



**P U T U S A N**

**NOMOR : 3/G/2021/PTUN.SBY.**

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan pemeriksaan acara biasa yang dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara:

Nama : EDWIN KRISTANTO  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Tempat Tinggal : Jalan Hang Tuah Nomor 25, RT.018,RW.006, Kelurahan

Sidoklumpuk, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo.  
Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa tanggal 12 Desember 2020, memberikan kuasa kepada :

1. DO MERDA NURUL YAQIN A R,S.H.,M.H.
2. DUTA PRAYOGA,S.H.

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat D'TRUST Law Office, beralamat kantor di Jalan Danau Toba C16 Sawojajar, Kota Malang alamat email : trustlaw.ofc@gmail.com.

Selanjutnya disebut sebagai .....**PENGGUGAT** ;

**M E L A W A N :**

Nama Jabatan : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PASURUAN.  
Tempat kedudukan : Jalan Diponegoro Nomor 64, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Panggungrejo, Kota Pasuruan.

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada :

1. Nama : IVA WEDYA SUZANNA,S.H.

Jabatan : Kepala Seksi Pengendali dan Penanganan Sengketa.



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

NIP : 19630209 198303 2002.

2. Nama : KUSTANTIO

Jabatan: Penata Pertanahan Pertama

NIP :19630125 198903 1003.

3. Nama : SUPRIADY ACHMAD,S.H.

Jabatan : Penata Pertanahan Pertama.

NIP : 19790912 200312 1003.

4. Nama : NORMA NILAM SARI

Jabatan : Asisten Pengadministrasian Umum pada  
pada Seksi Pengendalian dan Penanganan  
Sengketa.

Berkedudukan di Jalan Diponegoro Nomor 64 Kota  
Pasuruan, Provinsi Jawa Timur, alamat email :  
[bpnkotapasuruan@yahoo.com](mailto:bpnkotapasuruan@yahoo.com), berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus Nomor: 30 / SK.35.75 / I / 2021, tanggal 19 Januari  
2021,Selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut;

Setelah membaca :

1. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 3/PEN-MH/2021/PTUN.SBY, tanggal 12 Januari 2021 tentang Susunan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini ;
2. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 3/PEN-PPJS/2021/PTUN.SBY, tanggal 12 Januari 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 3/PEN.PP/2021/PTUN.SBY, tanggal 12 Januari 2021, tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 3/PEN.HS/2021/PTUN.SBY, tanggal 02 Pebruari 2021, tentang Hari dan Tanggal Persidangan;
5. Telah memeriksa dan mempelajari berkas perkara dan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak dipersidangan;

Halaman 2 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Telah mendengarkan keterangan Para Pihak yang bersengketa;

## TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal **10 Januari 2021** yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal **11 Januari 2021**, dengan register perkara Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY, yang telah diperbaiki formal tanggal **02 Pebruari 2021**, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut ;

- I. OBJEK SENGKETA : Bahwa yang menjadi obyek sengketa gugatan a quo adalah Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan Nomor : 435/8-35.75/XII/2020, tertanggal 02 Desember 2020, Perihal Permohonan Peralihan 3 (tiga) Bidang Tanah Hak Milik Karena Pembagian Waris ;

II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

A. OBYEK SENGKETA GUGATAN a quo MERUPAKAN KEPUTUSAN TATA USAHA 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.

- 1) Bahwa dalam ketentuan 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, yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut :

“ Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

- 2) Bahwa, seluruh unsur yang dinyatakan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terhadap Obyek Sengketa Gugatan a quo telah

Halaman 3 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terpenuhi unsur-unsur sebagaimana dimaksud Keputusan Tata usaha Negara adalah :

a) Objek Sengketa Tata Usaha Negara merupakan suatu penetapan tertulis yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara, yaitu :

- Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan Nomor : 435/8-35.75/XII/2020, tertanggal 02 Desember 2020, Perihal Permohonan Peralihan 3 (tiga) Bidang Tanah Hak Milik Karena Pembagian Waris;

b) Objek Sengketa KTUN bersifat Konkret, Individual dan Final. Menurut penjelasan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

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

Dalam perkara ini, Objek Sengketa KTUN diterbitkan oleh TERGUGAT berupa Surat Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang di terbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan, Nomor 435/8-35.75/XII/2020, tertanggal 02 Desember 2020, Perihal Permohonan Peralihan 3 (tiga) bidang tanah Hak Milik karena Pembagian Waris yang ditujukan kepada Honggo Hartono, SH., M.Hum., M.Kn selaku Kuasa dari Lindawati Koeswanto dan Edwin Kristanto (Penggugat).

- INDIVIDUAL, artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju berdasarkan kualitas pribadi tertentu, dimana hak yang timbul tidak dapat dialihkan kepada orang lain.

Dalam hal ini Objek Sengketa KTUN ditujukan secara langsung bagi subjek hukum EDWIN KRISTANTO (PENGGUGAT) yang melalui Kuasanya Honggo Hartono, SH., M.Hum., M.Kn, beralamat di Jl. Puncak Esberg 8A-Kav. D Karang Widoro – Dau Malang, dalam obyek Sengketa KTUN sebagai Pemohon

Halaman 4 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

#### 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)



Peralihan 3 (tiga) bidang Tanah Hak Milik karena Pembagian Waris.

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

Objek Sengketa KTUN sudah definitif dan dapat menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban bagi penerima Objek Sengketa KTUN, yakni EDWIN KRISTANTO (PENGGUGAT) sebagaimana disebutkan dalam Objek Sengketa KTUN Nomor 2 yang tanpa menyebutkan dasar hukum, menimbulkan akibat hukum bagi PENGGUGAT yaitu "untuk membayar BPHTB (SSB) dan PPh Final (SSP) atas bagian yang diserahkan ke pihak lain". yang seharusnya tidak perlu dibayarkan lagi oleh sebab, Permohonan Penggugat merupakan permohonan balik nama yang timbul dari akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan (PENGGUGAT).

Bahwa berdasarkan definisi Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas, maka dengan demikian Obyek Sengketa Gugatan a quo merupakan sebuah keputusan tertulis berisi penetapan (beschikking) dan langsung berlaku sejak dikeluarkan oleh pejabat yang membuatnya (einmalig).

B. OBYEK SENGKETA GUGATAN a quo MERUPAKAN KEPUTUSAN TATA USAHA Sepanjang dimaknai dalam Ketentuan Pasal 87 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

- Pasal 87 berbunyi : " Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara



sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil secara keseluruhan terhadap Obyek sengketa Tata Usaha Negara gugatan a quo merupakan Keputusan Tata Usaha Negara terhadap 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 telah termaknai pula pada ketentuan Pasal 87 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan cukup jelas ;

C. OBYEK SENGKETA GUGATAN a quo MERUPAKAN SENGKETA TATA USAHA MENURUT Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

- 1) Bahwa dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut :  
“ Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata





dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

2) Bahwa, seluruh unsur yang dinyatakan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terhadap Obyek Sengketa Gugatan a quo terpenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- Bahwa Obyek Sengketa yang timbul dalam gugatan a quo Penggugat adalah sengketa dalam bidang Tata Usaha Negara yakni berupa Surat Keputusan tertulis Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan Nomor : 435/8-35.75/XII/2020, tertanggal 02 Desember 2020, Perihal Permohonan Peralihan 3 (tiga) Bidang Tanah Hak Milik Karena Pembagian Waris. Sebagaimana dimaksud telah memenuhi unsur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
- Bahwa Subyek hukum sengketa Tata Usaha dalam gugatan a quo adalah :
  - ✓ Penggugat adalah Orang dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Dalam hal ini Edwin Kristanto bertindak untuk kepentingannya sebagai orang /atau Individu (natuurlijk person) yang cakap bertindak dalam hukum yang dalam perkara a quo diwakili oleh kuasanya.
  - ✓ Bahwa Tergugat adalah “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara” yang menerbitkan Keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau dilimpahkan kepadanya. Dalam hal ini yang menjadi Tergugat dalam perkara a quo adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan yang menerbitkan Surat Nomor : 435/8-35.75/XII/2020, tertanggal 02 Desember 2020,

Halaman 7 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perihal Permohonan Peralihan 3 (tiga) Bidang Tanah Hak Milik  
Karena Pembagian Waris;

Bahwa berdasarkan definisi Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas, maka dengan demikian Obyek Sengketa Gugatan a quo merupakan Sengketa Tata Usaha Negara yang timbul dalam bidang Tata usaha Negara antara orang dengan badan atau pejabat tata usaha negara di daerah Kota Pasuruan sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara.

D. KEWENANGAN PENGADILAN MENGADILI MENURUT Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

- Pasal 47 berbunyi : “Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.”
- Pasal 50 berbunyi : “Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama.”

