



**PUTUSAN**

**Nomor 213/PDT/2023/PT BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**1.PT. BINA RENCANA AGUNG**, beralamat di Perkantoran Kebon Jeruk Blok A4/9-10 (Intercon), Jl. Meruya Ilir, Jakarta Barat 11610, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT III**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alfin Sulaiman, SH.,MH. dan Eugenio Gigih W.S.,SH., para Advokat yang berkantor di Arkananta Vennootschap Law Office, beralamat di RDTX Tower, 12th Floor, Zone F, Suite 1201, Jl. Prof.Dr. Satrio Kav. E-IV No.6, Mega Kuningan, Jakarta Selatan 12940, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juni 2023;

**2.-----KEMENTERIAN KEUANGAN Cq. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK Cq. KANTOR WILAYAH DJP JAKARTA UTARA Cq. KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA JAKARTA PLUIT**, beralamat di Jl. Lodan No.3 Ancol, Jakarta Utara 14430, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT I**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sambogo Seputro, SH., dan Alif Rahardian, A.Md., A.Pj., masing-masing sebagai Kepala dan Pelaksana Subbagian Advokasi, Pelaporan dan Kepatuhan Internal, Kanwil DJP Jakarta Utara, Herman Abdurrahman, SH. dan Wahyu Kristin Ningrum, SH., masing-masing sebagai Pelaksana Seksi Advokasi III, Subdirektorat Advokasi, Direktorat

*Halaman 1 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN*



Peraturan Perpajakan II, masing-masing menggunakan alamat Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak yang berkedudukan di Jalan Gatot Subroto Kav.40-42 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 2022;

**3.-----KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) TANGERANG II dahulu KPKNL SERPONG**, beralamat di Jl. Taman Makam Pahlawan Taruna, Kel. Sukaasih, Kec. Tangerang, Kota Tangerang 15111, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III** semula **TERGUGAT II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Teguh Hari Prasetyo, Pelaksana KPKNL Tangerang II, Jl. Taman Makam Pahlawan Taruna, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Agustus 2022.

Lawan

**PT. BUMI MAHKOTA PESONA**, beralamat di Jalan Kyai Caringin Blok A No.3B, Kelurahan Cideng, Kec. Gambir, Jakarta Pusat 10150, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Endang Hadrian, SH.,MH., Abdul Salam, SH., dan Syarifudin, SH., para Advokat dari Law Firm Endang Harian & Partners, Advokat, mediator, Kurator & Pengurus, berkantor di Komplek Perkantoran Golden Madrid 2 Blok i No.05, Jl. Letnan Sutopo, BSD City, Tangerang Selatan 15310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGGUGAT**;

dan

**1.-KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, beralamat di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Tangerang, Jl. H. Abdul Hamid Kav.8, Desa Kadu

*Halaman 2 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN*



Agung, Kecamatan Tigaraksa, Kabupaten. Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Randyasta Adipratama, SH., Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2022;

**2.--KEPALA DESA MEKARSARI**, beralamat di Jl. Semeru 2, Desa Mekarsari, Kecamatan Rajeg, Kabupaten Tangerang, selanjutnya disebut sebagai -----**TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II**;

**3.-----CAMAT RAJEG**, beralamat di Jl. Raya Rajeg No.2, Desa Mekarsari, Kecamatan Rajeg, Kabupaten Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT III**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Devara K. Budiman, SH.,MH., CLI., CLA, para Advokat dari Kantor Hukum Devara & Partners, beralamat di The Icon Simplicity, Blok A3/42, BSD City, Tangerang 15338, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2022;

Pengadilan tinggi tersebut ;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 213/Pdt/2023/PT BTN tanggal 18 Juli 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti tanggal 18 Juli 2023
3. Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 213/Pdt/2023/PT BTN tanggal 18 Juli 2023 tentang Penetapan Hari Sidang

*Halaman 3 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN*



4. Berkas perkara yang bersangkutan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menerima dan mengutip keadaan – keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 791/Pdt.G/2023/PN Tng, tanggal 13 April 2023 yang amarnya adalah sebagai berikut :

**M E N G A D I L I**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik satu-satunya yang sah atas bidang tanah seluas ± 100.167 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Mekarsari, Kec. Rajeg, Kab. Tangerang, Prov. Banten, berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPH) sebagaimana teregister dalam Surat Keterangan Camat Rajeg No. 590/498-Kec.Rajeg tanggal 1 Oktober 2005, yaitu:

No.	No. Peta	Nama	SPPT		Luas Ukur M <sup>2</sup>	No. SPPH
			Luas	No		
1	53	H. Jabar	2.560	0056	2.225	590/303.Kec.Rajeg/1997
2	29A	Aja B. Saarim	5.222	0001	2.128	590/307.Kec.Rajeg/1997
3	11	Mis An	2.687	0074	2.987	590/310.Kec.Rajeg/1997
4	9	Junaedhi B. Amir	2.062	0013	2.413	590/305.Kec.Rajeg/1997
5	49	Madlili W. S.	7.800	0052	2.973	590/306.Kec.Rajeg/1997
6	1	Daud B. Asian	3.125	0014	3.289	590/313.Kec.Rajeg/1997
7	56	Jaya B. Asian	1.800	0060	1.786	590/293.Kec.Rajeg/1997
8	16, 87	H. Iung	1.625	0019, 0025	2.633	590/302.Kec.Rajeg/1997
9	19	H. Suryati	10.062	0029	9.955	590/292.Kec.Rajeg/1997
10	68, 69	H. Jabar	-	0056	2.478	590/318.Kec.Rajeg/1997
11	51, 52	H. Jabar B. H. Sarih	5.262	0034	5.583	590/311.Kec.Rajeg/1997
12	40	Saman B. Amseng	3.775	0032	2.238	590/304.Kec.Rajeg/1997
13	28	Aja B. Isnen	8.187	001/030	6.089	590/312.Kec.Rajeg/1997
14	38B	H. Jabar	2.910	0050	2.855	590/309.Kec.Rajeg/1997
15	47	H. Jabar	2.560	0056	2.496	590/308.Kec.Rajeg/1997
16	34	Nose B. Amseng	2.625	0047	2.171	590/330.Kec.Rajeg/1997
17	18	Atam	1.250	0026	1.286	590/329.Kec.Rajeg/1997
18	83	Aca B. Sanim	2.519	0047	791	590/319.Kec.Rajeg/1997



19	88, 89	Salam B. Iyang	-	0140	2.000	590/314.Kec.Rajeg/1997
20	55A	Saadih B. Tebar	1.911	0186	1.810	590/315.Kec.Rajeg/1997
21	77	Jaya B. Saadih	819	0184	905	590/316.Kec.Rajeg/1997
22	65	Eni B. Echin	2.750	0179	2.696	590/317.Kec.Rajeg/1997
23	63	Elih B. Echin	1.781	0180	2.908	590/321.Kec.Rajeg/1997
24	66	Ranan B. Isnen	2.687	0182	3.299	590/331.Kec.Rajeg/1997
25	64	Rasian	3.437	0046	3.437	590/291.Kec.Rajeg/1997
26	44	Sanen B. Jaman	812	0053	824	590/290.Kec.Rajeg/1997
27	45	Casmita B. Kosim	875	0055	1.007	590/289.Kec.Rajeg/1997
28	59, 60, 61	Oci B. Saran	2.625	0042	5.494	590/285.Kec.Rajeg/1997
29	2	Bocin	3.625	0015	3.420	590/287.Kec.Rajeg/1997
30	62	Asian B. Sairan	2.875	0044	2.294	590/284.Kec.Rajeg/1997
31	57	Asian B. Sairan	2.812	0045	2.985	590/286.Kec.Rajeg/1997
32	26	Endah B. H. Buang	3.968	0003	4.148	590/282.Kec.Rajeg/1997
33	27	Endah B. H. Buang	1.291	0072	1.776	590/283.Kec.Rajeg/1997
34	15	Nuhin B. Emat	1.568	0027	1.518	590/288.Kec.Rajeg/1997
35	74	H. Achmad Junaedi	3.400	0175	3.270	590/320.Kec.Rajeg/1997
<b>Total</b>					<b>100.167 M<sup>2</sup></b>	

dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan persawahan;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan SDN Sukasari;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan jalan Desa Mekarsari;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan saluran irigasi;

3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor : 300/2012 tertanggal 10 Juli 2012 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

4. Menyatakan:

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6747/Mekarsari tanggal 21 Mei 2015 seluas 14.240 M<sup>2</sup> atas nama PT. Bina Rencana Agung;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6748/Mekarsari tanggal 21 Mei 2015 seluas 3.681 M<sup>2</sup> atas nama PT. Bina Rencana Agung;
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6749/Mekarsari tanggal 21 Mei 2015 seluas 14.490 M<sup>2</sup> atas nama PT. Bina Rencana Agung;
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6750/Mekarsari tanggal

