



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N   S E L A

NOMOR : 144/PDT.G/2011/PN.DPK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela dalam perkara antara : -----

**H. UMAR SALEH, DKK**, selaku Ahli Waris dan kuasa Ahli Waris, bertempat tinggal di Jalan Dewi Sartika Rt 001 Rw. 005 Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT ;**

**L A W A N :**

1. **PT. GATOT GACA**, beralamat di Jalan Batu Ceper No. 30 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I ;**
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KODYA DEPOK**, beralamat di Jalan Boulevard Sub Perkantoraan Kota Kembangan Sektor Anggrek Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II ;**
3. **KEPALA PIMPINAN Drs. THAYEB MOHAMAD GOBEL Cq. PT. NASIONAL GOBEL**, beralamat di Jalan Raya Bogor KM 29, Cimanggis Depok, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III ;**
4. **KEPALA PIMPINAN PT. YKK**, beralamat di Jalan Raya Bogor KM 29, Cimanggis, Depok, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV ;**
5. **PIMPINAN KETUA YAYASAN YATIM PIATU MUSLIM**, beralamat di Jalan Raya Bogor KM. 29, Cimanggis, Depok, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V ;**
6. **KEPALA KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA WILAYAH DEPOK**, beralamat di Jalan Pemuda No. 40, Pancoran Mas Depok, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VI ;**

----- TENTANG DUDUK PERKARANYA : -----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 26 September 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok

Putusan Perkara No. 144/Pdt.G/2011/PN.Dpk., hal 1 dari 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 05 Oktober 2011, dengan register perkara No. 144/Pdt.G/ 2011/

PN.Dpk, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa Husna Binti Husin (Orang tua Penggugat) telah membeli sebidang tanah Milik Adat dalam bentuk Girik.C.1318 Persil.89 Klas D.I seluas 1722 M2 berdasarkan dari adanya Surat Tanda Djual Mutlak yang dibuat diatas segel pada tanggal 1 April 1959 (Bukti.P.1b.) dan tanah tersebut dahulu terletak di kenal dengan Kampung Pasirgunung,Desa Tugu,Kecamatan Cimanggis, Bogor, adapun batas-batas lokasi tanah berdasarkan dari Gambar ( Bukti.P.1.a) tersebut, adalah sebagai berikut : -----
  - a. Sebelah Utara : Perkarangan Yatim Piatu Muslim; -----
  - b. Sebelah Timur : Jalan raya Jakarta – Bogor; -----
  - c. Sebelah Selatan : Perkarangan Niman; -----
  - d. Sebelah barat : Kali Irigasi; -----
2. Bahwa batas – batas lokasi tanah milik orang tua PENGGUGAT dan juga Hak Kepemilikan Tanah Husna Binti Husein serta Pembebasan lahan lokasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I yaitu PT. Gatot Gaca telah di Jelaskan didalam Surat Pernyataan tertanggal 03 Mei 1986 oleh Mantan Pejabat Lurah Tugu Cimanggis yang bernama H. Yanit. (Bukti.P-2);-----
3. Bahwa dengan ini Husna Binti Husin selaku Orang Tua PENGGUGAT mempunyai sebidang Tanah seluas 1722 M2 yang terletak di kenal dengan Jalan Raya Jakarta – Bogor, Pasirgunung, Rt.008/Rw.004, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok berdasarkan dari Hak Milik Adat dalam bentuk Girik.C.No.1318, Persil 89.Klas D.I (Bukti.P-3), dan selanjutnya Girik.C.No.1318 Persil 89.Klas D.I masih Tercatat di Buku Besar Letter C atau di Buku besar kantor Kelurahan (Bukti.P-4), maka Orang tua PENGGUGAT selaku Pemilik lokasi sengketa tersebut dan juga sebagai Warga Negara yang baik tetap melakukan Pembayaran Pajak Tanah Bumi dahulu disebut IPEDA dan sekarang di kenal dengan SPPT (Bukti.P-5.); ----
4. Bahwa PENGGUGAT dinyatakan selaku Para Ahli Waris dari Almarhumah Husna Binti Husein yang meninggal dunia pada tahun 1983 yaitu berdasarkan dari adanya Penetapan Ahli Waris dari Pengadilan Agama Jakarta Timur dengan Penetapan Nomor 907/P/1990 tertannggal 13 Agustus 1990 (Bukti.P-6); -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa PENGGUGAT selaku Para Ahli Waris dari Alm. Husna Binti Husin telah sepakat serta setuju membuat Surat Kuasa pengurusan tanah hak milik Alm. Husna Binti Husin kepada PENGGUGAT (Umar Bin Saleh) dan Surat Kuasa tersebut telah dibuat di hadapan Notaris Johan Leonard Wawonuntu.SH dengan Surat Kuasa No. 338 tertanggal 21 September 1990 (Bukti.P-7.); -----
6. Bahwa Hak Kepemilikan PENGGUGAT atas sebidang tanah seluas 1722 M2 berdasarkan dari Hak Milik Adat dalam bentuk Girik.C.No.1318/44, Persil.89. Klas D.I yang terletak di Jalan Raya Jakarta – Bogor. Rt.008/Rw.004. Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok telah di Perkuat dengan adanya Surat – surat yang dibuat oleh Perorangan maupun Instansi – instansi yang terkait didalam pertanahan tersebut, antara lain, adalah sebagai berikut : -----
  - a. Surat Pernyataan yang dibuat oleh mantan kepala desa yang bernama Moh. Nyanit yaitu pada tanggal 12 Agustus 1976 dan isi dari surat pernyataan tersebut adalah telah menyatakan bahwa tanah milik a/n Husna Binti Husien yang terletak dikampung Palsigunung,Persil No. 89 Desa Tugu,Kec. Cimanggis kawedanaan Cibinong,Kabupaten Bogor dengan luas 1722 M2 selama kami sebagai pejabat kepala Desa tersebut diatas tidak pernah mengetahui bahwa pemilik tersebut diatas menjualnya atau menguasai kepada siapapun untuk digunakan (Bukti.P-8.); -----
  - b. Direktorat Jenderal Pajak Inspeksi Iuran Pembanguna Daerah Bogor telah membuat Surat Keterangan Riwayat Tanah degan No.S.3731/ WPJ.04/K1.3511/1986 tertanggal 2 April 1986, adapun isi dari surat Keterangan Riwayat Tanah,adalah menjelaskan tentang yang terdaftar dalam pembukuan/buku huruf C adalah Husna Binti Husien (Bukti.P-9.);
  - c. Kepala Desa Tugu telah membuat Surat Keterangan Kepala Desa No.594/01/I/1988 tertanggal 5 Januari 1988 dan isinya telah menjelaskan bahwa Persil 89 Klas D.I seluas 1720 M2 menurut catatan yang terdapat didalam Buku letter C Desa Tugu No. 441/620 sampai dengan hari ini selasa tanggal 5 Januari 1988 belum terjadi mutasi atau jual beli dan masih tercatat atas nama Husna Binti Husin (bukti.P-10); -----