3) Bahwa wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Mengadili dalam hal ini di bidang Sengketa Tata Usaha Negara sebagai akibat dikeluarkannya Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan Nomor : 435/8-35.75/XII/2020, tertanggal 02 Desember 2020, Perihal Permohonan Peralihan 3 (tiga) Bidang Tanah Hak Milik Karena Pembagian Waris (Obyek Sengketa gugatan a quo) dan menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yang berdomisili hukum di sidoarjo dan Tergugat yang berdomisili hukum di Kota Pasuruan. Sehingga dalam hal ini lingkup wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara yang mengadili berada pada wilayah hukum pengadilan Tingkat Pertama Surabaya, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 47

Halaman 8 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

#### 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)





dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang  
Peradilan Tata Usaha Negara ;

III. UPAYA ADMINISTRASI :

- 1) Bahwa Obyek Sengketa gugatan a quo diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 02 Desember 2020 yang pada pokoknya menyatakan respon terhadap surat PENGGUGAT melalui Kuasanya, Nomor : 1/PP/Waris-HM/XI/2020, , tanggal 16 November 2020 dan Surat tanggal 30 November 2020, Perihal Permohonan Peralihan 3 (tiga) bidang Tanah Hak Milik karena Pembagian Waris, dan di terima oleh PENGGUGAT sejak tanggal tanggal 02 Desember 2020 ;
- 2) Bahwa sehubungan dengan Obyek Sengketa gugatan a quo yang telah diterbitkan oleh Tergugat, Penggugat telah melakukan upaya administrasi keberatan (Administratief Bezwaar) dalam bentuk mengirimkan surat keberatan tertanggal 3 Desember 2020, yang ditujukan Kepada TERGUGAT, terhadap Obyek Sengketa KTUN yang pada intinya menyampaikan Keberatan atas Obyek Sengketa KTUN yang berisi “untuk membayar BPHTB (SSB) dan PPh Final (SSP) atas bagian yang diserahkan ke pihak lain” sebagaimana tersebut dalam Obyek Sengketa KTUN Nomor 2 ;
- 3) Bahwa Pasal 75 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, berbunyi sebagai berikut :
  - Ayat (1) berbunyi : “Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.”
  - Ayat (2) berbunyi : “Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
    - a. keberatan; dan
    - b. banding.”



4) Bahwa Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, berbunyi sebagai berikut :

- Ayat (1) berbunyi : “Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.”
- Ayat (2) berbunyi : “Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan.”
- Ayat (3) berbunyi : “Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan.”
- Ayat (4) berbunyi : “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.
- Ayat (5) berbunyi : “Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan.
- Ayat (6) berbunyi : “Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.
- Ayat (7) berbunyi : “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja



setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).”

- 5) Bahwa Upaya Administrasi Keberatan yang diajukan oleh Penggugat telah memenuhi syarat ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan (2) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu :

- a) PENGGUGAT adalah warga masyarakat yang kepentingannya dirugikan terhadap keputusan yang diterbitkan TERGUGAT (Obyek Sengketa KTUN);
- b) TERGUGAT adalah Badan/atau Pejabat Pemerintahan yang dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan telah menerbitkan surat keputusan (Obyek Sengketa KTUN) Perihal Permohonan Peralihan 3 (tiga) bidang tanah Hak Milik karena Pembagian Waris ;
- c) UPAYA ADMINISTRASI yang ditempuh Penggugat adalah dalam bentuk keberatan, yakni Surat Keberatan Penggugat tertanggal 03 Desember 2020 diajukan keberatan masih dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut dan diajukan secara tertulis Kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan keputusan tanggal 02 Desember 2020 dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020. Sebagaimana Ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan ;

- 6) Bahwa sejak tanggal 03 Desember 2020, Surat Keberatan PENGGUGAT yang diajukan kepada TERGUGAT, hingga sampai dengan gugatan ini diajukan/didaftarkan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, Tergugat tidak menyelesaikan keberatan sebagaimana jangka waktu yang ditentukan menurut Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Paling lama 10 (sepuluh) hari kerja, terhitung sejak surat keberatan Penggugat tanggal 03 Desember 2020 sampai dengan tanggal 15 Desember 2020. Sehingga cukup alasan berdasar hukum kepada Tergugat untuk mengabulkan keberatan untuk dapat ditindak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan Penggugat paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu, sebagaimana Pasal 77 ayat (5), (6) dan (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan ;

7) Bahwa Pasal 2 dan 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, sebagai berikut :

- Pasal 2 berbunyi : (1) Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi ;  
(2) Pengadilan memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Pasal 3 berbunyi : (1) Pengadilan memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administrasi tersebut.  
(2) Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang

Halaman 12 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY



Nomor 30 Tahun 2014 Tentang  
Administrasi Pemerintahan.

8) Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan sehubungan dengan adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan, selanjutnya Penggugat telah menempuh upaya administrasi keberatan melalui surat tertanggal 03 Desember 2020 terhadap Obyek Sengketa TUN dengan dasar pengaturan penerbitan keputusan dan/atau tindakan mengatur upaya administrasi menggunakan Pasal 75 dan 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan. Maka sangat beralasan hukum apabila gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang dalam hal ini berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi sebagaimana ketentuan dalam Pasal 2 dan 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif untuk dapat diterima, diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo ;

**IV. TENGGANG WAKTU GUGATAN :**

- 1) Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :  
“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara” ;
- 2) Bahwa Objek Sengketa Gugatan a quo diterbitkan Tergugat pada tanggal 02 Desember 2020. Penggugat mengetahui, menerima dan mendapatkan Obyek Sengketa a quo tersebut pada tanggal 02 Desember 2020, melalui pesan elektronik (email) dengan alamat pengirim : [bpn\\_kotapasuruan@yahoo.com](mailto:bpn_kotapasuruan@yahoo.com), atas nama BPN Kota Pasuruan. Selanjutnya Penggugat melakukan Upaya Administrasi yang diajukan terhadap Obyek Sengketa a quo berupa surat keberatan yang

Halaman 13 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY



dikirimkan 1 (satu) hari setelah tanggal Obyek Sengketa a quo diterbitkan pada tanggal 03 Desember 2020. Dalam hal ini masih dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut dan diajukan secara tertulis Kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan keputusan tanggal 02 Desember 2020 dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020. Sebagaimana Ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan ;

- 3) Bahwa terhadap Obyek Sengketa a quo, Penggugat mengajukan Upaya Keberatan pada tanggal 03 Desember 2020 hingga sampai dengan gugatan ini diajukan/didaftarkan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tertanggal 11 Januari 2020 (selama 27 hari), Tergugat tidak menyelesaikan keberatan Penggugat sebagaimana jangka waktu yang ditentukan menurut Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Paling lama 10 (sepuluh) hari kerja yang seharusnya wajib diselesaikan paling lambat pada tanggal 15 Desember 2020. Sehingga cukup alasan berdasar hukum mewajibkan kepada Tergugat untuk mengabulkan keberatan untuk ditindak lanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan Penggugat paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu terhitung sejak 15 Desember dan paling lambat 22 Desember 2020. Sebagaimana Pasal 77 ayat (5), (6) dan (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan ;
- 4) Bahwa setelah tanggal 15 Desember 2020 (jangka waktu penyelesaian keberatan oleh Tergugat) Tergugat tidak menyelesaikan, dan /atau paling lama tanggal 22 Desember 2020 (jangka waktu kewajiban Tergugat menetapkan keputusan dalam hal Permohonan Penggugat dianggap dikabulkan oleh karena Tergugat tidak menyelesaikan keberatan), dan tidak ada kepastian hukum maupun jawaban tertulis dari Tergugat, maka Penggugat mengajukan gugatan a quo yang terdaftar pada kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tanggal 11 Januari 2020 yakni terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan badan atau Pejabat





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata usaha Negara yakni tanggal 02 Desember (28 hari), sehingga dalam hal ini masih dalam tenggang waktu 90 hari, yang seharusnya berakhir tanggal 07 April 2021 ;

- 5) Bahwa tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada dalil-dalil tersebut diatas, maka gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat telah sesuai dan memenuhi ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan TUN, yakni :

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”, sehingga sangat beralasan hukum apabila gugatan ini diterima untuk diperiksa, diputus, pada Pengadilan Tata Usaha Negara tingkat pertama di Surabaya ;

### V. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN :

- 1) Berdasarkan pasal 53 ayat (1) Undang-undang nomor 9 tahun 2004, yang berbunyi sebagai berikut :

“Orang atau badan Hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara, dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”

- 2) Bahwa Penggugat adalah ahli waris atas harta peninggalan Almarhum TRIJANTO NOTODIHARDJO, yang berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris No.9, tertanggal 17 Juni 2020 dan Akta Pemisahan dan Pembagian (Pembagian Waris) No. 10, tertanggal 17 Juni 2020, kesemuanya dibuat dihadapan Notaris Honggo Hartono, S.H., M.Hum, M.Kn, yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan yaitu Penggugat ;

- 3) Bahwa berdasarkan perolehan hak atas pembagian waris tersebut, Penggugat mendaftarkan permohonan peralihan 3 (tiga) bidang Tanah Hak Milik karena Pembagian Waris, melalui loket pelayanan pada Kantor Pertanahan Kota Pasuruan melalui surat permohonan Nomor :

