



**PUTUSAN**  
**NOMOR 114/G/2023/PTUN.BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, yang diselenggarakan secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah memberikan Putusan dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut dibawah ini, dalam sengketa antara:

**ARIEF PADMAMIHARDJA**, kewarganegaraan : Indonesia, Pekerja Wiraswasta, Tempat tinggal di Jalan Raya Empang Nomor 08 RT.003/RW.001, Kelurahan Empang, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.

Dengan hal ini Surat Kuasa Khusus No: 050/SK-APLAW/TUN/X/2023, tertanggal 2 Oktober 2023. diwakili oleh kuasanya bernama:

1. Mp. Anrico Pasaribu, ST., SH.
2. Danyel Simamora, SH.,

Keduanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum "ANRICO PASARIBU & ASSOCIATES", yang beralamat kantor di Jl. Bougenville Raya Nomor 201 Duta Kranji Blok C, Bintara, Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, email: ricopasaribubgr@gmail.com

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**.

**M E L A W A N**

**KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA BOGOR**, berkedudukan di Jalan Pemuda No.31, RT.01/RW.06, Tanah Sareal, Kec. Tanah Sereal, Kota Bogor, Jawa Barat 16162, email banhuk.setdabgr@gmail.com

Halaman 1 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 800.1.7/844/Pendayan, tanggal 10 Oktober 2023, diwakili oleh kuasanya bernama :

1. Alma Wiranta, S.H., M.Si (Han)
2. Yulia Anita Indrianingrum, S.H., M.Sc.
3. Fitriyanti, S.H.
4. Vilya Christiana, S.H.

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil Pada Bagian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Sekretariat Daerah Kota Bogor, beralamat di Jalan Ir. H. Juanda No. 10 Kota Bogor, berdasarkan Keputusan Walikota Bogor Nomor 180/Kep.323-Huk.HAM/2021, Tentang Perubahan atas Lampiran Keputusan Walikota Nomor 180.45-9 Tahun 2020 Tentang Pembentukan Tim Kuasa Hukum Pemerintah Kota Bogor tanggal 20 April 2021 telah diangkat sebagai Tim Kuasa Hukum Pemerintah Kota Bogor ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut telah membaca:

- 1) Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 114/PEN-DIS/2023/PTUN.BDG tertanggal 5 Oktober 2023 tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara ini dengan acara biasa;
- 2) Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 114/PEN-MH/2023/PTUN.BDG tertanggal 5 Oktober 2023 tentang Penetapan Susunan Majelis Hakim;
- 3) Surat Penunjukan Plh. Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 114/PEN-PPJS/2023/PTUN.BDG tertanggal 5 Oktober 2023 tentang Penetapan Penunjukan Panitera Pengganti;
- 4) Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 114/PEN-PP/2023/PTUN.BDG, tertanggal 5 Oktober 2023 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan;

Halaman 2 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG



- 5) Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 114/PEN-HS/2023/PTUN.BDG, tertanggal 19 Oktober 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;
- 6) Surat Gugatan Penggugat tertanggal 3 Oktober 2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 5 Oktober 2023, dalam perkara Nomor: 114/G/2023/PTUN.BDG., dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 19 Oktober 2023;
- 7) Telah Membaca Pra Bukti dan Berkas perkara yang bersangkutan;

#### **TENTANG DUDUK SENGKETA**

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 3 Oktober 2023 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 5 Oktober 2023, dalam Register Perkara Nomor 114/G/2023/PTUN.BDG, sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 19 Oktober 2023 telah mengemukakan dalil-dalil dalam gugatannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

##### I. Objek Sengketa :

Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor Nomor: 973.1/986/Kep-567/Bapenda tentang Pembatalan SPPT PBB NOP Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan NOP. 32.71.020.002.006.0145.0.

##### II. Kewenangan Mengadili:

1. Bahwa Tergugat adalah Pejabat Fungsional pada Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor, dalam menerbitkan Surat Pembatalan dan Penghapusan SPPT PBB NOP Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan NOP. 32.71.020.002.006.0145.0, bertindak dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang menjalankan fungsi Pemerintahan yang bertindak dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara;



2. Bahwa berdasarkan pasal 1 Angka (7) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No.5 Tahun 1986, yang berbunyi: *"Tata Usaha Negara adalah administrasi negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan baik di pusat maupun di daerah"*;
3. Bahwa berdasarkan pasal 1 Angka (8) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No.5 Tahun 1986, yang berbunyi: *"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*;  
Dengan demikian, maka pengertian dari Pejabat Tata Usaha Negara adalah pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan, yang dalam perkara ini Tergugat adalah pejabat yang berkapasitas melaksanakan tugasnya di lingkungan Pemerintah Kota Bogor;
4. Bahwa berdasarkan pasal 1 Angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No.5 Tahun 1986, yang berbunyi: *"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"*;

Dengan demikian Surat dari Pejabat Tata Usaha Negara pada perkara ini telah memenuhi kualifikasi sebagai berikut:

- **Konkret** : Wujudnya surat tertulis dan secara nyata dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat, tidak abstrak dan berwujud yaitu Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor Nomor: 973.1/986/kep-567/Bapenda tanggal 06 Oktober 2022 tentang Pembatalan dan Penghapusan SPPT PBB NOP Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan NOP. 32.71.020.002.006.0145.0. atas nama Pengugat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Individual : Secara terang dan jelas surat dalam objek sengketa perkara ini ditujukan kepada atas nama Penggugat, dan bukan ditujukan untuk masyarakat umum.
- Final : Surat dalam objek sengketa perkara ini tidak memerlukan persetujuan dari pejabat atau instansi atasan/pejabat atau instansi lainnya, dan dalam hal ini juga telah berakibat kepada Penggugat, dimana Penggugat sudah tidak dapat lagi membayar pajak yang selama ini selalu Penggugat bayar pajaknya dan taat pajak.

Dengan demikian objek sengketa dalam perkara ini merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dimana Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah dan bangunan yang selama ini Penggugat telah taat untuk membayar pajak, sehingga jika hal demikian dilakukan pembiaran oleh Pejabat Tata Usaha Negara maka akan menimbulkan perkara yang serupa untuk selanjutnya, seharusnya *Pejabat Tata Usaha Negara memberikan perlindungan hukum dan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada warga masyarakat* sesuai bunyi Pasal 3 huruf (f) dan (g) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

5. Bahwa berdasarkan pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang berbunyi: *"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara."* Dalam hal ini Objek Sengketa yang menjadi dasar gugatan penggugat sudah sesuai dengan kompetensi absolut;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang berbunyi: *"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat Pertama"*
7. Bahwa berdasarkan Angka 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

Halaman 5 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG

#### 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)



*"Ketentuan Pasal 6 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:*

*Pasal 6*

- (1) Pengadilan Tata Usaha Negara berkedudukan di ibukota Kabupaten/Kota, dan daerah hukumnya meliputi wilayah Kabupaten/Kota.*
- (2) Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara berkedudukan di ibukota Provinsi, dan daerah hukumnya meliputi wilayah Provinsi."*

Oleh karena kedudukan Tergugat - berada di Bogor-Jawa Barat, maka secara sah berdasarkan kompetensi relatif, Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutuskan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung – Jawa Barat.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung memiliki kewenangan penuh untuk memeriksa, dan mengadili, dan memutuskan perkara ini;

III. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan :

1. Bahwa mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni: *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*;
2. Bahwa Kemudian diatur pula dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang menyebutkan: *"Tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administrasi"*
3. Bahwa, Obyek Sengketa/Keputusan Tergugat dalam suratnya





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor Nomor: 973.1/986/kep-567/Bapenda tertanggal 06 Oktober 2022 Tentang Pembatalan/penghapusan SPPT PBB NOP Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan NOP. 32.71.020.002.006.0145.0, baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 2 Agustus 2023, dan terhadap keputusan Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan keberatan melalui Surat tertanggal 8 Agustus 2023 Nomor: 207/APLAW/PBL/VIII/2023 Hal: Surat Keberatan/Permohonan Pengaktifan SPPT-PBB NOP: 32.71.020.002.006.0145.0 atas Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor Nomor: 973.1/986/kep-567/Bapenda tertanggal 06 Oktober 2022 Tentang Pembatalan SPPT PBB NOP Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan NOP. 32.71.020.002.006.0145.0.

4. Bahwa berdasarkan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :

- (1) *Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia.*
- (2) *Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan."*

5. Bahwa, Pasal 77 Ayat 4 dan ayat 5 Undang-undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administratif Pemerintahan yang berbunyi:

- (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 (empat) keberatan dianggap dikabulkan"*

Halaman 7 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG

#### 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

Bahwa Tergugat memiliki tenggang waktu selama 10 (sepuluh) hari kerja atas keberatan administratif yang diajukan para Penggugat kepada Tergugat untuk memberikan tanggapannya.