Putusan Perkara No. 144/Pdt.G/2011/PN.Dpk., hal 3 dari 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Kepala Desa Tugu telah membuat Surat Keterangan Riwayat Tanah No.594/17/XII/1988 tertanggal 9 Desember 1988, adapun isi dari surat pernyataan tersebut menjelaskan, antara lain : Husna Binti Husien C.No.1318 Persil 89 Klas D.I. seluas 1720 M2 terletak di Kampung Palsigunung Desa Tugu,Kec.Cimanggis,Kabupaten Bogor. (Bukti.P-11.); -----
- e. Kepala Kelurahan Tugu,Kecamatan Cimanggis telah membuat Surat Keterangan Riwayat Tanah yang di tandatangani diatas materai dengan No.593/105/X/2005 tertanggal 13 Oktober 2005 yang isinya menjelaskan yaitu tentang Tanah Milik PENGGUGAT (Bukti.P-13.); --
- f. Bahwa selanjutnya Pihak PENGGUGAT telah membuat Surat Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa pada tanggal 04 Agustus 2010 dan Surat tersebut di Catat pada Regester Lurah Tugu dengan No.593/84/VIII/2010 tertanggal 27 Agustus 2010 (Bukti.P-14.) tetapi didalam kenyataannya pihak PENGGUGAT tidak dapat menguasai fisik lokasi tersebut; -----
- g. Bahwa Pihak PENGGUGAT selaku yang berhak dan juga selaku Pemilik yang Sah atas tanah seluas 1722 M2 berdasrkan dari Hak Milik Adat dalam bentuk Girik.C.No.1318/441 Persil 89 Klas D.I yang terletak di Kenal dengan Jalan Raya Jakarta-Bogor,Rt.008/Rw.004,kelurahan Tugu,Kecamatan Cimanggis,Kota Depok,maka sebagai Warga Negara yang telah melakukan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (Bukti.P-11.) adapun No Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) (NOP) 32.78.004.012.004-0450.0 atas nama wajib pajak **Husna Binti Husin**; -----
7. Bahwa selanjutnya pada tahun 1967 pihak TERGUGAT I telah melakukan pembebasan lahan tanah di Desa Tugu,Kecamatan Cimanggis,Bogor (sebelum wilayah tersebut masuk kota depok) dan Pihak TERGUGAT I meminta bantuan kepada Kepala Desa Tugu (Bapak H.Yanit) dalam rangka pembebasan lahan di Desa Tugu,Kecamatan Cimanggis,Bogor, adapun batas – batas lokasi yang di bebaskan atau menjadi milik TERGUGAT I,yaitu mulai dari kali Irigasi kedalam yang berbatasan dengan tanah Milik PENGGUGAT, adapun batas-batas tanah milik PENGGUGAT antara lain, adalah sebagai berikut : -----
- a. Sebelah Barat : Kali Irigasi; -----