Halaman 15 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1/PP/Waris-HM/XI/2020, tertanggal 16 November 2020, berikut kelengkapan yang telah dilampirkan oleh pemohon (Penggugat), diterima dan diperiksa oleh Kantor Pertanahan Kota Pasuruan pada tanggal 16 November 2020 dengan berdasar Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 111 ayat (2), (3) dan (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

- 4) Bahwa Tergugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat, merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka (8) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
- 5) Bahwa Tergugat adalah Badan/atau Pejabat Pemerintahan yang dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan telah menerbitkan surat keputusan (Obyek Sengketa KTUN) Perihal Permohonan Peralihan 3 (tiga) bidang tanah Hak Milik karena Pembagian Waris, yang memuat keterangan pada pokoknya adalah mewajibkan kepada Penggugat “untuk membayar BPHTB (SSB) dan PPh Final (SSP) atas bagian yang diserahkan ke pihak lain” ;
- 6) Bahwa Obyek Sengketa Gugatan a quo yang diterbitkan oleh Tergugat merupakan suatu putusan Tata Usaha Negara yang memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
- 7) Bahwa dengan adanya Obyek Sengketa gugatan a quo menimbulkan kerugian bagi Penggugat diantaranya :
  - a) Tergugat tanpa memberikan /atau menyebutkan dasar hukum yang jelas maksud kekurangan pajak yang harus dibayarkan. Sehingga

Halaman 16 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

### 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

PENGUGAT tidak memperoleh jaminan kepastian menurut hukum sesuai dengan Haknya sebagai ahli waris ;

b) Kewajiban Pengugat untuk membayar pajak yang tidak seharusnya dibayarkan, oleh karena tidak ada lagi pajak bagian waris yang diserahkan ke pihak lain.

8) Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, Pengugat telah memenuhi kriteria untuk mengajukan GUGATAN berdasarkan kepentingannya yang dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha.

## VI. POSITA/ALASAN GUGATAN :

### A. PERISTIWA HUKUM

1) Bahwa Pengugat adalah penerima waris hak atas tanah peninggalan Almarhum TRIJANTO NOTODIHARDJO berupa 3 (tiga) bidang tanah yang diantaranya adalah sebagai berikut :

- Hak Milik Nomor 1516 atas sebidang tanah, seluas 970 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Sukarno Hatta, Kelurahan karangketug, Kecamatan Gadingrejo, Kota pasuruan, Propinsi Jawa Timur;
- Hak Milik Nomor 542 atas sebidang tanah, seluas 390 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Karangketug 542, Kelurahan Karangketug, Kecamatan Gadingrejo, Kota Pasuruan, Propinsi Jawa Timur ;
- Hak Milik Nomor 541 atas sebidang tanah, seluas 235 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Karangketug 541, Kelurahan Karangketug, Kecamatan Gadingrejo, Kota Pasuruan, Propinsi Jawa Timur ;

Selanjutnya, 3 (tiga) bidang tanah tersebut telah dilakukan pembagian harta peninggalan Pewaris yang tercatat pada Akta Pemisahan dan Pembagian (Pembagian Waris), tertanggal 17 Juni 2020, kesemuanya dibuat dihadapan Notaris Honggo Hartono, S.H.,

Halaman 17 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.Hum, M.Kn, yang memuat keterangan bahwa EDWIN KRISTANTO (Penggugat) memperoleh dan menjadi pemegang tunggal dari seluruh harta peninggalan Pewaris ;

- 2) Bahwa Penggugat melalui loket pelayanan pada Kantor Pertanahan Kota Pasuruan, telah melakukan pendaftaran permohonan peralihan 3 (tiga) bidang Tanah Hak Milik karena Pembagian Waris, dengan berdasarkan pada :

- Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi :

Ayat (4) berbunyi : “Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.”

- Pasal 111 ayat (2), (3) dan (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :

- “Ayat (2) berbunyi : Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).”

- Ayat (3) berbunyi : “Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk

Halaman 18 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY



akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.”

- Ayat (5) berbunyi : “Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.”
- 3) Bahwa Penggugat mengajukan permohonannya telah melalui dan/atau melengkapi syarat-syarat sebagai berikut :
  - Mendaftarkan pencatatan sertifikat /atau buku tanah Hak Milik Nomor : 1516, 542 dan 541/Kelurahan Karangketug atas peralihan hak pada loket pelayanan kantor pertanahan Kota Pasuruan ;
  - Melampirkan formulir permohonan, surat kuasa, foto copy identitas pemohon/ahli waris, sertifikat asli 3 (tiga) bidang tanah, Asli akta keterangan waris dan Akta Pembagian Waris (Akta Notariil), Foto Copy SPPT PBB tahun berjalan, penyerahan SSB (BPHTB) dan SSP(PPH) untuk perolehan hak atas pembagian waris ;
- 4) Bahwa sebagaimana tersebut diatas, Penggugat telah memenuhi prosedur syarat /atau prosedur pendaftaran tanah sebagaimana dalam Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia angka II Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah angka 1 Peralihan Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun huruf b Peralihan Hak-Pewarisan/Wasiat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, sehingga sudah sepatutnya Kantor Pertanahan Kota Pasuruan menerima Permohonan Pendaftaran tanah PENGGUGAT ;
- 5) Bahwa Penggugat telah memenuhi syarat Permohonan balik nama waris sebagaimana pada posita Sub Bab A. Peristiwa Hukum, Nomor



2, 3, 4 ini, Namun ditolak oleh petugas loket karena “dianggap” harus juga disertakan bukti pembayaran BPHTB (SSB) dan PPh Final (SSP) atas bagian yang diserahkan ke pihak lain ;

- 6) Bahwa Peristiwa peralihan hak yang terjadi pada akta pembagian waris No.10 adalah peralihan hak oleh pembagian hak waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah SHM No.1516, SHM No.542 dan SHM No. 541, jatuh kepada seorang /atau satu nama penerima warisan (Penggugat), sehingga pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan hanya kepada yang bersangkutan (Penggugat) berdasar bukti surat keterangan waris dan akta pembagian waris No.10 ;
- 7) Dengan demikian terhadap peristiwa ini, haruslah dimaknai sebagai pihak yang dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan /atau bangunan adalah hanya satu-satunya Penggugat oleh sebab perbuatan atau peristiwa hukum yang tersebut dalam Akta No.10 pembagian waris, sebagai akibat diperolehnya hak atas tanah dan bangunan tersebut dan/atau bukan dimaknai sebaliknya yaitu sebagai pembagian hak bersama. Sehingga tidak tepat terhadap Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa TUN yang menganggap harus juga disertakan bukti pembayaran BPHTB (SSB) dan PPh Final (SSP) atas bagian yang diserahkan ke pihak lain (vide Obyek Sengketa TUN No.2) ;
- 8) Bahwa sampai dengan tanggal 30 November 2020, Tergugat tidak memberikan tanggapan dan/atau penyelesaian atas Permohonan a quo Penggugat. Sehingga Penggugat mengirimkan surat I (pertama) tertanggal 30 November 2020, melalui kuasanya yang pada pokoknya menyampaikan agar menindaklanjuti Permohonan a quo Penggugat ;
- 9) Bahwa pada tanggal 02 Desember 2020, Tergugat memberikan tanggapan tertulis melalui surat No : 435/8-35.75/XII/2020, perihal Permohonan Peralihan 3 (tiga) bidang tanah hak milik karena Pembagian Waris, yang pada pokoknya menyampaikan untuk





menyertakan bukti pembayaran BPHTB (SSB) dan PPh Final (SSP) atas bagian yang diserahkan ke pihak lain (Obyek Sengketa KTUN) tanpa memberikan dasar hukum secara jelas kekurangan tersebut, yang diketahui, diterima pada tanggal 02 Desember 2020, melalui pesan elektronik (email) dengan alamat pengirim : [bpn\\_kotapasuruan@yahoo.com](mailto:bpn_kotapasuruan@yahoo.com), atas nama BPN Kota Pasuruan ;

10) Bahwa Penggugat, dengan alasan-alasan yuridis sebagaimana akan diuraikan nanti, dengan tegas menolak Surat Keputusan Tergugat a-quo dan menganggapnya sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Penolakan Penggugat ini sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang RI No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, adalah “sengketa tata usaha negara” ;

11) Bahwa Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi :

“ Ayat (2) berbunyi : Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.”

#### **B. ALASAN GUGATAN**

Bahwa alasan-alasan Penggugat mengajukan Gugatan a quo pembatalan Keputusan terhadap Obyek Sengketa KTUN adalah sebagai berikut :

1) OBYEK SENGKETA GUGATAN a quo BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU



a) Bahwa Obyek Sengketa a quo bertentangan dengan Pasal 9 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi pemerintahan, berbunyi : “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan wajib mencantumkan atau menunjukkan ketentuan peraturan perundangundangan yang menjadi dasar Kewenangan dan dasar dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.”