Halaman 5 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN



21 Mei 2015 seluas 735 M<sup>2</sup> atas nama PT. Bina Rencana Agung;

5. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6751/Mekarsari tanggal

21 Mei 2015 seluas 3.414 M<sup>2</sup> atas nama PT. Bina Rencana Agung;

6. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6752/Mekarsari tanggal

21 Mei 2015 seluas 4.549 M<sup>2</sup> atas nama PT. Bina Rencana Agung;

7. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6753/Mekarsari tanggal

21 Mei 2015 seluas 2.318 M<sup>2</sup> atas nama PT. Bina Rencana Agung;

dan

8. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 9592/Mekarsari tanggal

13 Februari 2018 seluas 46.110 M<sup>2</sup> atas nama PT. Bina Rencana

Agung;

yang diterbitkan atas dasar Risalah Lelang Nomor : 300/2012 tertanggal

10 Juli 2012 tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat

hukumnya;

5. Menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

6. Memerintahkan kepada Tergugat III dan/atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan bidang tanah seluas  $\pm$  100.167 M<sup>2</sup> dan mengembalikannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong, jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

7. Menyatakan agar Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat III untuk patuh dan taat pada putusan dalam perkara ini;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.14.232.000,00 (empat belas juta dua ratus tiga puluh dua ribu rupiah)

9. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor No.791 /Pdt.G /2023/PN Tng, diucapkan pada tanggal tanggal 13 Juni 2023, Pembanding I semula Tergugat III telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan

Halaman 6 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Banding Nomor 791/Pdt.G/2023/PN Tng, tanggal 21 Juni 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan bahwa Pembanding I semula Tergugat III telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 791/Pdt.G/2023/PN Tng, tanggal 13 Juni 2023 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 5 Juli 2023, kepada Pembanding II semula Tergugat I pada tanggal 11 Juli 2023, kepada Pembanding III semula Tergugat II pada tanggal 5 Juli 2023, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 5 Juli 2023, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 6 Juli 2023, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 5 Juli 2023,

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat III mengajukan memori banding tanggal 25 Juni 2023 dan telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 7 Juli 2023, Pembanding II semula Tergugat I pada tanggal 7 Juli 2023, Pembanding III semula Tergugat II pada tanggal 6 Juli 2023, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 6 Juli 2023, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 6 Juli 2023, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 6 Juli 2023 sedangkan Terbanding semula Penggugat mengajukan Kontra memori banding tertanggal 20 Juli 2023, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tidak mengajukan kontra memori banding,

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat I telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 791/Pdt.G/2023/PN Tng, tanggal 23 Juni 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan bahwa Pembanding II semula Tergugat I telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 791/Pdt.G/2023/PN Tng, tanggal 13 Juni 2023 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 5 Juli 2023, kepada Pembanding II semula Tergugat I pada tanggal 5 Juli 2023, kepada Pemb

Halaman 7 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN

#### 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

anding III semula Tergugat II pada tanggal 7 Juli 2023, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 5 Juli 2023, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 6 Juli 2023, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 5 Juli 2023,

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat I mengajukan memori banding tanggal 11 Juli 2023 dan telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 12 Juli 2023, Pembanding I semula Tergugat III pada tanggal 12 Juli 2023, Pembanding III semula Tergugat II pada tanggal 12 Juli 2023, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 12 Juli 2023, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 12 Juli 2023, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 12 Juli 2023 sedangkan Terbanding semula Penggugat mengajukan Kontra memori banding tertanggal 20 Juli 2023, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tidak mengajukan kontra memori banding,

Menimbang, bahwa Pembanding III semula Tergugat II telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 791/Pdt.G/2023/PN Tng, tanggal 23 Juni 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan bahwa Pembanding III semula Tergugat II telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 791/Pdt.G/2023/PN Tng, tanggal 13 Juni 2023 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 13 Juli 2023, kepada Pembanding I semula Tergugat III pada tanggal 13 Juli 2023, kepada Pembanding II semula Tergugat I pada tanggal 13 Juli 2023, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 13 Juli 2023, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 13 Juli 2023, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 13 Juli 2023,

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 20 Juli 2023 yang diserahkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dan telah diterima pada

*Halaman 8 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN*



Pengadilan Tinggi Banten pada tanggal 24 Juli 2023

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding III semula Tergugat II, Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III telah diberitahu untuk mempelajari berkas masing – masing tertanggal 7 Juli 2023, 11 Juli 2023, 05 Juli 2023, 5 Juli 2023, 05 Juli 2023, 06 Juli 2023, 05 Juli 2023 selama 14 (empat belas hari) terhitung sejak pemberitahuan ini diterima

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding III semula Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat III telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya berkesimpulan sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.. 791/Pdt.G/2022/Pn.Tng tertanggal 13 Juni 2023
3. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara.