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sebelah Timur : Jalan raya Jakarta – Bogor; -----
- c. Sebelah Utara : Perkarangan Yatim Piatu Muslim; -----
- d. Sebelah Selatan : Perkarangan Niman; -----
8. Bahwa TERGUGAT.I. pernah mengundang Kepala Desa Tugu (Bpk H. Yanit) untuk menghadiri rapat dan dalam rapat tersebut pihak TERGUGAT I telah menyatakan tentang surat –surat yang pernah dibebaskan telah hilang, maka pihak TERGUGAT I meminta kepada Bapak Soewarno selaku Petugas Kepolisian agar dibuatkan keterangan surat tanah yang hilang untuk dasar pembuatan Sertifikat; -----
9. Bahwa selanjutnya antara PT. Gatot Katja selaku TERGUGAT I dengan Oknum Badan Pertanahan Nasional telah melakukan Kerjasama untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan diatas tanah Milik PENGUGAT seluas 1722 M2 yang terletak di Desa Tugu.Kec.Cimanggis,Kota Depok berdasarkan dari adanya Surat Keterangan yang dibuat oleh kepolisian; -----
10. Bahwa pihak TERGUGAT I berdasarkan dari adanya Surat Keterangan Hilang yang dibuat atau di keluarkan oleh pihak Kepolisian telah mengajukan Surat Permohonan pembuatan Sertifikat kepada pihak TERGUGAT II selaku Badan Pertanahan Nasional dan selanjutnya berdasarkan dari Surat Keterangan Hilang pihak TERGUGAT II telah memproses pembuatan Sertifikat atas nama TERGUGAT I; -----
11. Bahwa pihak TERGUGAT II telah Menerbitkan atau Mengeluarkan Sertifikat HAK GUNA BANGUNAN No.23 a/n TERGUGAT I (PT.Gatot Kaca) dengan tata cara Proses pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh TERGUGAT II terdapat di dalam Sertifikat HGB No. 23 (Bukti.P-15), antara lain, adalah sebagai berikut : -----
  - a. Pendaftaran pada tanggal 13 Februari 1973; -----
  - b. Pengeluaran/Penerbitan pada tanggal 13 Februari 1973; -----
  - c. Surat Ukur No. 108/1972 tertanggal 6 Maret 1972 dengan luas 1505 M2; -----
  - d. Surat Keputusan (SK) No.189/HGB/DA/72,tertanggal 5 Agustus 1972; -----
  - e. Berakhir pada tanggal 4 September 2002; -----

Putusan Perkara No. 144/Pdt.G/2011/PN.Dpk., hal 5 dari 21

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa TERGUGAT II selaku Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.23 a/n TERGUGAT I adalah diatas tanah Milik PENGUGAT yang berdasarkan dari Hak Milik Adat dalam bentuk Girik.C.1318/441 Persil.89 Klas D.I, yang terletak di Kp.Palsigunung,Kelurahan Tugu,Kecamatan Cimanggis.Kodya Depok; -----

13. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23 yang di terbitkan oleh TERGUGAT II ke atas nama TERGUGAT I (PT.Gatot Kaca) telah melakukan pelanggaran hukum dalam proses pembuatan maupun tata cara penerbitan sertifikat HGB No.23 tersebut di karenakan penerbitan hanya berdasarkan dari Surat Keterangan hilang yang dibuat oleh Kepolisian setempat, maka Patut penerbitan maupun Pembuatannya telah **CACAT HUKUM ADMINISTRASI**, dikarenakan, antara lain adalah sebagai berikut :-----

- a. TERGUGAT I tidak memilik data Yuridis maupun data Fisik atas lokasi tanah yang diajukan permohonan sertifikat; -----
- b. SK terlebih dahulu terbit dari pada pendaftaran/Pemohonan; -----
  - SK.No.189/HGB/DA/72 Tertanggal **5 Agustus 1972**; -----
  - Pendaftaran Tanggal **13 Februari 1973**; -----
- a. Tanggal Pendaftaran dengan Tanggal Pengeluaran atau Penerbit Sertifikat HGB.No.23 adalah **SAMA**; -----
  - Pendaftaran Tanggal **13 Februari 1973**
  - Pengeluaran/Penerbitan Sertifikat Tanggal **13 Februari 1973**
- b. Surat Ukur terlih dahulu terbitnya dari pada Pendaftaran.
  - Surat Ukur No.108/1972 Tertanggal **6 Maret 1972**
  - Pendaftaran/Permohonan Tertanggal **13 Februari 1973**

Maka dengan ini Sertifikat Hak Guna Bangunan No.23 a/n TERGUGAT I telah Cacat Hukum Administrasi serta melakukan pelanggaran Hukum dan selanjutnya **PATUT DIBATALKAN** Sertikat HGB No.23 oleh Pihak TERGUGAT II;

14. Bahwa setelah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.23 terbit dan dikuasai atau dipegang keasliannya oleh TERGUGAT I, maka selanjutnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.23 telah dialihkan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT III berdasarkan dari adanya AKTE JUAL BELI No.77/1978





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 3 Maret 1978, maka pada tanggal 17 Maret 1978 Sertifikat Hak Guna Bangunan No.23 telah di Balik nama keatas nama TERGUGAT III

15. Bahwa sebelum berakhirnya Sertifikat HGB NO.23 pada 4 September 2002, maka untuk menghilangkan jejak Sertifikat HGB No.23 yang cacat hukum administrasi dengan ini TERGUGAT III telah memohon kepada TERGUGAT II untuk dibuatkan Sertifikat diatas tanah Milik PENGUGAT, selanjutnya pihak TERGUGAT II telah Menerbitkan SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN No.3357 atas nama Pemegang Hak TERGUGAT III (PT.Nasional Gobel) pada tanggal 16 Januari 1995 dengan luas 1505 berdasarkan dari Surat Ukur No.108/1972 tertanggal 6 Maret 1972, (diambil atau kutip luas dan surat ukur dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.23 (Bukti.P-16)
16. Bahwa adanya persamaan antara Sertifikat HGB No.23 semulanya atas nama TERGUGAT I dan terakhir atas nama TERGUGAT III dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3357 yang diterbitkan oleh TERGUGAT II atas nama TERGUGAT III, adapun persamaan atau ada kaitannya yang tidak dapat dipisahkan, seperti areal tanah seluas 1505 M2 dengan surat ukur No.108/1972 tertanggal 6 Maret 1972
17. Bahwa didalam buku Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3357/Tugu a/n TERGUGAT III yang di terbitkan atau dibuat oleh TERGUGAT II selaku Badan Pertanahan nasional, terdapat antara lain, adalah sebagai berikut :
  - a. Tidak menjelaskan Permohonan atau Pendaftaran pada tanggal berapa
  - b. Surat Ukur No.108/1972 Tertanggal 6 Maret 1972 dengan luas 1505 M2
  - c. SK.708/HGB/KWHPH/1994 Tanggal 22 Nopember 1994
  - d. Pembukuan pada tanggal 16 Januari 1995
  - e. Penerbitan pada tanggal 16 Januari 1995
18. Bahwa selanjutnya PENGUGAT mendapatkan telpon dari Pihak Kelurahan Tugu yaitu Bapak Tb.Asmawi tentang akan ada Transaksi Jual – Beli diatas lokasi tanah milik PENGUGAT antara TERGUGAT III sebagai PT. Nasional Gobel dengan TERGUGAT IV selaku PT.YKK
19. Bahwa PENGUGAT bersama – sama dengan Pihak Staf Kelurahan dan Keamanan (Kepolisian setempat) mendatangi kantor TERGUGAT IV