- Dalam hal ini, Obyek Sengketa a quo nomor 2, TERGUGAT tidak secara eksplisit mencantumkan /atau menunjukkan ketentuan peraturan perundangundangan dasar menetapkan kekurangan bukti pembayaran BPHTB (SSB) dan PPh Final (SSP) atas bagian yang diserahkan ke pihak lain, Sehingga sudah seharusnya Obyek Sengketa a quo menjadi batal dan tidak sah karena tidak memiliki dasar hukum;

b) Bahwa Obyek Sengketa a quo bertentangan Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Paling lama 10 (sepuluh) hari kerja, berbunyi : “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.”

- Bahwa Upaya Keberatan Penggugat telah disampaikan, dan diterima Tergugat sejak tanggal 03 Desember 2020, hingga sampai dengan tanggal gugatan ini diajukan/didaftarkan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, Tergugat tidak menyelesaikan keberatan sebagaimana jangka waktu yang ditentukan menurut Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Paling



lama 10 (sepuluh) hari kerja. Sehingga cukup alasan berdasar hukum kepada Tergugat untuk mengabulkan keberatan untuk ditindak lanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan Penggugat paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu, sebagaimana Pasal 77 ayat (5), (6) dan (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan ;

c) Bahwa Obyek Sengketa a quo bertentangan dengan Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 111 ayat (2), (3) dan (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- Dalam hal ini, Penggugat memperoleh Hak Atas Tanah Karena Pembagian Waris berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris No.9, tertanggal 17 Juni 2020 dan Akta Pemisahan dan Pembagian (Pembagian Waris) No.10, tertanggal 17 Juni 2020, kesemuanya dibuat dihadapan Notaris Honggo Hartono, S.H., M.Hum, M.Kn, yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan yaitu EDWIN KRISTANTO (Penggugat) ;
- Bahwa dengan beralihnya hak yang dilakukan kepada 1 (satu) orang penerima waris, peristiwa ini dapat dimaknai sebagai satu perbuatan hukum yang disamakan dengan penerima wasiat. Sehingga pembebanan pajak tidak ada lagi pihak lain yang di bebankan ;
- Bahwa Jika Obyek Sengketa gugatan a quo dimaknai oleh Tergugat adalah berdasar ketentuan



42 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 111 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka TERGUGAT perlu mencermati kembali dalam ketentuan ini mengisyaratkan belum ada akta pembagian waris. Sehingga sangat tidak sesuai apabila TERGUGAT dalam menerbitkan Obyek Sengketa KTUN berdasarkan ketentuan ini ;

- Bahwa dengan dilengkapi Akta Keterangan Waris dan Akta Pembagian Waris yang memuat keterangan Hak Milik Tanah Atas Pembagian Waris jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, berdasarkan 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 111 ayat (2), (3) dan (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. maka Tergugat wajib /atau tidak ada alasan lain untuk mencabut surat keputusan obyek sengketa gugatan a quo serta mencatatkan peralihan Hak Atas Tanah karena Pembagian Waris dicatatkan kepada penerima warisan yang bersangkutan sesuai dalam Permohonan Pemohon a quo ;

**2) OBYEK SENGKETA GUGATAN a quo BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (AUPB)**

Halaman 24 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY



- a) “Asas kepastian hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan (Penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan) ;
- Bahwa Obyek Sengketa Gugatan a quo bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum karena diterbitkannya dengan menabrak kaidah hukum dan tidak mengikuti aturan yakni ketentuan Pasal 9 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Administrasi Pemerintahan, Pasal 77 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Administrasi Pemerintahan, Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta Pasal 111 ayat (2), (3) dan (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga dengan demikian mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum terhadap keabsahan dan keberlakuan dari KTUN yang menjadi Obyek Sengketa a quo ;
- b) “Asas kecermatan” adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan (Penjelasan Pasal 10 ayat 1 huruf d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan) ;
- Bahwa sepatutnya patut diduga penerbitan Surat Keputusan Obyek Sengketa gugatan a quo tersebut diambil secara tidak cermat dan tidak memperhatikan ketentuan dalam peraturan perundang-



undangan untuk mendukung keabsahan keputusan tersebut serta tidak dipersiapkan dengan cermat. Dalam hal ini sebelum Keputusan tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan (Tergugat). Tergugat tidak cermat dalam memberikan alasan dasar hukum yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan surat keputusan Tergugat. Sehingga surat keputusan tersebut telah melanggar Pasal 9 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Administrasi Pemerintahan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik yakni Asas Kecermatan. Bahwa oleh karena Tergugat terhadap keputusan tersebut diambil secara tidak cermat dan tidak memperhatikan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, maka sepatutnya Surat Keputusan Obyek Sengketa a quo untuk dibatalkan karena tidak mempunyai alas hukum yang sah dan mengikat ;

- c) "Asas pelayanan yang baik" adalah asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan (Penjelasan Pasal 10 ayat 1 huruf h Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan) ;
- Bahwa oleh karena dalam asas ini pada prinsipnya adalah, Tergugat wajib memberikan pelayanan yang baik berupa ketepatan waktu, prosedur dan biaya yang jelas sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku :
  - Pelayanan yang tepat waktu : Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang dalam hal ini upaya keberatan Penggugat tertanggal 03 Desember 2020 terhadap Obyek Sengketa Gugatan a quo tidak mendapatkan tanggapan tertulis maupun lisan oleh Tergugat ;
  - Biaya yang jelas dan standar pelayanan : Bahwa Obyek Sengketa Gugatan a quo tidak mencantumkan atau menunjukan ketentuan peraturan perundang-undangan menjadi dasar permintaan pembayaran BPHTB (SSB) dan PPh Final (SSP) atas bagian yang





diserahkan ke pihak lain. Sehingga tidak ada kepastian hukum terhadap pembayaran pajak yang bersangkutan serta standar yang jelas ;

Bahwa karena Obyek Sengketa KTUN diterbitkan dengan melanggar peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), maka sepatutnya patut diduga keputusan tersebut diambil secara tidak cermat dan tidak memperhatikan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan untuk mendukung keabsahan keputusan tersebut dan juga tidak dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan tersebut diterbitkan ;

**VII. HAL-HAL YANG DIMINTA UNTUK DI PUTUS OLEH PENGADILAN.**

Berdasarkan uraian-uraian yang telah kami sampaikan tersebut di atas, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, memutus dengan amar Putusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Objek Sengketa KTUN yaitu Surat Nomor : 435/8-35.75/XII/2020, tertanggal 02 Desember 2020, perihal Permohonan Peralihan atas 3 (tiga) bidang Tanah Hak Milik karena Pembagian Waris ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Objek Sengketa KTUN yaitu Surat Nomor : 435/8-35.75/XII/2020, tertanggal 02 Desember 2020, perihal Permohonan Peralihan atas 3 (tiga) bidang Tanah Hak Milik karena Pembagian Waris ;
4. Mewajibkan Tergugat untuk memproses dan menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara untuk pencatatan peralihan hak sesuai dengan surat permohonan Penggugat Nomor : 1/PP/Waris-HM/XI/2020, tanggal 16 November 2020, Perihal Permohonan Peralihan 3 (tiga) bidang Tanah Hak Milik karena Pembagian Waris yang diantaranya SHM No. 1516, SHM No.542 dan SHM No.541 ;



5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi dalam jawaban yang disampaikan pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (e-Court) Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 16 Pebruari 2021 pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam posita;
2. Bahwa substansi gugatan Penggugat adalah :
  1. Bahwa Penggugat pada tanggal 16 November 2020, telah hadir ke Kantor Pertanahan Pasuruan dan diterima dengan baik oleh Petugas Loker Kantor Pertanahan Kota Pasuruan. Setelah memeriksa kelengkapan berkas yang dimohonkan, petugas loket memberikan informasi kepada pemohon bahwa pemohon akan melaksanakan dua proses peralihan sekaligus dalam satu waktu yaitu :
    - a. Proses waris yang dilaksanakan dari TRIJANTO NOTODIHARDJO kepada 1. Nyonya LINDAWATI KOESWANTO dan 2. EDWIN KRISTANTO sesuai dengan akta notaris no 9 tanggal 17 Juni 2020 yang dibuat oleh Notaris HONGGO HARTONO, S.H., M.Hum., M.Kn
    - b. Peralihan Hak karena perbuatan hukum yaitu proses pembagian waris dengan mengacu pada akta notaris no 9 tanggal 17 Juni 2020 yang dibuat oleh Notaris HONGGO HARTONO, S.H., M.Hum., M.Kn dengan keterangan sebagai berikut diktum II poin 6.1 " Jandanya nyonya LINDAWATI KOESWANTO (dahulu/terlahir : KHOE BE LIN) tersebut, menurut hukum perkawinan nihil oleh karena terdapat perjanjian kawin pisah Harta sama sekali, serta berdasarkan hukum waris untuk 1/4 (satu per empat) bagian; dan 6 point (2) satu satunya anak sah dari almarhum TRIJANTO NOTODIHARDJO, yaitu Tuan EDWIN KRISTANTO tersebut, untuk 3/4 (tiga per empat) bagian; dan



akta notaris nomor 10 tanggal 17 juni 2020 tentang Pemisahan dan Pembagian waris;