6. Bahwa berdasar Peraturan Mahkamah AGUNG RI No. 6 tahun 2018 tentang "Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan", setelah menempuh upaya administratif sebagaimana ketentuan Pasal 76 ayat (3) U.U. No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Pengadilan berwenang memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.
7. Bahwa Penggugat baru melihat dan mengetahui surat Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor Nomor: 973.1/986/Kep-567/Bapenda tentang Pembatalan SPPT PBB NOP Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan NOP. 32.71.020.002.006.0145.0. pada hari Kamis tanggal 12 Oktober 2023, diperlihatkan oleh Tergugat pada sidang pemeriksaan persiapan gugatan di PTUN Bandung.

Dengan demikian Gugatan Penggugat diajukan dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

#### IV. Kepentingan Penggugat:

1. Bahwa dalam hal ini sebagai ahli waris dari Almarhum Hidayat Padmamihardja (dahulu bernama Ouw Giok Hoey) yang telah meninggal dunia di Bogor pada tanggal 26 April 2010 sebagaimana Akta Keterangan Waris No. 5 tanggal 02 Maret 2011 dari Notaris Dwi Swandini, SH. maupun sebagai ahli waris Almarhumah Padma Susinta Mihardja (dahulu bernama Loe Pek Lian) yang telah meninggal dunia di Kota Bogor pada tanggal 08 Juni 2018 sebagaimana Akta Keterangan Waris No. 35 tanggal 28 Agustus 2018 dari Notaris Thomas Rudy Hartaan Widjojo, SH., M.Kn.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang menyatakan : "*Seseorang atau badan hukum*

Halaman 8 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG

#### 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)





*perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu 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 rehabilitasi.”*

3. Bahwa Penggugat adalah warga masyarakat sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir (6) PERMA No 6 Tahun 2018 yaitu : *“Warga Masyarakat adalah seseorang atau hadan hukum perdata yang terkait dengan keputusan dan/atau tindakan;”*
4. Bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa tersebut, maka timbul kerugian bagi Penggugat, yaitu timbulnya kerugian berupa kehilangan hak-haknya atas tanah dan rumah *a quo* yaitu lepas dari penguasaan Penggugat dan tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut secara penuh sebagai mana layaknya seorang pemilik, serta mengalihkan hak atas tanah tersebut sehingga tidak dapat mensertifikatkan atas tanah tersebut.

## V. Dasar Dan Alasan Gugatan:

Bahwa adapun hal – hal yang menjadi alasan atau dasar bagi Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah anak kandung satu-satunya atau ahli waris dari Almarhum Hidayat Padmamihardja (dahulu bernama Ouw, Giok Hoey) yang meninggal dunia di Bogor pada tanggal 26 April 2010 dan Almarhumah Padma Susinta Mihardja (dahulu bernama Loe, Pek Lian) yang meninggal bidang tanah yang dibelinya tersebut dunia di Bogor pada tanggal 11 Juli 2018 sesuai Akta Keterangan Hak Waris Nomor 35 tanggal 28 Agustus 2018 dari Notaris Thomas Rudy Hartawan Widjojo, SH., MKn;
2. Bahwa semasa hidupnya ayah penggugat memiliki dan menguasai 1 (satu) bidang tanah dengan luas 690 m<sup>2</sup> (enam ratus sembilan puluh meter persegi) berikut bangunan di atasnya sebagaimana ditunjukkan surat-surat berupa:



- 1) Surat Dewan Pemerintah daerah Kotapraja Bogor tanggal 30 September 1958
- 2) Kwitansi tertanggal 13 Oktober 1958
- 3) Surat Ukur Nomor 1/1960 dari Kantor Pendaftaran Tanah (Kadaster) Bogor tanggal 11 Djanuari 1960;
3. Bahwa pada tahun 2010 (dua ribu sepuluh) atas dasar permohonan lisan dan bujukan dari pihak Pemerintah Kota Bogor melalui Lurah Sukasari saat itu ibu Penggugat/Padma Susinta Mihadja diminta untuk menyerahkan sebagian dari obyek lahan kami seluas 156 M<sup>2</sup> (*seratus lima puluh enam meter persegi*) guna dipakai sebagai perluasan lahan parkir kantor kelurahan Sukasari, atas dasar patuh dan kepedulian sosial untuk kepentingan umum (orang banyak) maka ibu Penggugat pada akhirnya dengan secara sukarela melepaskan dan menyerahkan sebagian lahan yang dimilikinya tersebut, seluas 156 M<sup>2</sup> (*seratus lima puluh enam meter persegi*) dari luas keseluruhan 690 M<sup>2</sup> (*enam ratus sembilan puluh meter persegi*) sehingga luas lahan yang masih dikuasai Penggugat secara penuh adalah seluas 534 M<sup>2</sup> (*lima ratus tiga puluh empat meter persegi*);
4. Bahwa sehubungan hak Penggugat atas bidang tanah tidak didukung dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, apalagi ayah Penggugat ternyata pernah menandatangani Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah, maka pada sekitar bulan Juli 2012 atau 2 (dua) tahun setelah ayah Penggugat meninggal dunia, Penggugat bersama-sama dengan Ibu Penggugat/Padma Susanti Mihadja mengajukan permohonan persertifikatan tanah di Kantor Pertanahan Kota Bogor dan bersamaan dengan itu Penggugat mengajukan Permohonan Rekomendasi kepada Walikota Bogor melalui Surat tertanggal 19 Juli 2012;
5. Bahwa Permohonan Rekomendasi ditanggapi oleh Walikota Bogor melalui Surat Tertanggal 4 September 2012/17 Syawal 1433 H., Nomor: 591/2288-BPKAD, Perihal: Permohonan Rekomendasi, yang ada pokoknya Walikota Bogor tidak dapat mengabulkan permohonan



Penggugat untuk menerbitkan rekomendasi akan tetapi disarankan untuk memperpanjang Sewa Menyewa Tanah milik Pemerintah Kota Bogor;

6. Bahwa, Penjualan tanah tersebut oleh Dewan Pemerintah Daerah Kotapradja Bogor Kepada Ouw Giok Hoey sesuai Surat Nomor: 2315/6/58 Tanggal 30 September 1958 Perihal: Permohonan Untuk Membeli Tanah Kotapradja Bogor yang Terletak di Jalan Baru Komplek Sukasari, adalah dengan Hak Stedelijk Erfpacht selama 30 tahun (Hak Erfpacht merupakan Hak Guna Usaha atau hak kebendaan untuk dinikmati sepenuhnya tanah kepunyaan pihak lain yaitu Pemerintah Daerah Kota Bogor). Dalam Hal ini hak sewa yang diberikan hanya selama 30 Tahun yaitu sejak Tanggal 30 September 1958 s/d 30 September 1988;
7. Bahwa, adanya surat Sekretaris Daerah Kota Bogor Tertanggal 4 September 2017/17 Syawal 1433 H Nomor 591/2288-BPKAD Perihal Permohonan Rekomendasi tetap berlaku dan agar diikuti yang disarankan dalam surat tersebut sebagai bahan kajian Pemerintah Daerah Kota Bogor;
8. Bahwa, Walikota Bogor menyatakan tidak bersedia membatalkan atau mencabut Suratnya Nomor 591/2288-BPKAD, tanggal 4 September 2012/17 Perihal Permohonan Rekomendasi dan bahkan Penggugat diminta mengikuti apa yang disarankan dalam surat Tertanggal 4 September 2012 tersebut;
9. Bahwa Keputusan Walikota Bogor yang disampaikan dalam surat tertanggal 25 September 2019 yang tidak bersedia membatalkan atau mencabut surat Sekretaris Daerah Kota Bogor tertanggal 4 September 2012/17 Syawal 1433 H Nomor 591/2288- BPKAD sangat merugikan Penggugat karena permohonan hak atas tanah yang dilakukan Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Bogor sejak tahun 2012 tetap tidak dapat dilanjutkan diproses, walaupun Kantor Pertanahan Kota Bogor telah menerbitkan Peta Bidang Tanah No.599/Sukasari/2012 dengan Nomor Induk Bidang 01648 pada tanggal 2 Agustus 2012;



10. Bahwa Penggugat menilai tindakan Walikota Bogor tidak bersedia membatalkan atau mencabut Suratnya Nomor 591/2299 – BPKAD, Tertanggal 4 September 2012/17 Syawal 1433 H, perihal: Permohonan Rekomendasi, adalah tidak berdasarkan hukum atau mengabaikan aturan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. Sk 12/Ka/1963 tanggal 14 Mei 1963 Tentang Konversi Hak Opstal dan Erfpacht di atas Tanah Eigendom Kotapraja;

11. Bahwa Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. Sk 12/Ka/1963 tanggal 14 Mei 1963 Tentang Konversi Hak Opstal dan Erfpacht di atas Tanah Eigendom Kotapraja, mengatur:

Pertama: hak erfpacht di atas tanah – tanah eigendom Kotapraja, atas dasar Ketentuan – ketentuan Konversi Undang – undang Pokok Agraria, menurut hukum dikonversi menjadi hak guna bangunan, sejak tanggal 24 September 1960;