Putusan Perkara No. 144/Pdt.G/2011/PN.Dpk., hal 7 dari 21

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PT.YKK) dan setelah itu PENGGUGAT di terima oleh salah satu Direktur PT. YKK/TERGUGAT IV yang bernama Bapak Burhanudin dan mereka telah menyatakan memang benar akan ada Transaksi Jual Beli di atas tanah milik PENGGUGAT, dengan ini PENGGUGAT menjelaskan tentang Hak Kepemilikannya berikut data-data kepemilikan yang dimiliki oleh PENGGUGAT diserahkan kepada salah satu Direktur PT.YKK/TERGUGAT IV yang bernama Bp.Burhanudin

20. Bahwa 3 (tiga) hari kemudian PENGGUGAT di telpon TERGUGAT IV (Bp. Burhanudin) untuk mengadakan pertemuan di kantor TERGUGAT IV dan selanjutnya TERGUGAT IV (Bp. Burhanudin) telah menyatakan bahwa TERGUGAT IV sudah pergi ke kantor Kelurahan Cimanggis untuk Pengecekan keabsahan Kepemilikan PENGGUGAT dan hasil Pengecekan TERGUGAT IV di Kantor Kelurahan ternyata didalam buku letter C kelurahan tanah tersebut masih tercatat/terdaftar atas nama Orang tua PENGGUGAT yaitu Husna Binti Husien
21. Bahwa setelah TERGUGAT IV mengetahui tanah tersebut masih milik PENGGUGAT di karenakan didalam Buku Letter C Kantor Kelurahan Tugu masih tercatat atas nama Husna Binti Husien (orang tua dari PENGGUGAT), maka Bp. Burhanudin selaku direktur di PT.YKK/TERGUGAT IV telah Membatalkan Transaksi Jual Beli terhadap tanah sengketa tersebut kepada TERGUGAT III/PT.Nasional Gobel
22. Bahwa selanjutnya Pihak TERGUGAT IV yaitu PT.YKK telah mengganti kedudukan Bapak Burhanudin selaku Direktur di PT.YKK dengan Direktur yang baru dan di karenakan Direktur yang baru tidak mengetahui permasalahan tanah milik PENGGUGAT, maka Direktur yang baru mewakili PT.YKK selaku TERGUGAT IV telah melakukan Transaksi Jual Beli dengan Pihak TERGUGAT III yaitu PT.Nasional Gobel
23. Bahwa setelah Transaksi Jual Beli dilakukan oleh TERGUGAT IV dengan TERGUGAT III tidak lama kemudian PENGGUGAT selaku pemilik tanah tersebut mengetahui adanya Transaksi tersebut dan PENGGUGAT mendatangi kantor TERGUGAT IV bersama – sama dengan Pihak Staf Kelurahan dan didalam pertemuan tersebut Direktur yang baru mengakui bahwa mereka telah melakukan Transaksi Jual Beli dengan Pihak TERGUGAT III atas tanah tersebut

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa sebenarnya TERGUGAT II selaku Badan Pertanahan Nasional telah mengingatkan kepada TERGUGAT III berdasarkan dari adanya Petunjuk yang tertulis didalam Sertifikat HGB No. 3357/Tugu yang berbunyi Sertifikat HGB No. 3357 TIDAK boleh DIALIHKAN HAKNYA kepada siapapun, tetapi kenyataannya Pihak TERGUGAT III telah Mengalihkan Haknya sertifikat HGB No.3357/Tugu kepada TERGUGAT IV, maka dengan ini telah terbukti Pihak TERGUGAT III telah melakukan pelanggaran hukum
25. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT II selaku Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.23/Tugu atas nama TERGUGAT I Junto Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3357/Tugu atas nama TERGUGAT III, maka dengan Perbuatan Melawan Hukum tersebut telah terbukti bahwa Pihak PENGUGAT sangat di Rugikan oleh TERGUGAT II, dikarenakan PENGUGAT tidak dapat menikmati tanah miliknya sendiri
26. Bahwa di karenakan proses pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.23 a/n TERGUGAT I dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3357 a/n TERGUGAT III telah Cacat Hukum Administrasi menurut Pasal 104 Junto Pasal 106 Junto Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.9 tahun 1999,maka dengan ini Pihak TERGUGAT II selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat Membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.23 a/n TERGUGAT I dan Sertifikat HGB No.3357 a/n TERGUGAT III
27. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.23 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3357 adalah Cacat Hukum Administrasi dengan ini Pihak TERGUGAT II selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional mempunyai Kewajiban untuk MEMBATALKAN Surat Keputusan (SK) No.18/HGB/DA/72 Tanggal 5-8-1972 dan Surat Keputusan (SK) No.708/HGB/KWHPH/1994 Tertanggal 22-11-1994
28. Bahwa dahulu PENGUGAT selaku Pemilik tanah di Kampung Palsigunung Desa Tugu,Kecamatan Cimanggis,Kabupaten Bogor telah memberikan Pinjaman tanah sengketanya tersebut kepada Pihak Pimpinan/Ketua Yayasan Yatim Piayu Muslim dalam perkara ini selaku TERGUGAT V dengan luas +/- 400 M2
29. Bahwa selanjutnya pada tahun 1990 PENGUGAT telah mendatangi kantor TERGUGAT V di jalan Kramat Raya Jakarta Pusat dan di kantornya ketemu dengan Ketua Yayasan untuk menanyakan tentang tanah yang di pakai oleh