2. Bahwa pemohon atau penggugat saat datang ke Kantor Pertanahan Kota Pasuruan telah melampirkan bukti pembayaran atas BPHTB (SSB) dan PPh (SSP/SKB) waris. Sebagai kewajiban untuk memenuhi persyaratan dilaksankannya proses peralihan hak karena peristiwa hukum (waris). Sedangkan untuk bukti BPHTB (SSB) dan PPh (SSP/SKB) sebagai kewajiban untuk memenuhi persyaratan dilaksanakannya proses peralihan hak karena perbuatan hukum (pembagian hak waris) dari nyonya LINDAWATI KOESWANTO kepada Sdr. EDWIN KRISTANTO belum dapat ditunjukkan atau dilampirkan sebagai salah satu syarat untuk dapat diproses balik nama kepada Sdr. EDWIN KRISTANTO ;
3. Bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Paragraf 3 tentang Peralihan Hak Karena Pewarisan pasal 42 ayat (4) yang berbunyi " Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut" dalam pasal tersebut yang disampaikan oleh penggugat benar adanya jika proses balik nama bisa dilaksanakan dari Nama pewaris kepada Ahli waris yang sesuai dengan Akta Pembagian Waris, namun tidak berarti Perbuatan hukum yang di Akta kan tersebut dapat menghapus/ menghilangkan kewajiban membayar Pajak sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Pasal 7 dan Pasal 8 ;
4. Bahwa peralihan berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris nomor 10 tanggal 17 Juni 2020 ke nama satu orang ahli waris yaitu sdr. EDWIN

Halaman 29 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KRISTANTO perlu dilampiri Bukti Pembayaran BPHTB (SSB) dan PPh final (SSP) ;

5. Bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, angka II Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, angka 1 tentang peralihan Hak atas tanah dan satuan rumah susun, huruf b tentang Peralihan hak – Pewarisan/Wasiat, seharusnya permohonan Penggugat diselesaikan atau dijawab dalam waktu 5 (lima) hari. Tanggapan kami bahwa yang dimaksud dalam pasal tersebut diatas permohonan diselesaikan dalam waktu 5 (lima) hari sesaat setelah pemohon menyelesaikan kewajiban terhadap Negara yaitu biaya PNBP ;
6. Bahwa jika menurut penggugat pada gugatan poin 6 (E) “ Bahwa tergugat sebagai pelayanan publik yang baik seharusnya permohonan a-quo diterima terlebih dahulu, menanggapi pernyataan tersebut tergugat hanya melaksanakan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Paragraf 6 tentang Penolakan Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak Pasal 45 ayat (1) poin (c) dan (d), melalui Surat yang tergugat kirim dengan Nomor: 435/8-35.75/XII/2020 tanggal 02 Desember 2020 ;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Mewajibkan penggugat untuk memenuhi/ melengkapi persyaratan guna melaksanakan proses Balik nama Sertipikat sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 ;
3. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat ;

Bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah menyampaikan Replik tertanggal 23 Februari 2021 secara elektronik yang diunggah melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 23 Februari 2021 dan atas Replik Penggugat tersebut Pihak Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 9 Maret 2021 secara elektronik yang

Halaman 30 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

#### 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

diunggah melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 9 Maret 2021, yang semuanya termuat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat maupun Duplik Tergugat telah tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang dalam rangka untuk mempersingkat uraian dalam Putusan ini, dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam Putusan ini;

Menimbang, Bahwa untuk menguatkan alasan-alasan gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa fotokopi yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya yang diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 9 dalam persidangan yang terbuka untuk umum sebagai berikut:

1. Bukti P – 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Notaris Honggo Hartono,S.H., yang ditujukan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan Nomor : 1/PP/Waris-HM/XI/2020 tanggal 16 Nopember 2020 perihal Permohonan Peralihan 3 (tiga) bidang Tanah Hak Milik karena Pembagian Waris, beserta lampirannya ;
2. Bukti P – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan tertanggal 30 November 2020 ;
3. Bukti P – 3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Pasuruan Nomor : 435/8.35.75/XII/2020 tanggal 02 Desember 2020 perihal: Permohonan Peralihan 3 (tiga) Bidang Tanah Hak Milik karena Pembagian Waris yang ditujukan kepada Penggugat;
4. Bukti P – 4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keberatan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan tertanggal 3 Desember 2020;
5. Bukti P – 5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya AKTA NOTARIS, Keterangan Hak Waris Nomor 9 tanggal 17 Juni 2020;

Halaman 31 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

### 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

6. Bukti P – 6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya AKTA NOTARIS, Pemisahan dan Pembagian (Pembagian Waris) Nomor 10 tanggal 17 Juni 2020;
7. Bukti P – 7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor 1516, atas nama TRIJANTO NOTODIHARDJO;
8. Bukti P – 8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor 541 atas nama TRIJANTO NOTODIHARDJO;
9. Bukti P – 9 : Fotokopi sesuai dengan dengan aslinya SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor 542 atas nama TRIJANTO NOTODIHARDJO;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Jawabannya Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa fotokopi yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-8 dalam persidangan yang terbuka untuk umum, adalah sebagai berikut :

1. Bukti T – 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan Nomor : 435/8-35.75/XII/2020 tanggal 02 Desember 2020 perihal : Permohonan Peralihan 3 (tiga) Bidang Tanah Hak Milik karena Pembagian Waris yang ditujukan kepada Penggugat ;
2. Bukti T – 2 : Fotokopi sesuai fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
3. Bukti T – 3 : Fotokopi sesuai fotokopi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
4. Bukti T – 4 : Fotokopi sesuai fotokopi Peraturan Daerah Kota Pasuruan Nomor 21 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan;

Halaman 32 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti T – 5 : Fotokopi sesuai fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah Dan/atau Bangunan beserta Perubahannya;
6. Bukti T – 6 : Fotokopi sesuai fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional ;
7. Bukti T – 7 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya ;
8. Bukti T – 8 : Fotokopi sesuai fotokopi Surat Edaran Nomor SE-20/PJ/2015 Tentang Pemberian Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Karena Warisan ;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dan Tergugat dalam persidangan tidak mengajukan saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu, yang isi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat mengajukan Kesimpulan tertanggal 20 April 2021 secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 20 April 2021 sedangkan pihak Tergugat hingga batas waktu yang ditentukan tidak menyampaikan Kesimpulannya walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu, yang menyatakan isi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan ;

Halaman 33 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

#### 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

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada hal-hal lain lagi yang akan disampaikan kepada Majelis Hakim, selanjutnya para pihak mohon untuk diberi Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini, segala sesuatu yang belum termuat dalam duduknya sengketa tersebut di atas, Majelis Hakim menunjuk Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan Nomor : 435/8-35.75/XII/2020, tertanggal 02 Desember 2020, Perihal Permohonan Peralihan 3 (tiga) Bidang Tanah Hak Milik Karena Pembagian Waris (Vide bukti P-3 =T-1) ;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawaban melalui Sistim Informasi Pengadilan pada tanggal 16 Februari 2021, dan dalam Jawaban Tergugat tidak memuat eksepsi. Meskipun Tergugat tidak mengajukan eksepsi namun sesuai ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, akan dipertimbangkan terlebih dahulu hal-hal yang berkaitan dengan formalitas gugatan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, dimana berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 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 didaerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang

Halaman 34 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

### 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

berlaku. Lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau badan hukum perdata. Pemaknaan Keputusan Tata Usaha Negara diperluas berdasarkan ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari objek sengketa *aguo* (Vide bukti P-3 = T-1) adalah berbentuk penetapan tertulis; diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan dalam kapasitasnya selaku pejabat tata usaha negara; berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa tidak melakukan pendaftaran permohonan peralihan 3 (tiga) bidang tanah hak milik karena pembagian waris; bersifat konkret artinya nyata atau tidak abstrak tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan yaitu SK permohonan peralihan 3 (tiga) bidang tanah Hak Milik karena pembagian waris, bersifat individual karena ditujukan kepada Penggugat dan bersifat final karena tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan/instansi lain; menimbulkan akibat hukum yaitu Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak 3 (tiga) SHM, dan objek sengketa tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan menurut ketentuan Pasal 2 Undang –Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Oleh karenanya berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa secara kumulatif telah memenuhi seluruh unsur keputusan tata usaha negara menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dan objek sengketa menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan berwenang mengadili sengketa ini ;

Menimbang, bahwa unsur kepentingan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, menyebutkan Orang atau Badan Hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu

Halaman 35 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

#### 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

Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi ;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa (Vide bukti P-3=T-1) berakibat hukum pada Penggugat selaku penerima waris berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris No. 9 tanggal 17 Juni 2020 dan Akta Pembagian Waris No.10 Tahun 2020 tidak dapat mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak 3 bidang tanah Hak Milik karena waris, karena Penggugat harus memenuhi syarat untuk proses balik nama yaitu menyerahkan bukti pembayaran BPHTB (SSB) dan PPH final (SSP) peralihan hak ke pihak lain, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan sesuai ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyebutkan: “ *Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara* “;

Menimbang, bahwa selain ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, ketentuan tenggang waktu pengajuan gugatan juga diatur secara spesifik dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administrasi, sebagai berikut: Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif.