Kedua : Menetapkan, bahwa tanah – tanah tersebut di atas dalam tata usaha Kantor Pendaftaran Tanak akan dicatat sebagai tanah – tanah yang berada dalam kekuasaan (“beheer”) Kotapraja yang bersangkutan, dengan ketentuan;

- a. Bahwa wewenang – wewenang yang berhubungan dengan pemberian hak atas tanah – tanah itu, memperpanjang /membaharui dan pencabutannya serta pemberian izin tentang peralihannya tetap ada pada kami atau pejabat agraria yang kami tunjuk;
- b. Bahwa di dalam mempergunakan wewenang tersebut pada sub a perlu diingat perencanaan kota yang telah ditetapkan, oleh karenanya maka di dalam memberikan hak – hak atas tanah itu dimintakan lebih dahulu pertimbangan walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan;



- c. Bahwa penerimaan Kotapraja yang bersangkutan dengan tanah – tanah tersebut, seperti uang pemasukan dan uang wajib tahunan tetap akan berlangsung;
- d. Bahwa pengertian “Kotapraja” termasuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya;

Dengan demikian menurut peraturan Agraria tersebut: Keperluan meminta pertimbangan atau rekomendasi walikota/Kepala Daerah adalah karena berkaitan dengan adanya perencanaan kota yang telah ditetapkan;

12. Bertitik tolak dari Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria tersebut maka tindakan Walikota Bogor yang tidak bersedia mencabut membatalkan Suratnya yang menolak memberikan rekomendasi, menurut kami adalah tindakan atau keputusan yang keliru dan melawan hukum karena:

- Bidang tanah seluas 690 M<sup>2</sup> (enam ratus sembilan puluh meter persegi) yang sedang dimohonkan pensertifikatannya oleh Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Bogor sudah sejak lama dikuasai dan dimanfaatkan sendiri dan selain itu bidang tanah tersebut tidak terkena perencanaan kota atau tidak termasuk bidang tanah yang diperlukan untuk proyek – proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum;

13. Bahwa selain melawan hukum, keputusan Walikota Bogor tidak bersedia mencabut atau membatalkan suratnya yang menolak memberikan rekomendasi telah melanggar Azas- Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) atau *Good Governance*;

14. Bahwa bidang tanah yang dimohonkan pensertifikatannya di Kantor Pertanahan tersebut sebagai bagian dari tanah Eigendom Verponding Nomor 42 atas nama Kotapraja Bogor, dan Penggugat menguasai bidang tanah tersebut berdasarkan waris dari ayah Penggugat yang memperolehnya dengan cara membeli dari Tergugat (dahulu Pemerintah Daerah Kotapradja Bogor) dengan status hak “Stedelijk



- Erfpacht 30 Tahun”, dimana sesuai bukti kwitansi dalam uraian butir 2 di atas, dalam jual beli tanah tersebut, ayah Penggugat telah menyerahkan uang pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp. 31.923,- (*tiga puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh tiga rupiah*);
15. Bahwa bidang tanah yang dibeli tersebut pada awalnya dimanfaatkan ayah Penggugat sebagai tempat penimbunan dan penggergajian kayu dan terhadap bidang tanah sudah dilakukan pengukuran tanah sesuai Surat Ukur Nomor 1/1960 dari Kantor Pendaftaran Tanah (Kadaster) Bogor tanggal 11 Djanuari 1960;
16. Bahwa Walikota Bogor melalui Sekretaris Daerah menyatakan dalam suratnya Nomor: 591/2288 – BPKAD, tanggal 4 September 2012/17 Syawal 1433 H. Bahwa:
- Tanah yang hendak diurus persertifikatan tanahnya oleh Penggugat adalah tanah milik Pemerintah Kota Bogor yang dijual dengan Hak “Steljik Erfpacht 30 Tahun” atau Hak Sewa selama 30 tahun, sejak 30 September 1958 s/d September 1988.
  - Pemerintah Kota Bogor belum melakukan Pelepasan tanah Hak Sewa sehingga permohonan Rekomendasi tidak dapat dikabulkan dan Penggugat disarankan untuk memperpanjang Sewa Menyewa tanah milik Pemerintah Kota Bogor;
17. Bahwa Penggugat menilai, tindakan Walikota Bogor tidak bersedia memberikan Rekomendasi berdasarkan alasan karena Pemerintah Kota Bogor belum melakukan Pelepasan Tanah Hak Sewa tidak tepat karena Tergugat telah menjual bidang tanah tersebut dan bukan menyewakan dan atas jual beli tanah pada tahun 1958 tersebut, Tergugat telah menerima uang pembayaran sebesar Rp. 31. 923,- (*tiga puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh tiga rupiah*). Apalagi berdasarkan ketentuan konversi UUPA No. 5 Tahun 1960 “bekas tanah hak Erfpacht” berubah menjadi Hak Guna Bangunan dimana HGB itu dapat diperpanjang atau diperbarui;
18. Bahwa jadi jelas tindakan dan keputusan Walikota Bogor yang tidak bersedia mencabut atau membatalkan suratnya Nomor : 591/2288 –





BPKAD, tanggal 4 September 2012/17 Syawal 1433 H., yang menolak memberikan rekomendasi, telah melanggar Azas – Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) atau Good Governance, yang diantaranya melanggar:

- Melanggar “Azas Kecermatan”

Azas Kecermatan mengandung arti bahwa suatu keputusan harus dipersiapkan dan diambil dengan cermat dan mensyaratkan agar badan pemerintah sebelum membuat suatu ketetapan/keputusan wajib meneliti semua fakta yang relevan dan masukan pula semua kepentingan yang relevan ke dalam pertimbangannya. Namun Ternyata dalam proses penerbitan Surat Keputusan a quo, Tergugat terbukti tidak meneliti semua fakta yang relevan, di antaranya namun tidak terbatas pada melakukan verifikasi terhadap data dan/atau informasi mengenai status tanah sehingga oleh karenanya Surat Keputusannya melanggar Azas Kecermatan.

- Melanggar “Azas Pemberian Alasan”

Azas Pemberian Alasan berarti suatu keputusan harus didukung oleh alasan – alasan yang dijadikan dasarnya (Philipus M. Harjon, Dkk., “Pengantar Hukum Administrasi Indonesia”, Gajah Mada University Press, 2005, halaman 275). Bahwa Tergugat di dalam menerbitkan Surat Keputusan a quo berdasarkan alasan yang tidak tepat.

19. Bahwa dengan demikian sulit untuk disangkal bahwa keputusan Walikota Bogor yang tidak bersedia mencabut atau membatalkan suratnya yang menolak permohonan rekomendasi adalah keputusan yang melawan hukum dan juga tidak berlandaskan kepada Azas-azas Pemerintahan Umum yang Baik, baik ditinjau dari segi tertib penyelenggaraan Negara ataupun profesionalitasnya. Oleh karena itu Keputusan Tergugat patut untuk dinyatakan tidak sah/batal dan terhadap Walikota Bogor tersebut patut untuk mencabut, dan membatalkan suratnya Nomor : 591/2577-BPKAD tertanggal 25 September 2019 / Muharam 1441 H., perihal: Tanggapan dan juga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencabut atau membatalkan suratnya Nomor: 591/2288-BPKAD, tanggal 4 September 2012/17 Syawal 1433 H., perihal: Permohonan Rekomendasi dan selanjutnya terhadap Tergugat diperintahkan untuk menerbitkan Surat Rekomendasi yang diperlukan sebagai salah satu syarat dalam mengajukan permohonan pensertifikatan tanah di Kantor Pertanahan Kota Bogor;

20. Bahwa, sebagaimana ketentuan Pasal 53 Ayat (2) huruf (a) dan huruf (b) Undang-

Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menjadikan dasar dan alasan PENGUGAT dalam mengajukan gugatan perkara ini, adalah:

*“Alasan-alasan yang dapat digunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah : 1. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; 2. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik”.*

Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor Nomor: 973.1/986/Kep-567/Bapenda tentang Pembatalan SPPT PBB NOP Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan NOP. 32.71.020.002.006.0145.0., adalah merupakan tindakan yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana yang telah diuraikan dan jelaskan tersebut dan juga telah melanggar:

1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan jo. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Peraturan Daerah (PERDA) Kota Bogor Nomor : 5 Tahun 2018, perubahan atas Peraturan Daerah (PERDA) Kota Bogor Nomor: 2 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Halaman 16 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG

#### 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)



Bahwa selain melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku tindakan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa juga telah melanggar “Azas Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB), yaitu:

- a. Bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum yaitu: asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara.
- b. Asas Keterbukaan yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat (ic. Para Penggugat) untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi.
- c. Asas Profesionalitas yaitu asas yang mengutamakan keahlian yang berdasarkan kode etik dan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku.
- d. Asas kecermatan dan kehati-hatian:

Asas Kecermatan yaitu “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”.