#### MENGADILI SENDIRI:

##### DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Terbanding tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Halaman 9 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN



DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau,

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat I telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya berkesimpulan sebagai berikut :

Menerima permohonan Banding Pembanding dahulu Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I sekarang Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Penggugat sekarang Terbanding kepada Tergugat I sekarang Pembanding adalah *Error in Objecto*;
4. Menyatakan gugatan Penggugat sekarang Terbanding kepada Tergugat I sekarang Pembanding adalah *Error In Persona*;
5. Menyatakan gugatan Penggugat sekarang Terbanding kepada Tergugat I sekarang Pembanding adalah adalah *Obscur Libel*;
6. Menyatakan gugatan Penggugat sekarang Terbanding kepada Tergugat I sekarang Pembanding tidak dapat diterima; atau setidaknya mengeluarkan Tergugat I dalam perkara *a quo*;

**Dalam Pokok Perkara:**

*Halaman 10 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN*



1. Menolak gugatan Penggugat sekarang Terbanding kepada Tergugat I sekarang Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I sekarang Pembanding tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam bentuk apapun terhadap Penggugat sekarang Terbanding;
3. Menghukum Penggugat sekarang Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau dalam hal Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang bijaksana dan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Pembanding III semula Tergugat II tidak mengajukan memori banding

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya berkesimpulan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding dan memori banding dari Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Tergugat I untuk seluruhnya
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.. 791/Pdt.G/2022/Pn.Tng tertanggal 13 Juni 2023
3. Menghukum Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding III semula Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini
4. Atau dalam hal Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang bijaksana dan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Atau Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi dalam perkara *a quo* berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 11 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN



Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 791 /Pdt.G/2022/PN Tng tanggal 13 Juni 2023, Memori banding maupun Kontra Memori banding dari kedua belah pihak serta alat-alat bukti lainnya, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini yang akhirnya berkesimpulan “mengabulkan gugatan Penggugat Sebagian “ dan akan mengadili sendiri dengan pertimbangan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan memori banding dan kontra memori banding yang diajukan kedua belah pihak, Majelis Hakim Tingkat Banding terlebih dahulu akan mempertimbangkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa pernyataan banding dari Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Tergugat I, dan Pembanding III semula Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa didalam perkara ini, setelah Majelis Hakim tingkat banding membaca secara teliti putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 791/Pdt/G/2022/PN Tng tanggal 13 juni 2023, ternyata pihak Pembanding I semula Tergugat III dan Pembanding III semula Tergugat II mengajukan eksepsi atas gugatan dari Terbanding semula Penggugat, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding akan memperbaiki sistematika sebagaimana tercantum didalam amar putusan nanti

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari dengan saksama pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama tentang eksepsi yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat III dan Pembanding III semula Tergugat II sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukumnya yang telah menolak semua

*Halaman 12 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN*



eksepsi yang disampaikan tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu diambil alih dan dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim Banding dalam memutus Eksepsi ini di tingkat banding, selanjutnya eksepsi Pembanding I semula Tergugat III dan Pembanding III semula Tergugat II haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mencermati secara saksama putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Tng tanggal 13 Juni 2023 tersebut dikaitkan dengan alat-alat bukti kedua belah pihak serta memori banding dan kontra memori banding, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagaimana selanjutnya akan dipertimbangkan dibawah ini :

Menimbang, bahwa dari uraian posita yang dimuat dalam surat gugatan Terbanding semula Penggugat yang harus dipertimbangkan adalah :

1. Apakah benar telah ada lelang sebagaimana disebutkan pada Risalah lelang Nomor 300/2012 tanggal 10 Juli 2012 dan bagaimana status hukum lelang tersebut ?
2. Apakah betul Pembanding I semula Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Terbanding semula Penggugat ?