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 3 Perma Nomor 6 Tahun 2018 menentukan:

Halaman 36 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administrasi tersebut;
- (2) Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/ atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini tidak ditemukan adanya ketentuan khusus (*lex specialis*) yang mengatur mekanisme upaya administrasi, sehingga ketentuan batas waktu upaya administratif dan pengajuan gugatan dalam perkara ini didasarkan pada ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, yang menyebutkan:

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak saat diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
- (3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
- (5) Dalam hal Badan dan / atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;
- (6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4);

Halaman 37 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

#### 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

Menimbang, bahwa Tergugat menerbitkan keputusan objek sengketa pada tanggal 2 Desember 2020 (vide bukti P-3=T1), sedangkan Penggugat menerima objek sengketa pada tanggal 2 Desember 2020 dan keberatan kepada Tergugat diajukan pada tanggal 3 Desember 2020 (vide bukti P-4) dan terhadap keberatan yang diajukan oleh Penggugat tidak ditanggapi oleh Tergugat sampai dengan gugatan didaftarkan dan Penggugat mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya melalui aplikasi e-court pada tanggal 11 Januari 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja mengajukan gugatan haruslah dihitung sejak penyelesaian keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak permohonan keberatan diterima dan Tergugat tidak menyelesaikan keberatan tersebut, dan sejak saat inilah Penggugat dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, dikarenakan tidak perlu lagi mengajukan upaya administrasi berupa banding administrasi kepada atasan Tergugat.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan upaya administratif berupa keberatan kepada Tergugat sebagai Badan/ Pejabat Pemerintahan yang mengeluarkan objek sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Juncto Pasal 77 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Juncto Pasal 3 ayat (1) ayat (2), Pasal 5 ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Peyeleasaan Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut diatas, gugatan Penggugat memenuhi aspek formal gugatan, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkaranya sebagai berikut:

Halaman 38 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

#### 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

## Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat menyatakan pada pokoknya bahwa penerbitan obyek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan karena permohonan pendaftaran peralihan 3 (tiga) bidang tanah hak milik karena Pembagian Waris yang dicatatkan kepada penerima warisan hanya dapat dilakukan apabila dilengkapi Akta Keterangan Waris, dan Akta Pembagian Waris yang memuat keterangan Hak Milik atas Tanah karena Pembagian Waris jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, sebagaimana ketentuan 42 ayat (4), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 111 ayat (2), (3) dan (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu obyek sengketa bertentangan dengan Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia angka II Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah angka 1 Peralihan Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun huruf b Peralihan Hak-pewarisan/Wasiat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan serta bertentangan dengan Asas – asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yakni Asas kepastian hukum, Asas kecermatan dan Asas pelayanan yang baik;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat dalam jawabannya menyatakan pada pokoknya pendaftaran peralihan 3 (tiga) bidang tanah hak milik karena Pembagian Waris bisa dilaksanakan sesuai dengan akta pembagian waris, namun peralihan berdasarkan akta pembagian waris perlu dilampiri BPHTB (SSB) dan PPH final (SSP) sesuai dengan Pasal 7 dan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, dan tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) poin (c) dan (d) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997;

Halaman 39 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Bahwa Penggugat adalah ahli waris Almarhum Trijanto Notohadihardjo berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris No 9 tanggal 17 Juni 2020 ( Vide bukti P-5) dan Akta Pemisahan dan Pembagian Waris (Pembagian Waris) Nomor 10 tanggal 17 Juni 2020 (Vide bukti P-6);
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 541/ Kelurahan Karangketug, Sertifikat Hak Milik Nomor 1516/Kelurahan Karangketug, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Kelurahan Karangketug semua tercatat atas nama Trijanto Notodihardjo. ( Vide Bukti P-7, P-8, P-9);
- Bahwa Penggugat melalui kuasanya mengajukan surat permohonan peralihan hak atas tanah karena pembagian waris Sertifikat Hak Milik Nomor 1516/Kelurahan Karangketug, Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Kelurahan Karangketug dan Sertifikat Hak Milik Nomor 541/ Kelurahan Karangketug kepada Tergugat pada tanggal 16 Nopember 2020 dengan melampirkan beberapa kelengkapan persyaratan ( Vide bukti P-1);
- Bahwa Penggugat melalui kuasanya telah melakukan pendaftaran permohonan peralihan 3 (tiga) bidang tanah karena pembagian waris melalui loket pelayanan pada Kantor Pertanahan Kota Pasuruan dengan menyampaikan surat permohonan peralihan hak atas tiga bidang tanah Hak Milik karena pembagian waris tanggal 16 Nopember 2020 beserta lampirannya, dan telah diparaf oleh petugas loket pelayanan Kantor Pertanahan Kota Pasuruan tanggal 16 Nopember 2020, namun surat Permohonan beserta lampirannya dikembalikan kepada Penggugat (vide Bukti P-1);
- Bahwa pada tanggal 30 November 2020 Penggugat melalui kuasanya mengajukan surat ke Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan, yang isinya terhadap permohonan peralihan hak karena waris yang belum dijawab, sesuai Standar Prosedur Operasi peralihan hak- pewarisan harus diselesaikan paling lama 5 (lima) hari. Apabila peralihan hak ditolak karena kekurangan pajak balik nama waris yang harus dibayarkan sesuai

Halaman 40 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

### 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

dengan Pasal 111 ayat (5) dan ayat (4) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, peralihan hak kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama atau kepada satu orang tertentu merupakan perbuatan hukum yang disamakan apabila dilengkapi dengan akta pembagian waris ( Vide bukti P-2);

- Bahwa Tergugat menerbitkan keputusan objek sengketa tanggal 2 Desember 2020, dengan pertimbangan antara lain: bahwa pencatatan pada sertifikat/buku tanah Hak Milik 1516,542 dan 541/Kelurahan Karangketug atas peralihan hak, agar didaftarkan melalui loket pelayanan pada Kantor Pertanahan Kota Pasuruan disertai persyaratan sebagaimana Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010; Sehubungan adanya pembagian waris mohon disertakan pula bukti pembayaran BPHTB (SSB) dan PPH Final (SSP) atas bagian yang diserahkan ke pihak lain; Membayar biaya pendaftaran sesuai Surat Perintah Setor yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pasuruan; (Vide bukti P-3= T-1);
- Bahwa atas terbitnya objek sengketa Penggugat menanggapi dengan menyampaikan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan tanggal 3 Desember 2020, yang isinya bahwa proses pembagian waris tidak berbeda dengan wasiat dan karenanya tidak memerlukan BPHTB dan SSP dan keharusan membayar biaya pendaftaran PNPB merupakan keniscayaan.( Vide bukti P-4);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah apakah keputusan objek sengketa telah diterbitkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004?

Menimbang, bahwa untuk menguji terkait penerbitan keputusan objek sengketa berpedoman pada ketentuan pasal 52 ayat 1 dan ayat 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan:

Halaman 41 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Syarat sahnya Keputusan meliputi:

- a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;
- b. dibuat sesuai prosedur; dan
- c. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan.