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek perkara tidak mengedepankan prinsip kehati-hatian. Tergugat menerbitkan objek sengketa dengan secara gegabah, tanpa mengikut sertakan Penggugat.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas telah nyata-nyata Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Dengan demikian, maka tindakan atau perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan Surat Keputusan Nomor: 973.1/986/kep-567/Bapenda tanggal 06 Oktober 2022 tentang Pembatalan dan Penghapusan SPPT PBB NOP Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan NOP. 32.71.020.002.006.0145.0. atas nama Hidayat Padmamahardja (orang tua



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat) beralih kepada atas nama Pemerintah Kota Bogor diatas tanah milik Penggugat , sangat merugikan kepentingan Penggugat, oleh karena itu patut dibatalkan.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutus sebagai berikut:

## A. Dalam Permohonan Penundaan :

Bahwa dengan bersandarkan kepada ketentuan pasal 67 ayat (2) dan (3) UU No. 5 Tahun 1986, sehubungan bidang tanahnya yang ditunjuk sebagai obyek yang sampai saat ini dikuasai dan digunakan oleh Penggugat, maka Penggugat menganggap perlu agar selama pemeriksaan sedang berjalan, Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor Nomor: 973.1/986/Kep-567/Bapenda tentang Pembatalan SPPT PBB NOP Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan NOP. 32.71.020.002.006.0145.0.itu ditunda pelaksanaannya sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut:

- Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor Nomor: 973.1/986/Kep-567/Bapenda tentang Pembatalan SPPT PBB NOP Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan NOP. 32.71.020.002.006.0145.0.;

sampai Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

## B. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor Nomor: 973.1/986/Kep-567/Bapenda tentang Pembatalan SPPT PBB NOP Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan NOP. 32.71.020.002.006.0145.0.;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk Mencabut Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor Nomor: 973.1/986/Kep-

Halaman 18 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG

### 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

567/Bapenda tentang Pembatalan SPPT PBB NOP Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan NOP. 32.71.020.002.006.0145.0. dan menerbitkan Surat Keputusan yang baru untuk SPPT PBB NOP Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan NOP. 32.71.020.002.006.0145.0. atas nama Penggugat;

4. Mewajibkan Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 9 November 2023, yang isi pokoknya sebagai berikut:

Terlebih dahulu Tergugat (Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor) menyatakan dengan tegas membantah semua pendapat, dalil-dalil dan tuntutan Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali apa yang diakui secara tegas. Selanjutnya Tergugat menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi *objectum litis* dalam perkara *a quo* yaitu surat Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor Nomor: 973.1/986.KEP.567/Bapenda Tentang Pembatalan SPPT NOP Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan NOP. 32.71.020.002.006.0145.0 (selanjutnya disebut Objek Sengketa);
- Bahwa diterbitkannya Objek Sengketa didasarkan pada berakhirnya hak pemanfaatan lahan milik Pemerintah Daerah Kota Bogor yang terletak di Kelurahan Sukasari, Kecamatan Bogor Timur oleh saudara Hidajat Padmamihardja/Hidayat Padmamihardja (orang tua Penggugat *in casu*) berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Yang Berlokasi Di RT.06/RW.02 Kelurahan Sukasari Kecamatan Bogor Timur Kota Bogor Seluas Kurang Lebih 534 M<sup>2</sup> (Lima Ratus Tiga Puluh Empat Meter Persegi) antara Pemerintah Kota Bogor dengan Hidajat Padmamihardja,

Halaman 19 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG

#### 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

Nomor: 593.1/Perj.29 Aset/2006 tertanggal 3 Juli 2006 (selanjutnya disebut Perjanjian Sewa Menyewa Tahun 2006), dengan jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun;

- Bahwa sebelum terjadinya sewa menyewa pada tahun 2006 antara Pemerintah Kota Bogor dengan Hidajat Padmamihardja/Hidayat Padmamihardja, pada tahun 1957 saudara Hidajat Padmamihardja/Hidayat Padmamihardja mengajukan permohonan untuk membeli tanah yang terletak di Sukasari, kemudian atas permohonan tersebut Pemerintah Kota Bogor yang saat itu dikenal dengan Pemerintah Daerah Kotapradja Bogor membalas permohonan tersebut melalui surat tertanggal 30 September 1958 Nomor: 2315/6/58 dengan menyatakan bahwa Dewan Pemerintah Daerah Kotapradja Bogor tidak keberatan untuk menjual tanah kepada Ouw Giok Hoey dengan hak "Stadelijk Erfpacht" selama 30 tahun yang dikemudian hari akan disesuaikan dengan peraturan agraria dari Pemerintah Pusat serta dengan syarat-syarat yang ditentukan. Berdasarkan surat ini maka Sdr. Ouw Giok Hoey atau Hidajat Padmamihardja/ Hidayat Padmamihardja berhak memanfaatkan tanah selama 30 tahun dari tahun 1958 hingga tahun 1988;

## Dalam Eksepsi:

- I. Penggugat Tidak Memiliki *Standi In Judicio* (Legal Standing) Untuk Mengajukan Gugatan
  1. Bahwa pada tahun 1958 Dewan Pemerintah Daerah Kotapradja Bogor (saat ini Pemerintah Daerah Kota Bogor) memberikan tanah yang terletak di Djalan baru Kompleks Sukasari (saat ini dikenal dengan Jalan Sukasari, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Bogor Timur) dengan hak Stadelijk Erfpacht kepada Sdr. Ouw Giok Hoey atau dikenal juga dengan Hidajat Padmamihardja/ Hidayat Padmamihardja selama 30 tahun, artinya berakhir di tahun 1988;
  2. Bahwa sampai dengan berakhirnya Hak Erpacht orang tua Penggugat berdasarkan Undang-Undang Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto*

Halaman 20 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG

### 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 Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, terhitung tanggal 24 September 1980 Penggugat tidak mengajukan kembali perpanjangan atau memperbaharui Hak Erpacht tersebut kepada Pejabat Agraria yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian dan Agraria sesuai dengan SK Menteri Pertanian dan Agraria Nomor Sk.12/Ka/1963 (saat ini Kantor Pertanahan Kota Bogor), maka tanah Eigendom Kotapraja Bogor tersebut kembali menjadi milik Pemerintah Daerah Kota Bogor;

3. Bahwa pada tahun 2006 saudara Hidajat Padamihardja/ Hidayat Padmamihardja mengajukan permohonan sewa tanah yang terletak di Kelurahan Sukasari, Kecamatan Bogor Timur dan sebagai tindak lanjut permohonan tersebut dibuatlah Perjanjian Sewa Menyewa Tahun 2006 dengan jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun, yaitu berakhir pada tanggal 2 Juli 2011;
4. Bahwa setelah masa sewa berakhir maka penyewa, dalam hal ini orang tua Penggugat *in casu* wajib menyerahkan kembali obyek perjanjian dalam keadaan baik dan terpelihara kepada pemberi sewa dalam hal ini Pemerintah Daerah Kota Bogor, sebagaimana tertuang didalam Pasal 8 Perjanjian Sewa Menyewa Tahun 2006;
5. Bahwa perlu diketahui tanah yang menjadi objek sewa adalah tanah milik Pemerintah Daerah Kota Bogor yang telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah pada Kartu Inventaris Barang dengan asal hak Eigendom Verponding No. 42, dan bagi penyewa akan diterbitkan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai bukti pemanfaatan tanah tersebut;
6. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka Tergugat membantah dalil Penggugat didalam gugatannya point 4 halaman 6 yang menyebutkan "Bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa tersebut, maka timbul kerugian bagi Penggugat, yaitu timbulnya kerugian berupa kehilangan hak-haknya atas tanah dan

Halaman 21 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG

#### 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)



rumah *a quo* yaitu lepas dari penguasaan Penggugat dan tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut secara penuh sebagaimana layaknya seorang pemilik, serta mengalihkan hak atas tanah tersebut sehingga tidak dapat mensertifikatkan atas tanah tersebut.”, telah dijelaskan sebelumnya bahwa orang tua Penggugat bukanlah pemilik dari tanah sebagaimana dimaksud didalam Perjanjian Sewa Menyewa Tahun 2006, kedudukannya melainkan hanyalah sebagai Penyewa jadi tidak ada kerugian yang diderita oleh Penggugat;

7. Bahwa merujuk Pasal 8 Perjanjian Sewa Menyewa Tahun 2006 maka Penggugat sudah tidak berhak lagi memanfaatkan tanah tersebut, dan Pemerintah Daerah Kota Bogor berhak mengambil alih penguasaan atas objek sewa dan menghapus nama pada SPPT PBB karena tanah yang sudah kembali kedalam penguasaan Pemerintah Daerah tidak dilakukan pemungutan pajak bumi dan bangunan terhadap tanah tersebut. Bahwa juga didalam pasal 8 pada ayat (2) huruf d dalam Perjanjian disebutkan bahwa Penyewa juga berkewajiban “tidak memindahtangankan obyek perjanjian kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan izin dari Pihak Pertama;”, maka dalil Penggugat point 4 halaman 6 yang menyatakan bahwa Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut secara penuh sebagaimana layaknya seorang pemilik, serta mengalihkan hak atas tanah tersebut sehingga tidak dapat mensertifikatkan atas tanah tersebut adalah pernyataan yang KELIRU dan bertentangan dengan perjanjian, merujuk Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menentukan bahwa:

*“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.”*

8. Bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan sebagaimana disampaikan pada point-point diatas maka Tergugat tidaklah memiliki *legal standing* untuk memohon kepada Majelis Hakim membatalkan Objek Sengketa, karena dengan berakhirnya jangka



waktu sewa maka Tergugat sudah tidak memiliki hak untuk memanfaatkan objek sewa sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tahun 2006;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah diuraikan diatas maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim menyatakan Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

II. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

9. Bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat, didalam positanya yang menjadi permasalahan Penggugat bukan hanya Objek Sengketa melainkan berulang kali Penggugat menyebutkan keputusan Walikota yang tidak bersedia mencabut dan membatalkan surat perihal pemberian rekomendasi kepada Penggugat, yang dimaksud yaitu surat Nomor 591/2288-BPKAD tanggal 4 September 2012/17 Syawal 1433 perihal Permohonan Rekomendasi dan surat Nomor 591/2577-BPKAD tanggal 25 September 2019 perihal Tanggapan;
10. Bahwa terhadap surat Nomor 591/2577-BPKAD tanggal 25 September 2019 perihal Tanggapan pada tahun 2020 Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pernah mengajukan gugatan tata usaha negara dengan Nomor register perkara 10/G/2020/PTUN.Bandung dengan Tergugat yaitu Sekretaris Daerah Kota Bogor, persidangan telah berjalan hingga agenda pembuktian;
11. Bahwa Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 16 Juli 2020 bersurat kepada Sekretaris Daerah Kota Bogor perihal Permohonan Pencabutan Perkara Nomor 10/G/2020/PTUN.Bandung yang pada intinya disampaikan bahwa Penggugat membutuhkan persetujuan dari Tergugat untuk dapat mencabut perkara tersebut, kemudian perkara dicabut sebelum agenda Kesimpulan;

Halaman 23 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG



12. Bahwa objek permasalahan didalam posita Penggugat tidak sesuai dengan petitumnya, didalam positanya Penggugat mempermasalahkan surat-surat lain selain Objek Sengketa, namun didalam petitumnya Penggugat hanya memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan atau menyatakan tidak sah Objek Sengketa;

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan kabur/tidak jelas sehingga sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Bahwa Tergugat mohon agar dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi diatas menjadi satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil dalam pokok perkara dibawah ini;
- Dalam hal ini Tergugat bantah dengan dalil-dalil sebagai berikut:
  1. Bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat pada point 2 halaman 6 Bagian V yang menyatakan bahwa ayah dari Penggugat memiliki dan menguasai tanah yang menjadi objek sewa sebagaimana dimaksud didalam Perjanjian Sewa Menyewa Tahun 2006 dengan dasar surat-surat berupa Surat Dewan Pemerintah Daerah Kotapradja Bogor tanggal 30 September 1958, Kwitansi tertanggal 13 Oktober 1958 dan Surat Ukur Nomor 1/1960 dari Kantor Pendaftaran Tanah (Kadaster) Bogor tanggal 11 Djanuari 1960;
  2. Bahwa didalam Surat Dewan Pemerintah Daerah Kotapradja Bogor tertanggal 30 September 1958 disebutkan bahwa tanah sebagaimana dimaksud diberikan kepada Sdr. Ouw Giok Hoey atau Hidajat Padmamihardja/Hidayat Padmamihardja dengan hak *Stedelijk Erfpacht* 30 tahun, hak erfpacht adalah suatu hak kebendaan untuk mengenyam kenikmatan yang penuh (*vol genot*) atas suatu benda yang tidak bergerak kepunyaan orang lain, dengan wajib membayar suatu *pacht* (*canon*) tiap tahun. Berdasarkan pengertian ini maka hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Stedelijk Erpacht 30 Tahun yang dimaksud didalam Surat Dewan Pemerintah Daerah Kotapradja Bogor tertanggal 30 September 1958 yaitu bahwa Sdr. Ouw Giok Hoey atau Hidajat Padmamihardja/Hidayat Padmamihardja mempunyai hak untuk memanfaatkan tanah yang menjadi objek sewa selama 30 tahun;

3. Bahwa kwitansi sebagaimana dimaksud oleh Penggugat didalam point 2.2) halaman 6 Bagian V adalah pembayaran tanah sebagaimana dimaksud didalam Surat Dewan Pemerintah Daerah Kotapradja Bogor tertanggal 30 September 1958 yang menyebutkan bahwa tanah dimaksud diberikan dengan hak Stedelijk Erpacht 30 Tahun;
4. Bahwa Surat Ukur Nomor 1/1960 sebagaimana dimaksud oleh Penggugat pada point 2.3) halaman 7 tercatat atas nama Kotapradja Bogor dengan asal hak Eigendom Verponding Nomor 42, sementara orang tua Penggugat yang bernama Ouw Giok Hoey atau Hidajat Padmamihardja/Hidayat Padmamihardja hanya sebagai penunjuk batas;
5. Bahwa Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat pada point 3 halaman 7, karena berdasarkan pada bukti-bukti tertulis, orang tua Penggugat mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik Pemerintah Daerah Kota Bogor yang dimohonkan sewa oleh orang tua Penggugat berdasarkan surat tanggal 9 Juni 2006 yang diterima oleh Pemerintah Daerah Kota Bogor dari Sdr. Hidayat Padmamihardja perihal Pengajuan Permohonan Tanah Sewa yang atas surat ini kemudian ditindaklanjuti dengan dibuatnya Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Yang Berlokasi di RT.06/RW.02 Kelurahan Sukasari Kecamatan Bogor Timur Kota Bogor Seluas Kurang Lebih 534 M<sup>2</sup> (Lima Ratus Tiga Puluh Empat Meter Persegi) antara Pemerintah Kota Bogor dengan Hidajat Padmamihardja, Nomor: 593.1/Perj.29 Aset/2006 tertanggal 3 Juli 2006.
6. Bahwa pemberian sewa kepada orang tua Penggugat telah berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur didalam Pasal 81 Peraturan Menteri Dalam Negeri

Halaman 25 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG

#### 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

Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah *juncto* Pasal 83 Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, disebutkan bahwa salah satu bentuk pemanfaatan Barang Milik Daerah yaitu berupa sewa selanjutnya disebutkan didalam Pasal 113 ayat (1) bahwa Barang Milik Daerah yang dapat disewa yaitu berupa tanah dan/atau bangunan;

7. Bahwa selanjutnya pada tanggal 27 Juli 2006 Bapak Hidajat Padmamihardja bersurat kepada Wali Kota Bogor untuk memohon rekomendasi dalam rangka Pembangunan warung jajanan serba ada pada lokasi objek tanah yang disewa dengan melampirkan Perjanjian Sewa Menyewa Tahun 2006;
8. Bahwa sebagai tindak lanjut surat permohonan Bapak Hidajat Padmamihardja tertanggal 27 Juli 2006, selanjutnya pada tanggal 28 Desember 2006 Wali Kota Bogor menerbitkan Keputusan Wali Kota Nomor: 644-659 Tahun 2006 tentang Izin Mendirikan Bangunan kepada pemohon yaitu Bapak Hidayat Padmamihardja untuk mendirikan bangunan warung jajanan serba ada;
9. Bahwa pada tanggal 18 Mei 2011 tepatnya  $\pm 1$  (satu) bulan sebelum sewa berakhir, Nyonya Padma Susinta Mihardja (janda Hidajat Padmamihardja/Hidayat Padmamihardja) bersurat kepada Wali Kota Bogor untuk mengajukan permohonan perpanjangan sewa atas objek tanah tersebut;
10. Bahwa berdasarkan pada Perjanjian Sewa Menyewa Tahun 2006, Penggugat tidak lagi memiliki hak untuk memanfaatkan tanah tersebut. Hal ini sebagaimana dinyatakan pada Pasal 6 ayat (1) dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tahun 2006, yang menyebutkan bahwa:  
*"Jangka waktu Perjanjian ini ditetapkan selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian ini dan akan berakhir pada tanggal 2 Juli 2011";*
11. Bahwa jangka waktu sewa telah sesuai dengan Pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang

Halaman 26 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG

#### 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)





Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah yaitu jangka waktu sewa Barang Milik Daerah paling lama 5 (lima) tahun sejak ditandatangani perjanjian dan dapat diperpanjang.

