sebagai sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 10 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 jo Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986.

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat, meskipun gugatan ini adalah gugatan mengenai perbuatan melawan hukum, akan tetapi karena terdapat anasir yang kuat dan dominan tentang sengketa Tata Usaha Negara yang pemeriksaannya ditentukan menurut Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa demikian pula berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diundangkan tanggal 20 Agustus 2019 dalam pertimbangan huruf b dan c berbunyi:

Halaman 70 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



"Bahwa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/ atau pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan peradilan tata usaha negara berdasarkan Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan".

"Bahwa ketentuan peralihan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tidak menyebutkan kewenangan mengadili perkara onrechtmatige overheidsdaad, dan ketentuan hukum acara penyelesaian sengketa Tindakan Pemerintahan juga belum diatur, maka diperlukan pedoman penyelesaian sengketa tindakan pemerintahan dan kewenangan mengadili perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/ atau pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad)".

Menimbang , bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Perma 2/2019 mengatur *"Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/ atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan"*.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perma 2/2019 mengatur *"(1) Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan(Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara"*.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 Perma 2/2019 mengatur *"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"*.

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 10 Perma 2/2019 mengatur *"Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 Perma 2/2019 mengatur *“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”.*

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan hukum tersebut dalil Penggugat dalam repliknya bahwa penerbitan SPPT PBB atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum yang masuk ranah hukum perdata yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Bekasi adalah tidak beralasan hukum karena Penggugat justru mendalilkan bahwa selain Tergugat I Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat II, Tergugat III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan terbitnya *Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama Benna Ria Sianturi*, sedangkan SPPT PBB tersebut diterbitkan adalah sebagai Putusan dari Pejabat Tata Usaha Negara, oleh karenanya dalil Para Penggugat bahwa perkara Aquo adalah masuk ranah perbuatan melawan hukum yang masuk ranah Pengadilan negeri Bekasi haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasar rangkaian pertimbangan hukum tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama Benna Ria Sianturi in casu TERGUGAT I terletak di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/ RW. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi dinyatakan batal demi hukum (null and void) dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan PARA TERGUGAT dihukum untuk mencabut Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.75.010.012.007-1037.0 atas nama Benna Ria Sianturi in casu TERGUGAT I terletak di Jl. Swakarsa Raya RT. 003/ Rw. 04, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, adalah ranah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara bukan kewenangan Pengadilan Negeri Bekasi ;

Halaman 72 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasar pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV bahwa dalam perkara aquo bukanlah ranah kewenangan Pengadilan Negeri Bekasi namun merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara adalah beralasan hukum sehingga dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan Pasal 136 HIR/162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.236.000,00 (Satu Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Rabu tanggal 22 Mei 2024, oleh kami, Tri Riswanti, S.H., M.H.um., sebagai Hakim Ketua, Dr. Istiqomah Berawi, S.H., M.H.. dan Dwi Nuramanu, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 17 Januari 2024, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 30 Mei 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Tri Riswanti, S.H., M.H.um sebagai Hakim Ketua dengan didampingi oleh Suparna, S.H. oleh, Dr. Istiqomah Berawi, S.H., M.H.. sebagai Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Galih Pandu Suryabrata, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat III dan IV akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat II dan telah diikim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan ;

Halaman 73 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Bks



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Istiqomah Berawi, S.H., M.H.

Tri Riswanti, S.H., M.H.um.

Dwi Nuramanu, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

Galih Pandu Suryabrata.

Perincian biaya :

- | | | |
|----------------------|-------|------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | : Rp. | 30.000,00 |
| 2. Biaya Proses | : Rp. | 90.000,00 |
| 3. Biaya Panggilan | : Rp. | 1.046.000,00 |
| 4. PNBP | : Rp. | 50.000,00 |
| 5. Redaksi | : Rp. | 10.000,00 |
| 6. Materai | : Rp. | <u>10.000,00</u> |
| Jumlah | : Rp. | 1.236.000,00 |

Terbilang (Satu Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Rupiah);