(2) Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menguji apakah keputusan objek sengketa telah diterbitkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dengan menggunakan tiga aspek penilaian yakni aspek kewenangan, aspek prosedur dan substansi;

Menimbang, bahwa untuk itu terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari aspek *Kewenangan* Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa untuk menentukan Pejabat / Badan Tata Usaha Negara berwenang untuk melakukan suatu tindakan hukum tertentu terlebih dahulu harus dilihat darimanakah sumber dan cara Pejabat / Badan Tata Usaha Negara tersebut memperoleh wewenang pemerintahan dimaksud, dimana sebagaimana asas legalitas (*Legaliteidbeginsele*) tersirat bahwa sumber kewenangan / wewenang pemerintahan adalah berasal dari peraturan perundang-undangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang administrasi Pemerintahan menyebutkan :

(1) *Wewenang Badan dan /atau Pejabat Pemerintahan dibatasi oleh :*

- a. *Masa atau tenggang waktu ;*
- b. *Wilayah atau daerah berlakunya wewenang ;*
- c. *Cakupan bidang atau materi wewenangnya ;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 23 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan: "*Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan*

Halaman 42 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah” ;*

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 45 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

- (1) **Kepala Kantor Pertanahan** menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi:
  - a. *Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;*
  - b. *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);*
  - c. *Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;*
  - d. *tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;*
  - e. *tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;*
  - f. *perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau*
  - g. *perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan*
- (2) *Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan alasan penolakan itu;*
- (3) *Surat Penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan disertai dengan pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan;*

Halaman 43 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan menyebutkan:

- b. *Apabila persyaratan dimaksud pada ayat (2) tidak lengkap maka Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menolak berkas permohonan;*
- c. *Penolakan dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan oleh **Kepala Kantor Pertanahan**, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau petugas yang ditunjuk.*

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara aquo adalah Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan Nomor : 435/8-35.75/XII/2020, tertanggal 2 Desember 2020, Perihal Permohonan Peralihan 3 (tiga) Bidang Tanah Hak Milik Karena Pembagian Waris yang ditujukan kepada Penggugat, isinya menetapkan bahwa pencatatan pada Sertifikat/buku tanah Hak Milik 1516,542 dan 541/Kelurahan Karangketug atas peralihan hak agar didaftarkan melalui loket pelayanan pada Kantor Pertanahan Kota Pasuruan disertai persyaratan sebagaimana Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010; Sehubungan adanya pembagian waris mohon disertakan pula bukti pembayaran BPHTB (SSB) dan PPH Final (SSP) atas bagian yang diserahkan ke pihak lain; dan membayar biaya pendaftaran sesuai Surat Perintah Setor yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pasuruan (Vide bukti P-3=T-1),

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut diatas dikaitkan dengan objek sengketa (Vide bukti P-3=T-1), maka Majelis Hakim berpendapat baik dari segi waktu, wilayah dan materi Tergugat adalah Pejabat Pemerintahan yang berwenang dalam menerbitkan objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat berwenang mengeluarkan objek sengketa, Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan aspek *Prosedur* dan *Substansi* penerbitan objek sengketa, sebagai berikut ;

Halaman 44 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

#### 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)





Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

Ayat (1) *Untuk pendaftaran peralihan karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris ;*

Ayat (4) *Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.*

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

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

- a. *Sertifikat hak atas tanah atau sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau, apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;*
- b. *Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/ lurah tempat tinggal*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;

c. Surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa:

1) Wasiat dari pewaris

2) Putusan Pengadilan atau

3) Penetapan hakim/ Ketua Pengadilan, atau

4) - Bagi warga negara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;

- Bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan mewaris dari Notaris ;

- Bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

d. Surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan.

e. Bukti identitas ahli waris.

2. Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Noor 24 Tahun 1997, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

3. Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.

4. Apabila ahli waris lebih dari 1(satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada ahli waris sebagai pemilikan bersama dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Noor 24 Tahun 1997.

Halaman 46 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

### 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)



5. Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertuju jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepadapenerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.
6. Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud Pasal ini dalam daftar-daftar pendaftaran tanah dilakukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 6 ayat 1, ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan menyebutkan:

- (1) Persyaratan pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b adalah persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat diproses;
- (2) Persyaratan dimaksud pada ayat (1) adalah berupa dokumen pertanahan dan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II peraturan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Bab II Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah huruf b Persyaratan Peralihan Hak-Pewarisan/Wasiat, menyebutkan:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup.
2. Surat kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotocopy identitas pemohon/para ahli waris (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Sertifikat asli.
5. Surat Keterangan Waris sesuai peraturan perundang-undangan.
6. Akte Wasiat Notariel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
8. Penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 juta rupiah bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan:

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi:
  - c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
  - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- (2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu;
- (3) Surat Penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan disertai dengan pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Lindawati Koeswanto berdasarkan Akta Keterangan Waris No 9 merupakan ahli waris dari almarhum Trijanto Notodihardjo yang meninggal pada tanggal 24 April 2020 berdasarkan kutipan Akta Kematian. Bahwa seluruh harta peninggalan pewaris merupakan hak dari seluruh ahli waris sepenuhnya yakni Penggugat sebagai anak sah dari perkawinan pertama dan Lindawati Koeswanto selaku istri kedua (Vide bukti P-5);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian (Pembagian Waris) Nomor 10 tanggal 17 Juni 2020 yang dibuat oleh PPAT dinyatakan bahwa bahwa mereka sepakat akan mengakhiri pemilikan bersama atas hak bersama tersebut, dan untuk itu menyepakati akan melakukan pembagian harta peninggalan pewaris atau hak bersama tersebut, dan Penggugat memperoleh dan menjadi pemegang tunggal dari seluruh harta

Halaman 48 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peninggalan pewaris SHM No.1516/ Kelurahan Karangketug, SHM No.542/ Kelurahan Karangketug dan SHM No. 541/ Kelurahan Karangketug ( Vide bukti P-6);

Menimbang, bahwa oleh karena yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan, maka pada tanggal 17 Juni 2020 Penggugat dan Lindawati Koeswanto memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum berkaitan dengan balik nama SHM No 541/ Kelurahan Karangketug, SHM No 1516/Kelurahan Karangketug, dan SHM No 542/Kelurahan Karangketug. (Vide bukti P-1);

Menimbang, bahwa tanggal 16 Nopember 2020 Penggugat melalui kuasanya mengajukan permohonan pendaftaran peralihan tiga SHM karena pembagian waris kepada Tergugat melalui loket pelayanan pada Kantor Pertanahan Kota Pasuruan dan telah diparaf oleh petugas loket pelayanan Kantor Pertanahan Kota Pasuruan tanggal 16 Nopember 2020 ; ( Vide bukti P-1) namun surat Permohonan beserta lampirannya dikembalikan kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 30 November 2020 Penggugat melalui kuasanya mengajukan surat ke Kepala Kantor Pertanahan Kota Pasuruan dan selajutnya Tergugat menerbitkan keputusan objek sengketa tanggal 2 Desember 2020, dengan pertimbangan antara lain: bahwa pencatatan pada sertifikat/buku tanah Hak Milik 1516,542 dan 541/Kelurahan Karangketug atas peralihan hak, agar didaftarkan melalui loket pelayanan pada Kantor Pertanahan Kota Pasuruan disertai persyaratan sebagaimana Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2010;Sehubungan adanya pembagian waris mohon disertakan pula bukti pembayaran BPHTB (SSB) dan PPH Final (SSP) atas bagian yang diserahkan ke pihak lain; Membayar biaya pendaftaran sesuai Surat Perintah Setor yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pasuruan; (Vide bukti P-3= T-1);

Menimbang, bahwa terkait dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat telah memenuhi prosedur syarat pendaftaran balik nama SHM karena waris sebagaimana dalam Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia angka II Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah angka 1

Halaman 49 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peralihan Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun huruf b Peralihan Hak-Pewarisan/Wasiat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Dimana peristiwa peralihan hak yang terjadi pada Akta Pembagian Waris No.10 adalah peralihan hak oleh pembagian hak waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah SHM No.1516, SHM No.542 dan SHM No. 541, jatuh kepada satu penerima warisan (Penggugat), sehingga pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan hanya kepada yang bersangkutan (Penggugat) berdasar bukti Surat Keterangan Waris dan Akta Pembagian Waris No.10 dan Penggugat satu-satunya pihak yang dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan /atau bangunan oleh sebab peristiwa hukum dalam Akta pembagian waris No.10 sebagai akibat diperolehnya hak atas tanah dan bangunan tersebut dan/atau bukan dimaknai sebaliknya yaitu sebagai pembagian hak bersama sehingga tidak tepat terhadap Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa TUN yang menyatakan harus juga disertakan bukti pembayaran BPHTB (SSB) dan PPh Final (SSP) atas bagian yang diserahkan ke pihak lain, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 3 Ayat (5) dan pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya menyebutkan:

Ayat (5) ; *Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban senagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak ;*

Pasal 7 ; *Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional hanya mengeluarkan surat keputusan pemberian hak, pengakuan*

Halaman 50 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

#### 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)





*hak dan peralihan hak atas tanah, apabila permohonannya dilengkapi dengan Surat Setoran Pajak atau hasil cetak sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5) dan Pasal 4 ayat (3) kecuali permohonan sehubungan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf c dan pasal 6 ;*

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya menyebutkan:

Ayat (1) ; *Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a, wajib menyetor sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a dan huruf b ke bank/pos persepsi sebelum akta, keputusan, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.*

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 menyebutkan : Dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 2 ayat (3) adalah:

- a. *Orang pribadi yang mempunyai penghasilan dibawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;*
- b. *Orang pribadi yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan, bahn sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;*

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Surat Edaran Direktur Jendral Pajak Nomor SE-20/PJ/2015 Tentang Pemberian Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Karena Warisan point E angka 1 menyebutkan:

- 1. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan dikecualikan dari kewajiban pembayaran PPH atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diberikan dengan penerbitan SKB PPh atas Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ;*

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Surat Edaran Direktur Jendral Pajak Nomor SE-20/PJ/2015 Tentang Pemberian Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Karena Warisan point E angka 2 huruf b butir 1 dan 2 menyebutkan :

- 2. Hal-hal yang harus diperhatikan terkait pemberian SKB PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan:*