12. Bahwa menanggapi dalil Penggugat point 4 halaman 7, bahwa benar ibu Penggugat yang bernama Ny. Padma Susinta Mihadja pada tanggal 19 Juli 2012 bersurat kepada Pemerintah Daerah Kota Bogor perihal Permohonan Rekomendasi untuk pengurusan Sertipikat, kemudian sebagai balasan surat tersebut, Pemerintah Daerah Kota Bogor mengirimkan surat Nomor: 591/2288-BPKAD tertanggal 4 September 2012/17 Syawal 1433 yang pada intinya disampaikan bahwa tanah yang dimaksud adalah milik Pemerintah Daerah Kota Bogor yang diserahkan kepada Hidajat Padmamihardja pada tahun 1958 dengan Hak Stedelijk Erpacht 30 Tahun, artinya bahwa yang bersangkutan memiliki hak sewa selama 30 tahun yaitu tepatnya sampai dengan tahun 1988 dan Pemerintah Daerah Kota Bogor belum melakukan pelepasan hak atas tanah sewa tersebut menjadi hak milik kepada yang bersangkutan;
13. Bahwa terhadap surat Nomor: 591/2288-BPKAD Perihal: Permohonan Rekomendasi tertanggal 4 September 2012/17 Syawal 1433 Penggugat mengatakan bahwa surat tersebut tidak berdasarkan hukum atau mengabaikan aturan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. SK 12/Ka/1963 tanggal 14 Mei 1963 tentang Konversi Hak Opstal dan Erfpacht Diatas Tanah Eigendom Kotapraja, sebagaimana dalil gugatannya point 10 halaman 8;
14. Bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat point 10 halaman 8 yaitu bahwa tanah yang menjadi sengketa di Jalan Sukasari Kelurahan Sukasari, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor seluas 690 m<sup>2</sup> adalah tanah yang dahulu disebut Eigendom Verponding atas nama Kotapraja Bogor, berdasarkan Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal I ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah Eigendom Verponding Kotapraja

Halaman 27 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG



Bogor tersebut dikonversi menjadi Hak Milik pada saat mulai berlakunya Undang-Undang ini pada tanggal 24 September 1960. Namun dikarenakan Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh perorangan sesuai ketentuan Pasal 21 UUPA, maka berdasarkan Surat Edaran Menteri Agraria Nomor Ka 3/1/1 tanggal 1 Maret 1962 Perihal Status Tanah Kotapraja/Kabupaten yang dimilikinya berdasarkan UUPA, maka status tanah Eigendom Verponding Kotapraja Bogor menjadi hak penguasaan (*"beheer"*) kepada Kotapraja yang dulunya mempunyai hak Eigendom tersebut;

15. Bahwa pada tanggal 15 Juli 2019 Kuasa Hukum dari Bapak Arief Padmamihardja bersurat kepada Sekretariat Daerah Kota Bogor perihal Permohonan Pencabutan/Pembatalan Surat Sekretariat Daerah Kota Bogor tertanggal 4 September 2012/17 Syawal 1433 Nomor: 591/2288-BPKAD Perihal: Permohonan Rekomendasi, pada intinya didalam surat tersebut disampaikan bahwa tanah yang sebelumnya menjadi objek sewa adalah milik dari orang tuanya yaitu Hidajat Padmamihardja (dahulu bernama Ouw Giok Hoey) dengan melampirkan bukti-bukti berupa surat dari Dewan Pemerintah Daerah Kotapradja Bogor tanggal 30 September 1958 dan kwitansi pembayarannya. Menurutnya bahwa orang tuanya juga sudah menguasai secara fisik sejak tahun 1958 sehingga berhak untuk melakukan pendaftaran tanah (pensertipikatan);
16. Bahwa Sekretaris Daerah Kota Bogor menyampaikan surat balasan kepada Kuasa Hukum Arief Padmamihardja melalui surat tertanggal 25 September 2019 Nomor: 591/2577-BPKAD perihal Tanggapan, yang intinya disampaikan bahwa tanah yang akan diajukan pendaftarannya oleh Arief Padmamihardja adalah tanah dengan Hak Stedelijk Erfpacht selama 30 Tahun, artinya itu merupakan tanah yang disewakan kepada orang tua Arief Padmamihardja selama 30 tahun dari tahun 1958 hingga 1988;
17. Bahwa menanggapi dalil Penggugat point 13 halaman 9 yang menyatakan bahwa Pemerintah Daerah Kota Bogor dalam

Halaman 28 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan Keputusan Walikota Bogor tidak bersedia mencabut atau membatalkan suratnya yang menolak memberikan rekomendasi telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) atau *Good Governance* adalah suatu dalil yang Keliru;

18. Bahwa Keputusan Walikota sebagaimana dimaksud Penggugat dalam dalil gugatannya point 13 halaman 9 adalah bukan merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara melainkan Surat Biasa yaitu Surat Sekretariat Daerah Kota Bogor tertanggal 4 September 2012/17 Syawal 1433 Nomor: 591/2288-BPKAD Perihal: Permohonan Rekomendasi dan surat tertanggal 25 September 2019 Nomor: 591/2577-BPKAD perihal Tanggapan;
19. Bahwa penerbitan Surat Sekretariat Daerah Kota Bogor tertanggal 4 September 2012/17 Syawal 1433 Nomor: 591/2288-BPKAD Perihal: Permohonan Rekomendasi dan surat tertanggal 25 September 2019 Nomor: 591/2577-BPKAD perihal Tanggapan, telah sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka dalil Penggugat point 18 halaman 10 Tidaklah Berdasar;
20. Bahwa dalil Penggugat halaman 11 yang menyatakan bahwa penerbitan Objek Sengketa telah melanggar AUPB adalah Keliru, Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa telah memenuhi asas-asas pemerintahan yang baik, diantaranya:
  - a. Asas kepastian hukum, bahwa Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa telah dilandaskan dengan ketentuan perundang-undangan, kepatutan, keajegan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Yang menjadi landasan diterbitkannya Objek Sengketa yaitu Perjanjian yang dibuat antara orang tua Penggugat dengan Pemerintah Daerah Kota Bogor, dimana orang tua Penggugat telah melanggar kewajibannya sebagaimana diatur didalam Perjanjian untuk menyerahkan kembali obyek perjanjian sewa setelah Perjanjian berakhir. Berdasarkan pada isi Perjanjian Pasal 6 *juncto* Pasal 8 bahwa Penggugat berhak memanfaatkan objek sewa selama

Halaman 29 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG



5 (lima) tahun yang berakhir pada tanggal 2 Juli 2011 dan wajib menyerahkan kembali obyek perjanjian dalam keadaan baik dan terpelihara kepada Pemerintah Daerah Kota Bogor apabila jangka waktu Perjanjian berakhir. Namun pada faktanya orang tua Penggugat tidak juga menyerahkan obyek sewa kepada Pemerintah Daerah Kota Bogor hingga diterbitkannya Objek Sengketa dalam perkara *a quo*. Berdasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara bahwa:

*"Semua perjanjian yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya",*

- b. Mendasarkan pada Pasal 1338 KUHPerdara maka penerbitan Objek Sengketa telah didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai dengan asas profesionalitas;
- c. Asas Kecermatan yaitu diterbitkannya Objek Sengketa telah didasarkan pada informasi dan dokumen-dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaannya sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum ditetapkan dan/atau dilakukan. Dokumen-dokumen yang dimaksud yaitu Perjanjian Sewa Menyewa Tahun 2006 serta surat-surat yang diajukan oleh orang tua Penggugat maupun Kuasa Hukum Penggugat kepada Pemerintah Daerah Kota Bogor, selain itu juga didasarkan pada Berita Acara Pendataan Pajak Bumi dan Bangunan atas aset-aset milik Pemerintah yang masih dimanfaatkan oleh pihak lain.

Maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat dalam mengeluarkan Objek Sengketa telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) adalah Tidak Berdasar. Dengan pertimbangan bahwa Tergugat dalam mengeluarkan Objek Sengketa telah memenuhi asas kepastian hukum, profesionalitas dan asas kecermatan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Pemerintahan (sebagaimana diubah dengan Perpu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## Primair

### I. Dalam Penundaan Objek Sengketa

1. Menolak permohonan penundaan Objek Sengketa yang diajukan oleh Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor Nomor: 973.1/986/KEP.567/Bapenda tentang Pembatalan SPPT NOP Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan NOP. 32.71.020.002.006.0145.0;

### II. Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul;

### III. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor Nomor: 973.1/986/KEP.567/Bapenda tentang Pembatalan SPPT NOP Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan NOP. 32.71.020.002.006.0145.0;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul;

## Subsida

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequat et bono*).