Putusan Perkara No. 144/Pdt.G/2011/PN.Dpk., hal 9 dari 21



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT V yang terletak di Desa Tugu, Kecamatan Cimanggis, dan pihak dari Ketua Yayasan Yatim Piatu telah mengakui dihadapan PENGGUGAT bahwa tanah milik PENGGUGAT telah dipergunakan untuk Bengkel

30. Bahwa TERGUGAT V mempergunakan lahan tanah milik PENGGUGAT yang jadi Bengkel tidak seizin dari Pemilik tanahnya yaitu PENGGUGAT dengan alasan TERGUGAT V adalah tidak mengetahui alamat dari PENGGUGAT selaku pemilik tanah tersebut dan hasil dari bengkel tersebut adalah untuk menghidupkan kebutuhan anak – anak yatim tersebut, maka pihak PENGGUGAT percaya kepada pihak TERGUGAT V
31. Bahwa tahun 2000 PENGGUGAT telah mendatangi kantor TERGUGAT V dengan tujuan bertemu dengan Ketua Yayasan Yatim Piatu dan ternyata Ketua Yayasan yang dahulu telah meninggal dunia dan diganti oleh Anaknya dan sedangkan Anak dari Ketua yang terdahulu tidak mengakui tanah tersebut milik PENGGUGAT, dan lahan tersebut sudah menjadi Pompa bensin
32. Bahwa Pihak PENGGUGAT selaku Pemilik tanah Sengketa dan juga sebagai Warga Negara yang baik telah melakukan Pembayaran Pajak Bumi & Bangunan atas tanah miliknya tersebut sejak dahulu sampai dengan tahun 2001-2002-2003-2004-2005, adapun Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) yaitu Nomor 32.78.004.012.004-0450.0 atas nama orang tua PENGGUGAT (Husna Binti Husin) dengan areal seluas 1720 M2 (Bukti.P-17), maka bukti letak lokasi tanah untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan di perkuat dengan adanya Peta Blok dengan No.0450 (Bukti.P-18( dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan
33. Bahwa sejak tahun 2006 sampai dengan 2010 SPPT atas nama orang tua PENGGUGAT sudah TIDAK di TERBITKAN lagi oleh TERGUGAT VI, dengan alasan bahwa Obyek Pajak dengan NOP 32.78.004.012.004-0450.0 yang berlokasi di Jalan Raya Jakarta - Bogor, Palsigunung, Rt.008/Rw.004, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dengan luas +/- 1720 M2 TIDAK diketemukan dalam tata administrasi KPP Pramat Depok (Bukti.P-19)
34. Bahwa TERGUGAT VI didalam suratnya Nomor S-491/WPJ.22/KP.00906/2010 tertanggal 30 Nopember 2010 telah mengajurkan agar PENGGUGAT membuat Surat Permohonan kepada TERGUGAT VI pada

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 Desember 2010 (Bukti.P-00) dengan lampiran – lampirannya yang terdiri dari :

- a. Fotocopy pembayaran PBB tahun 2005
- b. Fotocopy Jual Beli Girik serta Peta Blok PBB
- c. Fotocopy surat keterangan riwayat tanah 2010
- d. Fotocopy surat keterangan tidak sengketa 2010
- e. Fotocopy buku letter C dari kelurahan tahun 2010

35. Bahwa selanjutnya Pihak dari TERGUGAT VI telah memberikan jawaban terhadap Surat Permohonan dari PENGGUGAT, adapun Surat Jawab TERGUGAT VI berbunyi, sebagai berikut :

- a. Obyek Pajak dengan NOP 32.78.004.012.004-0450.0 yang berlokasi di Jalan Raya Jakarta - Bogor, Palsigunung, Rt.008/Rw.004, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dengan luas +/- 1720 M2 atas nama Husna Binti Husen TIDAK ditemukan dalam tata administrasi KPP Pratama Depok
- b. Bahwa atas Obyek yang berlokasi di Jalan Raya Bogor, Palsigunung, Rt.008/004, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dengan luas 1.720 M2 dalam tata Administrasi Kami Bukan terdaftar atas nama Husna Binti Husen

36. Bahwa alasan – alasan TERGUGAT VI didalam Suratnya tidak dapat diterima dan tidak beralasan secara fakta hukum, dikarenakan bahwa PENGGUGAT telah memiliki bukti yang akurat satu dengan lainnya yaitu Pembayaran SPPT tahun 2001 s/d 2005 atas nama Husna Binti Husen dengan NOP 32.78.004.012.004-**0450.0** dengan adanya Peta Blok PBB yang tertulis No. **0450.0** ini adalah Nomor Obyek Pajak yang terletak di Jalan Raya Jakarta Bogor Palsigunung Rt.008/Rw.004. Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok

37. Bahwa TERGUGAT VI sudah cukup jelas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara Nomor Obyek Pajak (NOP) milik PENGGUGAT dengan Nomor 32.78.004.012.004-0450.0 telah di berikan kepada Pihak lain yaitu antara TERGUGAT III dan atau TERGUGAT IV dan atas perbuatan TERGUGAT VI tersebut dengan ini PENGGUGAT merasa di Rugikan oleh TERGUGAT VI dan juga Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT VI terbukti, maka menghukum TERGUGAT VI untuk

Putusan Perkara No. 144/Pdt.G/2011/PN.Dpk., hal 11 dari 21

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) atau PBB atas nama Husna Binti Husien dengan NOP Nomor 32.78.004.012.004-0450.0

38. Bahwa selanjutnya tindakan Para TERGUGAT tersebut dapat dikualifikasikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPd, Maka akibat dari tindakan atau perbuatan Para TERGUGAT tersebut dengan ini PENGGUGAT sangat di Rugikan, di Karenakan PENGGUGAT tidak dapat Menguasai, Menempati dan Menikmati keuntungan selaku Pemilik tanah yang Sah menurut Hukum atas Objek tanah sengketa tersebut

39. Bahwa untuk menjamin agar TERGUGAT IV tidak mengalihkan Hak Kepemilikan dari Objek tanah sengketa tersebut diatas dengan cara apapun, maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok terlebih dahulu menetapkan dan untuk sekanjurnya meletakkan Sita Jaminan aras benda tidak bergerak yaitu berupa tanah kosong yang terletak di kenal dengan Jalan Raya Bogor - Jakarta, Kampung Palsigunung, Rt.008/Rw.004, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok adapun batas-batas lokasi yang sekarang adalah sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Berbatasan dengan Perkarangan Yatim - Piatu
- b. Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kali Irigasi
- c. Sebelah Timur : Berbatasan dengan Jalan Raya Bogor - Jakarta
- d. Sebelah Barat : Berbatasan dengan Perkarangan Himan.

40. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I – TERGUGAT III dan TERGUGAT IV yang dengan sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum diatas tanah sengketa tersebut, maka PENGGUGAT sebagai Pemilik yang Sah atas Tanah Sengketa telah mengalami Kerugian Materiil di karenakan PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan dan atau tidak dapat menikmati hasil dari tanah miliknya sendiri, dimana kalau tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tersebut dimanfaatkan sendiri oleh PENGGUGAT dengan cara disewakan/di Kontrakan akan menghasilkan keuntungan lebih kurang Rp.50.000.000 per-tahunnya sehingga selama tanah sengketa dikuasai TERGUGAT III dan TERGUGAT IV yaitu selama 33 tahun seharusnya akan menghasilkan keuntungan bagi PENGGUGAT sebesar  $Rp.50.000.000 \times 33 \text{ tahun} = Rp. 1.650.000$  (satu milyar enam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus lima puluh juta rupiah), kehilangan keuntungan yang seharusnya dinikmati Penggugat tersebut harus ditanggung dan dibayarkan oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV kepada PENGGUGAT secara tunai, seketika dan sekaligus

41. Bahwa disamping kerugian Materiil tersebut diatas, PENGGUGAT juga mengalami kerugian Immateriil dengan adanya perkara ini, dikarenakan PENGGUGAT yang sudah berusia lanjut merasa terganggu dan kehilangan waktu hanya untuk mengurus dan menyelesaikan perkara ini, maka sangat pantas jika ditetapkan suatu jumlah tertentu sebagai pengganti kerugian Immateriil PENGGUGAT dengan jumlah uang sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) sehingga keseluruhan Ganti Rugi yang harus dibayarkan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV kepada PENGGUGAT yaitu Materiil Rp. 1.650.000.000 + Immateriil Rp. 2.000.000.000 = Rp. 3.650.000.000 (tiga milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) jumlah uang mana yang harus dibayarkan kepada PENGGUGAT secara tunai, seketika dan sekaligus

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas dengan ini PENGGUGAT mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok berkenan untuk memutuskan Perkara ini, adalah sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Penggugat adalah selaku Pemilik yang Sah dan benar atas sebidang tanah seluas 1722 M2 berdasarkan dari Hak Milik Adat dalam bentuk Girik.C.1318/441 Persil.89 Klas D.I yang terletak di kenal dengan Jalan Raya Bogor - Jakarta, Kampung Palsigunung, Rt.008/Rw.004/ Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Depok (dahulu Bogor), adapun batas – batas lokasi tanah tersebut adalah sebagai berikut :
  - a. Sebelah Utara : Perkarangan Yatim Piatu Muslim
  - b. Sebelah Selatan : Perkarangan Niman
  - c. Sebelah Timur : Jalan raya Jakarta – Bogor
  - d. Sebelah Barat : Kali Irigasi
3. Menyatakan segala surat-surat atau dokumen-dokumen apapun yang dimiliki oleh TERGUGAT I – TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sepanjang menyangkut dan atau berhubungan dengan bidang tanah sengketa yaitu Girik.C.1318 Persil.89 Klas D.I Persil 89.Klas D.I. seluas 1722 M2 yang

Putusan Perkara No. 144/Pdt.G/2011/PN.Dpk., hal 13 dari 21





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

terletak di Kampung Palsigunung, Desa Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kodya Depok, Adalah Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum apapun di atas Tanah Sengketa