*(b) Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan terkait Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) ;*

*1) Pembagian hak bersama atas harta warisan berdasarkan APHB menjadi hak individu masing-masing ahli waris termasuk dalam pengertian pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan, sepanjang hak bersama tersebut dibagi kepada seluruh ahli waris (pemegang hak bersama) sesuai bagian masing-masing berdasarkan hukum waris yang berlaku di Indonesia ;*

*2) Atas pembagian hak bersama sebagaimana dimaksud pada angka 1) merupakan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan*

Halaman 52 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

### 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)



*karena warisan yang dikecualikan dari kewajiban pembayaran PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penerbitan SKB PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ;*

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris No. 9 yang dibuat oleh PPAT, dinyatakan bahwa Trijanto Notodihardjotela meninggal dan meninggalkan istri dari perkawinan kedua (Lindawati Koeswanto) dan Edwin Kristanto (anak dari perkawinan pertama), dan mereka yang berhak atas harta peninggalan almarhum Trijanto Notodihardjo (Vide bukti P-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian (Pembagian Waris) No. 10 tanggal 17 Juni 2020 dinyatakan bahwa mereka sepakat akan mengakhiri pemilikan bersama atas hak bersama tersebut, dan untuk itu menyepakati akan melakukan pembagian harta peninggalan pewaris atau hak bersama tersebut, dan Penggugat memperoleh dan menjadi pemegang tunggal dari seluruh harta peninggalan pewaris SHM No.1516, SHM No.542 dan SHM No. 541 ( Vide bukti P-6);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian (Pembagian Waris), maka ketika kepemilikan bersama dibagi ke seluruh ahli waris sesuai dengan bagian masing-masing berdasarkan hukum waris yang berlaku, maka pembagian tersebut merupakan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena waris dan berhak mendapatkan SKB PPh sebagaimana diatur dalam SE Dirjen Pajak Nomor SE20/PJ/2015 point E angka 2 huruf b butir 1 dan 2;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian (Pembagian Waris) oleh karena pada saat pengakhiran hak bersama, para ahli waris sepakat untuk memberikan warisan kepada Penggugat dalam hal ini ada hak Lindawati yang dialihkan ke Penggugat , dan pengalihan hak dari Lindawati yang bukan ibu kandung kepada Penggugat tidak termasuk dalam pengalihan hak karena hibah karena antara keduanya tidak memiliki hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat dan tidak dapat diberikan SKB PPhTB berdasarkan ketentuan hibah, oleh karenanya pengalihan atas



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian Lindawati yang diberikan kepada Penggugat akan dikenai Pajak Penghasilan (PPH) dikarenakan tidak termasuk dalam orang yang dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil Penggugat yang menyatakan tidak tepat apabila Tergugat dalam menerbitkan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara menyatakan harus juga disertakan bukti pembayaran BPHTB (SSB) atas bagian yang diserahkan ke pihak lain, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan menyebutkan: *"Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang selanjutnya disebut pajak "* ;

Menimbang, bahwa Pasal 4 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan menyebutkan : *"Subyek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan "* ;

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000, Pasal 2 ayat (1) menyebutkan Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Pada ayat 2 huruf a. Angka 5 menyebutkan Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi: a. *Pemindahan hak karena: (5) Waris;*

Menimbang bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 3 ayat 2 UU No 20 Tahun 2000 Khusus mengenai objek pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah, Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat, Pasal 1 angka (1) menyebutkan: *"Perolehan hak karena waris*

Halaman 54 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia” ;*

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 menyebutkan: *“Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang “*, Selanjutnya Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 menyebutkan : *“Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan karena waris dan hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota “* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, dengan demikian dalam permohonan pendaftaran peralihan hak atas tiga bidang SHM karena pewarisan haruslah dilampiri dengan bukti pembayaran BPHTB (SSB);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap adanya keharusan membayar biaya pendaftaran biaya pendaftaran sesuai Surat Perintah Setor yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pasuruan akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Surat Perintah Setor adalah surat yang diberikan oleh petugas loket kepada pemohon sehubungan dengan adanya permohonan pelayanan pertanahan dan biaya yang harus dibayar oleh Pemohon;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 7 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan menyebutkan *“ Biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c adalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia “* ;

Menimbang, bahwa permohonan pendaftaran peralihan hak termasuk kelompok pelayanan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, untuk jenis pelayanan Pewarisan/Wasiat, maka apabila setelah dilakukan penerimaan dan

Halaman 55 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

### 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

pemeriksaan dokumen oleh loket pelayanan maka kepada Pemohon yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak akan membayar biaya pendaftaran di loket pendaftaran sebagaimana Lampiran 3 Peraturan Kepala BPN nomor 1 Tahun 2010;

Menimbang, bahwa oleh karena surat permohonan pendaftaran tanah beserta lampirannya dikembalikan oleh petugas loket pelayanan Kantor Pertanahan Kota Pasuruan kepada Penggugat, maka tidak ada kewajiban Penggugat untuk membayar biaya pendaftaran di loket pendaftaran sebagaimana Lampiran 3 Peraturan Kepala BPN nomor 1 Tahun 2010;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan pendaftaran peralihan hak termasuk kelompok pelayanan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, untuk jenis pelayanan Pewarisan/Wasiat dan permohonan pendaftaran setelah dilakukan penerimaan dan pemeriksaan dokumen oleh loket pelayanan pada Kantor Pertanahan Kota Pasuruan dikembalikan kepada Penggugat karena dinyatakan belum lengkap dan kepada Pemohon supaya melengkapinya, maka tidak ada kewajiban bagi Tergugat untuk menyelesaikan jenis pelayanan pewarisan tersebut dalam waktu 5 (lima) hari;

Menimbang, terhadap dalil Penggugat menyatakan bahwa objek sengketa pada angka 2 yang diterbitkan oleh Tergugat yakni ketentuan untuk menyertakan bukti pembayaran BPHTB (SSB) dan PPh final (SSP) atas bagian yang diserahkan ke pihak lain, tanpa mencantumkan dasar hukum yang jelas, Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terkait persyaratan peralihan hak karena pewarisan diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 dan pada Lampiran II angka II Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah angka 1 Peralihan Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun huruf b Peralihan Hak-Pewarisan/Wasiat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, dengan menunjuk dasar hukum UU No 5 tahun 1960, UU No 21 tahun 1997 jo UU No 20 Tahun 2000, PP No 24 Tahun

Halaman 56 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

#### 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

1997, PP No 37/1998, PMNA/KBPN No 3 Tahun 1997, Peraturan KBPN RI No 1 Tahun 2006, Surat Edaran KBPN No 600-1900 tanggal 31 Juli 2003;

Menimbang, bahwa oleh karena substansi objek sengketa pada angka 1, angka 2 dan angka 3 adalah mengenai tata cara dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat diproses pada saat pendaftaran peralihan yaitu berupa dokumen pertanahan dan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan dan ketentuan tersebut tercantum dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 berikut lampirannya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat telah mencantumkan peraturan yang menjadi dasar penerbitan objek sengketa sehingga tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 45 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Oleh karenanya terhadap dalil Penggugat dimaksud adalah tidak beralasan hukum maka patut dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut diatas dengan demikian Majelis Hakim berpendapat pengujian dari aspek Prosedur dan Substansi penerbitan objek sengketa tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan fakta-fakta dan pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa, baik dari segi Kewenangan, Prosedur Formil maupun Substansi / Materii tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), dan oleh karenanya maka Gugatan Penggugat adalah tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Halaman 57 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh Para Pihak, maka sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap semua alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya digunakan alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya;

Memperhatikan, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 51 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan.

## MENGADILI

### Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.388.000,00 (*Tiga ratus delapan puluh delapan ribu rupiah*) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Kamis, tanggal 29 April 2021 oleh kami ARDOYO WARDHANA, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, DESY WULANDARI, S.H., dan MEITA SANDRA LENGKONG, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada Persidangan yang terbuka untuk umum melalui Sistim Informasi Pengadilan pada persidangan secara elektronik (*e-litigasi*) hari Kamis tanggal 6 Mei 2021 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh BAYU KANTISIAM, S.H. sebagai

Halaman 58 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat.

Hakim Anggota I

Hakim Ketua Majelis,

**DESY WULANDARI, S.H. .**

**ARDOYO WARDHANA, S.H.**

Hakim Anggota II

**MEITA. S. M. LENGKONG S.H.**

Panitera Pengganti

**BAYU KANTISIAM, S.H.**

Halaman 59 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

#### 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

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran Gugatan .....	Rp. 30.000
2. Kepaniteraan .....	Rp.338.000
3. Biaya PS.....	Rp.
4. Redaksi .....	Rp. 10.000
5. Meterai .....	<u>Rp. 10.000</u>
J u m l a h .....	Rp.388.000

(Tiga Ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) ;



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

Halaman 61 Putusan Nomor : 3/G/2021/PTUN.SBY

**Disclaimer**

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

Halaman 61