Halaman 31 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis yang diajukan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 23 November 2023, yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis yang diajukan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 7 Desember 2023, yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotokopinya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda P - 1 sampai P - 19, kecuali untuk P - 9 tidak diajukan;

1. P - 1 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Arif Pandamamiharja (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. P - 2 : Kutipan Akta Kematian atas nama Hidajat Padmamiharja yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencacatan Sipil Kota Bogor pada tanggal 10 Mei 2010 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. P - 3 : Keterangan Hak Waris Nomor 5. yang dibuat dihadapan Dwi Swandiani, S.H. Notaris di Bogor pada tanggal 2 Maret 2011 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. P - 4 : Keterangan Hak Waris Nomor 35. Yang dibuat dihadapan Thomas Rudy Hartawan Widjojo, .S.H., M.Kn. Notaris di Kota Bogor pada tanggal 28 Agustus 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. P - 5 : Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat Penting yang dikeluarkan Polresta Bogor Kota pada tanggal 25 Juni 2019 (fotokopi sesuai dengan

Halaman 32 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG

#### 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

- asli);
6. P – 6 : Surat yang ditujukan kepada Ouw Giok Hoey dari Dewan Pemerintah Daerah Kotapraja Bogor Nomor 2315/6/58, tanggal 30 September 1959, Perihal: Permohonan untuk membeli tanah Kotapraja Bogor yang terletak di Jalan Baru Komplek Sukasari (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  7. P – 7 : Surat Ukur Nomor 1/1960 sebidang tanah terletak dalam daerah Swantantra tingkat I Jawa Barat, Kecamatan Bogor (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  8. P – 8 : Kwitansi Pembayaran pembelian tanah tanggal 13 Oktober 1958 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  9. P – 9 : Tidak diajukan;
  10. P – 10 : Surat Walikota Bogor No. 644-659 tanggal 28 Desember 2006 2006, Tentang Izin Mendirikan Bangunan;
  11. P – 11 : Surat Izin Gangguan Tempat Usaha Bukan Perusahaan Industri Nomor 503.45.62 Tahun 2008, tanggal 28 Februari 2008 yang dikeluarkan oleh Dinas Perindustrian, Perdagangan Dan Koperasi (fotokopi sesuai dengan asli);
  12. P – 12 : Surat dari Hidajat Padmamihardja tanggal 27 Juli 2006 yang ditujukan kepada Walikota Bogor, Perihal Permohonan Pembangunan Warung Jajan Serba ada (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  13. P – 13 : Surat Keterangan Nomor 145/170-Sks, tanggal 2 Maret 2015 yang dikeluarkan oleh Lurah sukasari, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  14. P – 14 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 1 Oktober 2018 yang dibuat oleh Arief Padmamihardja (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  15. P – 15 : Peta Bidang Tanah Nomor 599/Sukasari/2012, tanggal 2-8-2012 yang dikeluarkan oleh Plt. Kepala Seksi Survei, Pengukuran, Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Bogor

Halaman 33 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG

#### 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

(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

16. P – 16 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor Nomor 480/7-32.71.100/III/2020, tanggal 3-3-2020, Perihal: Penjelasan Permohonan Pensektipikatan Tanah Atas nama Padma Susinta dan Arief Padmamihardja yang ditukan kepada C. Suhadi, S.H., M.H. & Partners (fotokopi sesuai dengan asli);
17. P – 17 : Surat dari Law Office Anrico Pasaribu & Associates Nomor 207/APLAW/PBL/VIII/2023, tanggal 8 Agustus 2023, Perihal: Permohonan Pengaktifan SPPT-PBB NOP: 327102000200601450 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
18. P – 18 : Surat dari Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor, Nomor 900.1.13.1/1375-Pendayan tanggal 31 Agustus 2023, Perihal: Jawaban Surat Permohonan Pengaktifan SPPT PBB NOP 327102000601450 (fotokopi sesuai dengan asli);e
19. P – 19 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan atas nama Wajib Pajak Hidayat (fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotokopinya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 18

1. T – 1 : Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor Nomor 973.1/986/KEP.567/Bapenda, tanggal 6-10-2022 Tentang Pembatalan SPPT NOP Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan No.32.71.020.002.006.0145.0 Kepala Badan pendapatan Daerah Kota Bogor (fotokopi sesuai dengan asli);
2. T – 2 : Surat yang ditujukan kepada Ouw Giok Hoey dari

Halaman 34 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG



Dewan Pemerintah Daerah Kotapraja Bogor Nomor 2315/6/58, tanggal 30 September 1959, Perihal: Permohonan untuk membeli tanah Kotapraja Bogor yang terletak di Jalan Baru Komplek Sukasari (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

3. T – 3 : Surat Ukur Nomor 1/1960, tanggal 11 Januari 1960 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. T – 4 : Surat yang ditujukan kepada Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat dari Menteri Agraria Kepala Biro Perencanaan Dan Perundang-undangan Nomor Ka.3/1/1, tanggal 1 Maret 1962, Perihal Status Tanah Kotapraja/Kabupaten yang dimilikinya berdasarkan Undang-uNdang pokok Agraria fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. T – 5 : Pearturan Menteri Anggaria Nomor 7 Tahun 1965, tanggal 9 September 1965, Tentang Pedoman Pelaksanaan Konversi Hak Eigendom tersebut Dalam ayat 3 yo. Ayat 5 Pasal 1 Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria Yang Dibebani Dengan Hak Opstal Atau Erfpacht Untuk Perumahan (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. T – 6 : Tanda Terima Permohonan Tanah Sewa atas nama Hidayat (fotokopi sesuai dengan asli);
7. T – 7 : Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Yang Berlokasi Di RT. 06/ RW. 02, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, Seluas Kurang Lebih 534 M<sup>2</sup> (Lima Ratus Tiga Puluh Emat Meter Persegi) (fotokopi sesuai dengan asli );
8. T – 8 : Tanda Terima Penerimaan No. 3/Aset/VIII/2006 atas Sewa Tanah di RT. 06/02 Kelurahan Sukasari, Kecamatan Bogor Timur, Luas 534 M<sup>2</sup>, senilai 12.8216.000, tanggal 12-08-2006 (fotokopi sesuai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan fotokopi);

9. T – 9 : Surat yang ditujukan kepada Walikota Bogor dari Hidajat Padmamihardja tanggal 27 Juli 2006, Perihal: Permohonan Rekomendasi Walikota Dalam Rangka Pembangunan warung jajanan serba ada (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. T – 10 : Surat Keputusan Walikota Bogor No. 644-659 Tahun 2006, tanggal 28 Desember 2006, Tentang Izin Miendirikan Bangunan (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. T – 11 : Kutipan Kartu Inventaris Barang yang dibuat oleh Kepala BPKAD Kota Bogot, tanggal 31 DEseMBER 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
12. T – 12 : Surat yang ditujukan kepada Walikota Bogor dari Padma Susinta Mihardja, tanggal 18 Mei 2011, Perihal Permohonan untuk melanjutkan/memperpanjang sewa tanah di Jalan Sukasari I No. 7 RT. 06, RW. 02, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Bogor Timur (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
13. T – 13 : Surat yang ditujukan kepada Ny. Padma Susinta Mihardja dari Sekretarais Pemerintah Daerah Kota Bogor Nomor 591/2288-BPKAD, tanggal 4 September 2012, Perihal Permohonan Rekomendasai (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
14. T – 14 : Surat yang ditujukan kepada Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Bogor dari Kantor Advokat/Pengacara C. Suhadi, S.H., M.H. & Partners Nomor 033/CSP.JKT/VII/2019, tanggal 15 Juli 2019, Perihal: Permohonan Pencabutan/Pembatalan Surat Sekretariat Daerah Kota Bogor Tertanggal 4 September 2012/17 Syawal 1433 Nomor: 591/2288-BKAD, Perihal: Permohonan Rekomendasi (fotokopi sesuai dengan

Halaman 36 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG

#### 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

- asli);
15. T – 15 : Surat yang ditujukan kepada C. Suhadi, S.H., M.H. & Partners dari Sekretaris Daerah Kota Bogor Nomor 591/2577-BPKAD. Tanggal 25 September 2019, Perihal Tanggapan (fotokopi sesuai dengan asli);
16. T – 16 : Gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Register Perkara Nomor 10/G/2020/PTUN.BDG, tanggal 17 Januari 2020 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
17. T – 17 : Surat yang ditujukan kepada Sekretaris Daerah Kota Bogor dari Timbul Gultom Associates Advocates & Legal Consultants tertanggal 16 Juli 2020, Perihal Permohonan Pencabutan Perkara Nomor 10/G/2020/PTUN.BDG (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
18. T – 18 : Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 10/G/2020/PTUN.BDG, tanggal 27 Juli 2020 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Bahwa di persidangan para pihak tidak mengajukan saksi maupun Ahli, walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Bahwa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan Penggugat tidak menyampaikan Kesimpulan, sedangkan Tergugat telah menyampaikan Kesimpulan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 20 Februari 2024, yang selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Bahwa akhirnya para pihak dalam sengketa ini tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi pada Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan dalam sengketa ini selengkapnya tercantum dalam Berita

Halaman 37 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG

#### 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

Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara; Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah:

Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor Nomor: 973.1/986/Kep-567/Bapenda tentang Pembatalan SPPT PBB NOP Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan NOP. 32.71.020.002.006.0145.0.