4. Menyatakan Perbuatan Hukum apapun yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT I – TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dengan pihak-pihak manapun sepanjang menyangkut dan atau berhubungan dengan bidang tanah sengketa adalah Tidak Sah dan Batal demi Hukum serta Tidak mempunyai kekuatan Hukum apapun diatas tanah sengketa
5. Menyatakan Sertifikat HGB No.23 a/n TERGUGAT I seluas 1505 M2 berdasarkan surat ukur No.108/1972 tanggal 6 Maret 1972 yang di terbitkan pada 13 Februari 1973 berdasarkan dari SK No.189/HGB/DA/72 tertanggal 5 Agustus 1972 dan Sertifikat HGB No.3357 a/n TERGUGAT III seluas 1505 M2 berdasarkan dari surat ukur No. 108/1972 tanggal 6 Maret 1972 yang diterbitkan pada tanggal 16 Januari 1995 berdasarkan dari SK.No.708/HGB/KWHPH/1994 tertanggal 22 Nopember 1994 di karenakan mengandung Cacat Administrasi dan Patut di Batalkan
6. Menghukum TERGUGAT II sebagai Kepala Badan Pertanahan Nasional Kodya Depok untuk Mencabut Sertifikat HGB No.23 a/n TERGUGAT I seluas 1505 M2 berdasarkan surat ukur No.108/1972 tanggal 6 Maret 1972 yang di terbitkan pada tanggal 13 Februari 1973 berdasarkan dari SK.189/HGB/DA/72 tanggal 5 Agustus 1972 dan Sertifikat HGB No.3357 a/n TERGUGAT III seluas 1505 M2 berdasarkan surat ukur No.108/1972 tanggal 6 Maret 1972 yang di terbitkan pada tanggal 16 Januari 1995 berdasarkan SK No.708/HGB/KWHPH/1994 tanggal 22 Nopember 1994
7. Menghukum TERGUGAT V selaku Ketua Pimpinan Yayasan Yatim Piatu Muslim untuk menyerahkan kembali lokasi tanah seluas 400 M2 kepada PENGGUGAT selaku pemilik tanah tersebut dan lokasi selaku pemilik tanah tersebut dan lokasi tersebut yang sekarang ini disewakan/dikontrakan kepada Pompa Bensin
8. Menyatakan bahwa TERGUGAT VI selaku Kantor Pelayanan Pajak Pratama Wilayah Depok telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap SPPT/PBB milik PENGGUGAT tidak diterbitkan
9. Menghukum TERGUGAT VI untuk mengembalikan penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau Pajak Bumi dan Bangunan

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PBB) atas nama Husna Binti Husin dengan Nomor SPPT (NOP)  
32.78.004.012.004-0450.0

10. Menghukum TERGUGAT I – TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar Ganti Rugi kepada PENGGUGAT baik Materiil maupun Immateril sebesar Rp.3.650.000.000 (tiga milyar enam ratus lima puluh juta rupiah)

11. Menyatakan Sita Jaminan sah dan berharga atas sebidang tanah Hak Milik Adat dalam bentuk Girik.C.1318/441 Persil.89 Klas D.I seluas 1722 M2 yang terletak di Jalan Raya Bogor - Jakarta, Palsigunung,Rt.008/Rw.004, Kelurahan Tugu,Kecamatan Cimanggis,Kotamadya Depok dengan batas-batas lokasi yang sekarang, adalah sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Berbatasan dengan Perkarangan Yatim - Piatu
- b. Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kali Irigasi
- c. Sebelah Timur : Berbatasan dengan Jalan Raya Bogor - Jakarta
- d. Sebelah Barat : Berbatasan dengan Perkarangan Himan.

12. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV atau orang lain atau Badan Hukum lainnya yang mendapatkan Hak dari padanya untuk segera menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan Kosong dalam waktu 8 hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

## ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Depok/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat hadir kuasanya HAMID DJAFAR, SH,dkk berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 06 Oktober 2011, dibawah register No. 326/SK/PDT/2011/PN.DPK, Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dan juga tidak menyuruh orang lain atau wakilnya yang sah untuk menghadap dimuka Persidangan, Tergugat