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Tergugat I dan Pembanding III semula Tergugat II dalam surat jawabannya telah membantah dalil gugatan Terbanding semula Penggugat dan meminta supaya gugatan Terbanding semula Penggugat dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada fakta hukum yang terungkap dipersidangan telah terbukti bahwa Terbanding semula Penggugat mempunyai pajak kurang bayar pertambahan nilai dan jasa sehingga diterbitkan Surat Ketetapan pajak hutang bayar pajak pertambahan nilai

*Halaman 13 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang dan jasa penyerahan BKP dan /atau JKP nomor 00020/207/07/047/09 tanggal 31 Maret 2009 (bukti surat P-4a) dan Nomor 0005/206/07/047/09 tanggal 31 Maret 2009 ( bukti sura P-4b) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas adanya tagihan hutang pajak tersebut diatas , lalu untuk melunasi hutang pajak Terbanding semula Penggugat tersebut diatas .Pembanding II semula Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang ( eksekusi pajak) kepada Pembanding III semula Tergugat II terhadap tanah obyek eksekusi milik Terbanding semula Penggugat sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 300/2012 tanggal 10 Juli 2012 ;

Menimbang, bahwa pada kenyataannya terhadap lelang (eksekusi pajak) yang telah dilaksanakan pada tanggal 10 Juli 2012 sebagai pemenang lelang adalah Pembanding I semula Tergugat III sesuai Risalah Lelang Nomor : 300/2012 tanggal 10 Juli 2012 (bukti surat P-3) ;

Menimbang, bahwa terhadap dilaksanakannya lelang (eksekusi pajak) oleh Pembanding III semula Tergugat II pada tahun 2012 tidak ada bukti yang menyatakan bahwa Terbanding semula Penggugat keberatan terhadap lelang (eksekusi pajak) tersebut :

Menimbang, bahwa benar Terbanding semula Penggugat pernah mengajukan keberatan dan mengajukan pembatalan Pajak kepada Pembanding II semula Tergugat I sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat yaitu :

- a. Surat permohonan nomor 02/BMP/II/2016 tanggal 27 Januari 2016 ( sesuai bukti P=5a) ;
- b. Surat permohonan Nomor 01/BMP/II/2016 tanggal 27 Januari 2016 ( bukti surat P-5b) ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Terbanding semula Penggugat tersebut diatas ternyata ditolak sesuai surat Dirjen Pajak atau Dirjen Pajak menerbitkan surat Yaitu :

1. Surat Kep.Diejen Pajak Nomor: Kep.05420/NKEB WPJ.21/2016 tanggal 28 Juli 2016 ;

*Halaman 14 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN*



2. Surat Kep.Dirjen Pajak Nomor : Kep.05419/NKEB/WPJ.21/2016 tanggal 28 Juli 2016 ;

Yang isinya tentang penolakan permohonan yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap surat penolakan permohonan yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat kepada Dirjen Pajak, selanjutnya Terbanding semula Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Pajak tanggal 31 Mei 2017 Nomor : 84024/PP/MXVI,B/2017 yang dalam putusan dari Pengadilan Pajak tersebut adalah membatalkan Surat Kep,Dirjen Pajak Nomor : 05420/NKEB/WPJ.21/2016 tanggal 28 Juli 2016 dan Nomor : 05419/NKEB/WPJ.21/2016 ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan secara saksama putusan Pengadilan Pajak tersebut diatas, ternyata adalah hanya membatalkan Surat Dirjen Pajak tersebut diatas tentang penolakan permohonan dari Terbanding semula Penggugat, dan tidak membatalkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Pertambahan Nilai dan Jasa penyerahan BKP dan/atau JKP Nomor 00020/207/07/047/09 tanggal 31 Maret 2009 dan Nomor 0005/206/07/047/09 tanggal 31 Maret 2009 sehingga dapat disimpulkan bahwa terhadap putusan Pengadilan Pajak tersebut tidak dapat diartikan secara serta merta menyatakan bahwa Terbanding semula Penggugat tidak punya hutang pajak ;

Menimbang, bahwa ternyata bahwa untuk pemenuhan pelunasan hutang pajak Terbanding semula Penggugat kepada Negara telah dilakukan lelang (eksekusi pajak) oleh Pembanding II semula Tergugat I melalui Pembanding III semula Tergugat II pada tanggal 10 Juli 2012 sesuai Risalah Lelang Nomor 300/2012 tanggal 10 Juli 2012 dan dinyatakan sebagai pemenang lelang adalah Pembanding I semula Tergugat III ;