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan tersebut Tergugat sudah mengajukan Jawabannya tertanggal 9 November 2023 yang diantaranya memuat Eksepsi-eksepsi Bahwa :

- I. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI *STANDI IN JUDICIO* (LEGAL *STANDING*) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN
- II. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi tentang Legal standing atau kepentingan Penggugat yang juga adalah merupakan syarat formal Penggugat dalam mengajukan gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara 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 yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang

Halaman 38 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi"; Menimbang, bahwa selain hal di atas Majelis Hakim juga memperhatikan penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada Paragraf ketiga yang menyatakan: "Selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara"; Menimbang, bahwa apabila mempedomani ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan penjelasannya tersebut di atas maka orang atau badan hukum perdata yang berhak mengajukan gugatan adalah pihak yang kepentingannya terkena akibat hukum dari suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan/diterbitkan dan karenanya kepentingan yang bersangkutan dirugikan;

Menimbang, bahwa untuk memahami lebih lanjut terhadap kepentingan tersebut selain mempedomani ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Penjelasannya tersebut, Majelis Hakim juga memperhatikan doktrin/pendapat para sarjana berkaitan dengan hal tersebut sebagaimana yang ditulis Indroharto, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II Beracara Di Pengadilan Tata Usaha Negara" cetakan kesembilan, terbitan Pustaka Sinar Harapan Jakarta Tahun 2005 pada halaman 37-40 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa pengertian "kepentingan" itu mengandung 2 (dua) arti, yaitu: 1. Kepentingan yang menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, yang meliputi: a. Kepentingan dalam kaitannya dengan yang berhak menggugat, yaitu kepentingan Penggugat sendiri, bersifat pribadi, bersifat langsung dan secara obyektif dapat ditentukan luas maupun intensitasnya; b. Kepentingan dalam hubungannya dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan yang akibat hukumnya merugikan diri Penggugat secara langsung; 2. Kepentingan berproses, dalam arti tujuan yang ingin dicapai

Halaman 39 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG

#### 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)



dengan mengajukan gugatan yang bersangkutan; Menimbang, bahwa terhadap kedua pengertian kepentingan tersebut di atas dikaitkan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan penjelasannya maka hal tersebut merupakan suatu prasyarat minimal yang harus dipenuhi untuk mengajukan suatu gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara; Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempedomani doktrin sebagaimana pendapat Indroharto tersebut di atas yang menyatakan bahwa pengertian kepentingan adalah suatu nilai yang harus dilindungi oleh hukum, baik berupa nilai yang bersifat menguntungkan maupun merugikan yang ditimbulkan atau yang menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya/terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara, dan bahwa untuk mengetahui seberapa jauh nilai kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum maka harus dilihat dan dipertimbangkan tentang adanya hubungan antara orang/badan hukum perdata yang bersengketa di satu pihak dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat di pihak lain;

Menimbang, bahwa disamping kepentingan akan nilai yang harus dilindungi oleh hukum juga harus jelas pula kepentingannya untuk berproses, karena terdapat adagium dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara yang merupakan hukum tidak tertulis yang menyatakan: "point d'interet - point d'action" (bila ada kepentingan, maka di situ baru boleh berproses); Menimbang, bahwa bertitik tolak pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Penjelasannya serta doktrin hukum seperti tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut: apakah ada kepentingan Para Penggugat yang dirugikan dengan terbitnya obyek sengketa a quo baik dalam arti nilai yang harus dilindungi oleh hukum maupun kepentingan untuk berproses sehingga Para Penggugat berkualitas atau tidak untuk mengajukan gugatan?;

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum di atas, Majelis Hakim akan mempedomani ketentuan hukum terkait aspek



kepentingan di atas dan kemudian menghubungkannya dengan fakta-fakta hukum yang diperoleh dari bukti Para Pihak yakni sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan ahli waris dari Hidajat Padmamihardja yang meninggal dunia pada tanggal 26 April 2010 dibogor (vide bukti P.2, P.3 dan P.4)
2. Bahwa Hidajat Padmamihardja alm telah mengikatkan diri dalam Perjanjian sewa menyewa tanah yang berlokasi di Rt.06 / Rw.02 Kelurahan Sukasari Kecamatan Bogor Timur Kota Bogor Seluas urang lebih 534 M<sup>2</sup> (Lima Ratus Tiga Puluh Empat Meter Persegi), jangka waktu perjanjian ini ditetapkan selama lima tahun terhitung sejak ditanda tangannya perjanjian yaitu tanggal 3 Juli 2006 dan berakhir tanggal 2 juli 2011 (vide bukti T.7)
3. Bahwa Terbitnya obyek sengketa didasari oleh berakhirnya perjanjian sewa menyewa lahan diatas (vide bukti T.7)

Menimbang, bahwa berdasarkan Fakta-fakta diatas bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Hidajat Padmamihardja yang secara keperdataan tidak terikat dan bukan merupakan pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah aquo (vide bukti T.7) dan perjanjian itupun berdasarkan klausulnya sudah berakhir sejak tanggal 2 Juli 2011;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas dan dikaitkan dengan ketentuan Hukum Pasal 53 ayat (1) UndangUndang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Kedua Atas UndangUndang Noor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Penjelasannya serta doktrin terkait "kepentingan" di atas maka Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum atas objek sengketa a quo

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian hukum tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan dalam arti nilai yang harus dilindungi oleh hukum dalam gugatan a quo; Menimbang, bahwa selanjutnya untuk berproses dengan mengajukan gugatan Tata Usaha Negara haruslah ada kepentingan sebagaimana yang



dimaksud dalam adagium no interest no action – point d'interet point d'action (tidak ada kepentingan maka tidak ada hak untuk berproses, bila ada kepentingan maka disitu baru ada hak untuk berproses); Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa karena Penggugat tidak mempunyai kepentingan berupa nilai yang dilindungi hukum, dengan demikian Penggugat juga tidak mempunyai hak untuk berproses; Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan, baik nilai yang dilindungi hukum maupun kepentingan berproses, atau dengan kata lain Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum (legal standing) untuk menggugat sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal pengajuan gugatan dalam sengketa a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat obyek sengketa a quo sebagaimana yang ditentukan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 telah dinyatakan tidak memenuhi syarat formal, maka dengan sendirinya eksepsi Tergugat mengenai legal standing Penggugat dapat diterima dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tidak diterima maka Majelis Hakim tidak perlu lagi untuk mempertimbangkan pokok sengketa; Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini; Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 107 UndangUndang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UndangUndang Nomor 5 Tahun 1986 tentang

Halaman 42 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG



Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Majelis Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktiannya; Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan seluruh bukti-bukti, namun demikian hanya menggunakan bukti-bukti yang relevan

untuk memutus perkara ini sedangkan bukti-bukti lain yang tidak relevan tidak digunakan dalam pertimbangan hukum ini dan dikesampingkan, namun bukti-bukti tersebut akan tetap terlampir dalam berkas perkara; Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkannya Putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak dan dilakukan pada sidang terbuka untuk umum; Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

## **MENGADILI**

### **DALAM EKSEPSI**

Menerima Eksepsi Tergugat

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Halaman 43 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG



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

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah  
Rp.410.000,00 (Empat Ratus Sepuluh Ribu Rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Selasa, 27 Februari 2024, oleh kami M. FERRY IRAWAN, S.H., M.H. Sebagai Hakim Ketua Majelis, Dr. ENRICO SIMANJUNTAK, S.H., M.H. dan MUHAMMAD IQBAL M. S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan secara elektronik dalam Persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut pada hari Selasa, 5 Maret 2024 dibantu oleh R. JUNIDA H. KUSUMAH, S.H.I, M.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri secara elektronik oleh Penggugat dan Kuasa Tergugat pada Sistem Informasi Pengadilan.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

Ttd

Dr. ENRICO SIMANJUNTAK, S.H., M.H.

Ttd

MUHAMMAD IQBAL M, S.H.

HAKIM KETUA MAJELIS

Ttd

M. FERRY IRAWAN, S.H., M.H

PANITERA PENGGANTI

Ttd

R. JUNIDA H. KUSUMAH, S.H.I, M.H

Halaman 44 dari 45 halaman Putusan Perkara No. 114/G/2023/PTUN.BDG





**Biaya Pekara Nomor: 114/G/2023/PTUN.BDG:**

|                         |              |                    |
|-------------------------|--------------|--------------------|
| 1. Pendaftaran Gugatan  | : Rp.        | 30.000,00          |
| 2. ATK dan Penjilidan   | : Rp.        | 255.000,00         |
| 3. Panggilan-panggilan  | : Rp.        | 75.000,00          |
| 4. Pemeriksaan Setempat | : Rp.        | -                  |
| 5. PNBP Panggilan       | : Rp.        | 20.000,00          |
| 6. Redaksi              | : Rp.        | 10.000,00          |
| 7. Leges                | : Rp.        | 10.000,00          |
| 8. Materai Penetapan    | : Rp.        | -                  |
| 9. Materai Putusan      | : <u>Rp.</u> | <u>10.000,00 +</u> |
| Jumlah                  | : Rp.        | 410.000,00         |

(Empat Ratus Sepuluh Ribu Rupiah)