Putusan Perkara No. 144/Pdt.G/2011/PN.Dpk., hal 15 dari 21

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

III hadir diwakili Kuasanya yang bernama KUDRAT ARDIANSYAH,SH selaku Legal Supervisor dan Advokat pada kantor PT. Panasonic Manufacturing Indonesia berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 2011 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 27 Oktober 2011, dibawah Register No. 351/SK/PDT/2011/PN.DPK, Tergugat IV hadir diwakili YEYEN AKSARA LEO, SH selaku Corporate legal kantor PT. YKK Zipper Indonesia berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 25 Oktober 2011, dibawah Register No. 351/SK/PDT/2011/PN.DPK, Tergugat V hadir diwakili oleh Teddy Soemantry, SH, dkk Para Advokat pada Kantor Advokat TEDDY & TITI beralamat di JL. Cimandiri No. 1A, Cikini, Jakarta 10330, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 November 2011 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 10 November 2012, dibawah Register No. 370/SK/Pdt/2011/PN.DPK, sedangkan Tergugat VI diwakili oleh MUHAMAD KURNIAWAN,SH Kasi Bantuan Hukum IV pada Kantor Direktur Jenderal Pajak, Direktorat Peraturan Perpajakan berdasarkan surat Tugas Nomor : ST-718/PJ.034/2011 tanggal 26 Oktober 2011;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2008 tentang Mediasi, Hakim Ketua Majelis dalam perkara ini telah menunjuk Sdr. Sugeng Warnanto , SH., sebagai Hakim Mediator, berdasarkan Penetapan Nomor : 144/Pen.Pdt.G/2011/PN.Dpk tertanggal 10 Nopember 2011 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Hasil Laporan Pelaksanaan Mediasi dari Hakim Mediator tertanggal 5 Desember 2011 Nomor : 141/Pdt.G/2011/PN.Dpk yang melaporkan bahwa proses mediasi telah gagal karena kedua belah pihak tidak tercapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan jalan perdamaian ;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat tertanggal 14 Februari 2011 yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III, Tergugat VI dan Tergugat VI telah mengajukan eksepsi absolut dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat di dalam Gugatannya menyatakan bahwa penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Petanahan Nasional Kabupaten Bogor pada tanggal 13 Februari 1973 dan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3357 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok tanggal 16 Januari 1996 adalah catat hukum administrasi oleh karenanya apabila Penggugat menganggap penerbitan sertifikat No. 23 dan sertifikat No. 3357 oleh Tergugat II tidak layak dan tidak sah menurut hukum maka yang berwenang memeriksa dan memutuskan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);
2. Bahwa penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) adalah merupakan penetapan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara maka SPPT PBB adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara dan sengketa yang timbul atas suatu Keputusan Tata Usaha Negara merupakan sengketa Tata Usaha Negara ;
3. Bahwa oleh Karena Penerbitan sertifikat HGB dan Penerbitan SPPT PB merupakan keputusan Tata Usaha Negara maka sengketa yang timbul akibat keputusan Tata Usaha Negara tersebut yang berwenang memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sehingga Pengadilan Negeri Depok Tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat tersebut mengenai kewenangan/kompetensi yang bersifat absolut (exceptie absolute van anbe-voegheid) maka berdasarkan Pasal 136 HIR, Majelis Hakim

Putusan Perkara No. 144/Pdt.G/2011/PN.Dpk., hal 17 dari 21

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

harus memutuskan terlebih dahulu tentang adanya eksepsi mengenai kompetensi absolut tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat putusan ini hal-hal yang relevan yang tercantum dalam berita acara persidangan dianggap termuat pula dalam putusan ini;

## TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi absolut dengan alasan Pengadilan Umum tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat dikarenakan untuk menyatakan cacat hukum atau tidaknya/sah atau tidaknya suatu keputusan dalam hal ini adalah sertifikat Hak Guna Bangunan dan SPPT PBB adalah bukanlah merupakan kewenangan dari Peradilan Umum melainkan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara ( PTUN) maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud 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 dipusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ( Pasal 1 angka 10 UU No. 5 Tahun 1986 Jo UU No. 51 Tahun 2009 ) , setelah majelis mencermati gugatan dari Penggugat yang pada pokoknya meminta Pengadilan Negeri menyatakan bahwa Penggugat adalah selaku Pemilik yang sah dan benar atas sebidang tanah seluas 1722 M2 berdasarkan dari Hak Milik Ada dalam bentuk Girik. C. 1338/441 Persil. 89 Klas D.I yang terletak di kenal dengan jalan Raya Bogor – Jakarta, Kampung Palsigunung, RT. 008/RW. 004 Kelurahan

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Tugu, Kecamatan Cimanggis, Depok. Yang mana menurut Majelis gugatan Penggugat tersebut bukan merupakan sengketa Tata Usaha Negara karena yang menjadi pokok sengketa /inti permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat khususnya Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V adalah sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah sedangkan mengenai masalah cacat hukumnya Penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh Tergugat II maupun cacat hukumnya penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) oleh Tergugat VI adalah merupakan aksesori (tambahan) dari gugatan pokok karena penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Bumi dan Bangunan produk dari Tergugat II dan Tergugat VI baru dapat dinyatakan cacat hukum dalam penerbitannya apabila gugatan pokok Penggugat tersebut dikabulkan dan Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah dari tanah sengketa oleh karenanya inti gugatan dalam perkara ini adalah jelas-jelas sengketa kepemilikan hak atas tanah yang mana sengketa kepemilikan hak adalah jelas-jelas merupakan kewenangan dari Peradilan Umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) dalam perkara ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat yang lainnya akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa tentang biaya perkara akan ditanggung pada putusan akhir;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 134 HIR, Pasal 2 jo. 50 Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986, Pasal 2 jo. Pasal 49 jo. Pasal 50 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 yang telah dirubah dan ditambah dengan

Putusan Perkara No. 144/Pdt.G/2011/PN.Dpk., hal 19 dari 21

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006, serta peraturan perundang-undangan lain

yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan perkara tersebut;
4. Menangguhkan putusan tentang biaya perkara hingga putusan akhir;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan majelis hakim Pengadilan Negeri Depok pada Hari : Senin , tanggal 27 Pebruari 2012, oleh Kami : ASEP SAEFUDIN, S.H, MH. sebagai Ketua Majelis, BAMBANG JOKO WINARNO, S.H. dan SAPTO SUPRIYONO, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut dibacakan pada hari Kamis, tanggal 01 Maret 2012 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh SARWAN,SH Panitera pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan kuasa Hukum Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

**Hakim-Hakim Anggota:**

**Ketua Majelis,**

**1. BAMBANG JOKO WINARNO, S.H. ASEP SAEFUDIN, S.H.MH**





**2. SAPTO SUPRIYONO, S.H.**

**Panitera Pengganti,**

**SARWAN, SH**

Putusan Perkara No. 144/Pdt.G/2011/PN.Dpk., hal 21 dari 21

**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)