Menimbang, bahwa sesuai keterangan dari Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Tergugat I, dan Pembanding III semula Tergugat II bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan/ketentuan yang berlaku yang antara lain :

*Halaman 15 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN*



- Bahwa lelang dilakukan atas dasar permintaan lelang sesuai ketentuan Nomor S-9085/WPJ.21/KP.0704/2012 tanggal 7 Mei 2012 ;
- Bahwa sebelum dilakukan lelang telah dilakukan teguran sebanyak 3 kali yaitu masing-masing tanggal 18 Pebruari 2009, tanggal 7 Mei 2009 dan tanggal 5 Juli 2009 ;
- Bahwa penjualan lelang telah dilakukan sesuai dengan ordonantie 28 Pebruari 1908 jo Peraturan Menteri Keuangan RI No, 93/PMK.06/2010 dan buku II MA RI ;
- Bahwa telah dilakukan penyitaan asset Terbanding semula Penggugat yang telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat sesuai dengan ketentuan hukum yaitu pasal 10 ayat 4 , pasal 11 dan pasal 12 ayat 1 UU PPSP ;

Menimbang, bahwa ternyata lelang (eksekusi pajak ) yang telah dilakukan oleh Pembanding III semula Tergugat II atas permintaan Pembanding II semula Tergugat I telah dilakukan sesuai peraturan yang berlaku dan dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dan sah ;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat III sesuai Risalah lelang tanggal 10 Juli 2012 Nomor 300/2012 dinyatakan sebagai pemenang lelang dan telah melakukan pelunasan harga dan biaya lelang sejumlah Rp.2.530.050.000,-( Bukti TII-13, TIII-1)

Menimbang, bahwa setelah Pembanding I semula Tergugat III dinyatakan sebagai Pemenang lelang dan telah melakukan pelunasan harga dan biaya, kemudian dilakukan proses hukum terhadap tanah obyek lelang sehingga kemudian terbit sertifikat HGU atas nama Pembanding I semula Tergugat III ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan tahapan dan proses terjadi dan terlaksananya lelang telah dilakukan sesuai hukum dan Pembanding I semula Tergugat III dinyatakan sebagai pemenang lelang dan terbit Sertifikat HGU atas nama Pembanding I semula Tergugat III sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI No.6/Yur/PDT/2018 menyatakan pembeli melalui kantor Lelang Negara {dalam hal ini (in casu) adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang II} adalah

*Halaman 16 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN*



Pembeli tanah harus dipandang sebagai Pembeli beritikad baik dan berdasarkan SEMA RI No.7 tahun 2012 menyatakan perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik, sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak, Pemilik hanya dapat menggugat ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak ;

Menimbang, bahwa disamping hal tersebut diatas, beberapa dasar hukum atas perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik adalah sebagai berikut :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 821/K/Sip/1974 yang menyatakan:

“Pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi Undang-Undang.”

2. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 6/Yur/Pdt 2018 :

“Apabila jual beli tanah dihadapan PPAT dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau membeli melalui kantor lelang negara pembeli tanah harus dipandang sebagai pembeli yang beritikad baik.”

3. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1091/K/Pdt/2009 :

“suatu perbuatan hukum in casu pelelangan yang telah dilakukan dengan terbuka dan dilakukan sesuai dengan prosedur pelelangan tidak dapat dibatalkan oleh lembaga peradilan”.

Menimbang, bahwa dalam kasus ini terutama dalam pelaksanaan lelang, bahwa Majelis Hakim tingkat Banding menilai bahwa tidak ada ketentuan yang dilanggar dalam pelaksanaan lelang tersebut oleh Pembanding III semula Tergugat II dalam arti bahwa pelelangan tersebut dilaksanakan secara terbuka, sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI No.1091 K/PDT/2009 yang menyatakan suatu perbuatan hukum (in casu) , pelelangan yang dilakukan dengan terbuka dan dilakukan sesuai dengan prosedur pelelangan tidak dapat dibatalkan oleh lembaga Peradilan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada uraian pertimbangan hukum diatas, Majelis hakim tingkat banding berpendapat bahwa majelis Hakim

*Halaman 17 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Tangerang tidak dapat membatalkan lelang yang telah dilaksanakan yang hasilnya dalam risalah lelang nomor 300 /2012 tanggal 10 Juli 2012 tersebut, sehingga akibat hukumnya maka tuntutan hukum Terbanding semula Penggugat pada angka 3 harus ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan proses terjadi dan dilaksanakannya lelang dikaitkan dengan SEMA RI No.7 tahun 2012 , putusan MA RI No. 6/YUr/PDT/2018 dan putusan MARI No.1091 K/pdt/2009 maka dalam hal Pembanding I semula Tergugat III memperoleh tanah obyek lelang dengan cara membeli lelang secara sah maka dapat disimpulkan bukan termasuk perbuatan melawan hukum , maka tuntutan Terbanding semula Penggugat pada petitum angka 6 dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap tanah semula diakui milik Terbanding semula Penggugat atas tanah seluas 100.167 M2 yang terletak di Desa Mekarsari , Kec,Rajeg, Kab Tangerang , Prov Banten telah dilakukan lelang (eksekusi pajak) oleh Negara dan sebagai pemenang/pembeli lelang adalah Pembanding I semula Tergugat III yang telah dibayar harga dan biayanya kepada Negara maka secara hukum atas tanah tersebut telah beralih hak kepada Pembanding I semula Tergugat III bukan lagi menjadi milik Terbanding semula Penggugat oleh karena itu tuntutan Terbanding semula Penggugat pada petitum angka 2 dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil lelang ( risalah lelang No.300/2012 tanggal 10 Juli 2012) tanah obyek lelang telah beralih Hak kepada Tergugat III secara sah kemudian telah terbit Sertifikat HGU (8 buah) atas nama PT.Bina Rencana Agung yaitu Tergugat III, maka terhadap tanah-tanah tersebut bukan lagi milik Terbanding semula Penggugat, oleh karena itu tuntutan Terbanding semula Penggugat pada petitum angka 4 dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum lainnya karena terkait dengan petitum-petitum yang telah dinyatakan dibatalkan, maka sudah seharusnya terhadap petitum lain dinyatakan batal pula ;

*Halaman 18 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pada uraian pertimbangan hukum diatas maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas tentang hal-hal yang diuraikan dalam kontra memori banding sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan selanjutnya dinyatakan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat ditolak seluruhnya , maka sesuai ketentuan pasal 193 RBg/182 HIR Terbanding semula Penggugat dihukum membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan yang di tingkat banding jumlahnya dimuat dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat ditolak seluruhnya, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.791/Pdt.G.2022.PN Tng tanggal 13 Juli 2023 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi Banten akan mengadili sendiri yang amarnya akan dimuat dalam putusan dibawah ini ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan :

- Undang-undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang-undang No. 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah dirubah pertama dengan UU No. 8 Th.2004 dan perubahan kedua dengan UU No.49 Th.2009.
- Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java en Madura/Stb.1947/222 Rbg.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 ;
- Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.

## **MENGADILI:**

- *Menerima permohonan banding dari* Pemanding I semula Tergugat III, Pemanding II semula Tergugat I dan Pemanding III semula Tergugat II;
- *Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 79 1/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 13 Juni 2023 yang dimohonkan banding*

*Halaman 19 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN*

### 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)



**MENGADILI SENDIRI**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Pembanding I semula Tergugat III dan Pembanding II semula Tergugat I

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding se besar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Kamis tanggal 10 Agustus 2023 oleh PURWONO EDI SANTOSA, SH, MH sebagai Hakim Ketua, M. TUCHFATUL ANAM, S.H, M.H dan I GEDE KOMANG ADY NATHA, S.H, M.Hum, masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 213/PDT/2023/PT BTN tanggal 18 Juli 2023 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan di dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 16 Agustus 2023 oleh Hakim Ketua tersebut dihadiri oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh MEITA YULIANA, SH sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

M. TUCHFATUL ANAM, S.H, M.H. PURWONO EDI SANTOSA, S.H, M.H

I GEDE KOMANG ADY NATHA, S.H, M.Hum

Halaman 20 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN



Panitera Pengganti,

MEITA YULIANA, S.H

Perincian biaya:

1.	Materai .....	Rp 10.000,00
2.	Redaksi.....	Rp 10.000,00
3.	Pemberkasan .....	Rp 130.000,00
	<hr/>	
	Jumlah .....	Rp 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 21 dari 21 Halaman Putusan Nomor 213/PDT/2023/PT BTN