



P U T U S A N

NOMOR :186/G/2010/PTUN.JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan, sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa telah menjatuhkan putusan dengan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara :

PT. BANK PANIN INDONESIA Tbk, dalam hal ini diwakili

oleh Drs. H. Rostian Syamsudin dan H. Ahmad Hidayat selaku Presiden Direktur dan Direktur, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Senayan Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi Kuasa kepada ;

1. Mahdi Yasin, SH, 2. Teuku Zulkifli, SH, 3. Muhammad Ali, SH. 4. Kartika Esa, SH, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada CNM Law Firm, beralamat di Rukan Tendean Square Lt. 2 No. 122-124, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 256 /DIR/EXT/10 tertanggal 8 November 2010 untuk selanjutnya disebut sebagai.....

....PENGGUGAT;

Hal. 1 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



M e l a w a n :

1.KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA
PUSAT ; berkedudukan di Jalan Tanah I Jakarta Pusat,
dengan ini memberikan kuasa kepada :

ANTHONY TARIGAN , SH,

BUDI HARSONO, SH ;

MULYADI HAMID, SH, ;

SYARIFUDDIN, S.H ;

Kesemuanya Pejabat dan Pegawai pada Kantor Pertanahan
Kota Administrasi Jakarta Pusat berkantor pada Kantor
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Jalan Tanah
Abang I Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
Nomor ; 211/14- 13.71- 600/II/2011 tertanggal 14 Pebruari
2011, untuk selanjutnya disebut sebagai pihak

.....TERGUGAT ;

2. LIE HOK ING ALIAS KEVIN, Warga Negara Indonesia,
Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan
Krekot Bunder Raya NO. 9 Rt, 004, Rw. 006,
Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar,
Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi
Kuasa Hukum kepada : HEPPY SEBAYANG, SH,
Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokad
Pada Kantor Pengacara & Konsultan Hukum FREDY
HEPPY & REKAN berkantor di Jalan Tambak No.



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

11 A Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus Nomor : 005/SK.VII- 10 tertanggal 16
Pebruari 2011 untuk selanjutnya disebut
sebagai.....TERGUGAT II INTERVENSI

; -----

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha
Negara Jakarta Nomor : 186/PEN-DIS/2010/PTUN-JKT.
tanggal 30 Desember 2010 tentang Pemeriksaan dengan
Acara Biasa; -----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata
Usaha Negara Jakarta Nomor : 186/PEN/2010/PTUN-JKT,
tertanggal 30 Desember 2010 tentang Penunjukan
Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini ;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor :
186/PEH-HS/2010/PTUN-JKT. tanggal 3 Januari 2011
tentang Hari Pemeriksaan Persiapan yang pertama ;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor :
186/G/2010/PTUN.JKT tertanggal 17 Januari 2011,
tentang Pemanggilan Tergugat melalui atasan ;

Hal. 3 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT

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

Telah membaca Putusan Sela Majelis Hakim
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor :
186/G/2010/PTUN.JKT tertanggal 9 Maret 2011, tentang
dikabulkannya Permohonan Intervensi dari LIE HOK
ING ALIAS KEVIN ;

Telah membaca berkas perkara dalam sengketa
yang bersangkutan

Telah memeriksa surat-surat bukti dan
mendengarkan keterangan para pihak dipersidangan ;

Telah mendengarkan keterangan saksi-saksi
dari pihak Penggugat yang berperkara dalam persidangan
;

Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan
Persiapan dan Berita Acara persidangan perkara yang
bersangkutan ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah menggugat
Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 Desember
2010, yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 27
Desember 2010, dengan Register Nomor ;
186/G/2010/PTUN.JKT, dan sebagaimana telah diperbaiki
pada Pemeriksaan Persiapan dengan suratnya tertanggal 2



Maret 2011 yang pada pokoknya sebagai berikut :

OBYEK GUGATAN

Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini
Sertifikat Hak Guna bangunan No. 3112 dengan surat
Ukur 00013/Pasar Baru tahun 2010 tanggal 21 April
2010 ;

Bahwa adanya perubahan gambar atas sertifikat dan
surat Ukur tersebut diatas baru diketahui oleh
Penggugat pada tanggal 29 September 2010 yaitu pada
saat adanya mediasi yang dilakukan oleh Badan
Pertanahan Nasional (BPN) di Kantor Badan Pertanahan
Nasional kota Administrasi Jakarta Pusat ;

Bahwa dengan demikian pengajuan Gugatan ini masih dalam
tengang waktu 90 hari, hal mana memenuhi ketentuan pasal
55 UU No.5 tahun 1986 sebagai mana telah diubah dengan UU
No.9 tahun 2004 ;

Adapun yang menjadi alasan atau dasar dari
penggugat untuk mengajukan gugatan ini adalah sebagai
berikut :

Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dan bangunan

Hal. 5 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



yang berdiri diatasnya seluas 122 M² yang terletak di Jl. Krekot Bunder No.7 Kel. Pasar Baru Kec.Sawah Besar Jakarta Pusat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3032 atas nama PT .BANK PAN INDONESIA yang disingkat PT. BANK PANIN yang letaknya bersebelahan atau berdampingan dengan tanah dan bangunan milik LIE HOK ING alias KEVIN, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3112 atau dengan surat Ukur No. 000131Pasar Baru ;

Bahwa antara tanah dan bangunan milik Penggugat dengan tanah dan bangunan milik LIE HOK ING alias KEVIN terdapat tangga yang berfungsi sebagai jalan menuju lantai dua, yang digunakan bersama oleh Penggugat dan LIE HOK ING alias KEVIN, dimana dari awal

berdirinya bangunan tangga tersebut sudah ada ;

Bahwa dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.3032 milik Penggugat, terhadap batas - batas patok dan surat ukur sudah ditandai dengan jelas atas kepemilikan dan fungsinya, dimana kepemilikan tangga tersebut sudah terang dan jelas diberi tanda batas dengan huruf - huruf dari huruf A sampai dengan huruf H adalah milik Penggugat ;



Bahwa dalam surat ukur milik Penggugat jelas tertulis penunjukan dan penetapan batas : batas - batas ditetapkan berdasarkan Surat Ukur tanggal 14-11-1989 No.972, dan tertulis dengan jelas tanda batas-batas ; Tembok a-b yang tengah - tengahnya menjadi batas. Tembok g-h yang berdiri di dalam. Selanjutnya batas - batas di tentukan dengan pengukuran pada tembok c-d, d-e dan e-f, sedangkan dalam Surat Ukur Lie Hok Ing alias Kevin terbitan terbaru tahun 2010 tertulis Batas-batas ditunjukkan oleh Lie Hok Ing sebagai Pemohon dan tidak pernah diumumkan kepada khalayak atau masyarakat atau pihak-pihak yang berkepentingan sehubungan dengan adanya perubahan, sehingga jelas terlihat adanya suatu niat terselubung dari Lie Hok Ing dengan mempergunakan pihak Badan Pertanahan Nasional sebagai institusi pemerintah ;

Bahwa terhadap Sertifikat dan surat ukur milik Penggugat tersebut telah diumumkan kepada masyarakat dan pihak pihak yang berkepentingan dengan Nomor pengumuman : 684/IV/UP/P/XII/98 tanggal 23 Desember 1998 yang dimuat pada surat kabar MERDEKA tanggal 7 Januari 1999 halaman 7;

Hal. 7 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



Bahwa jalan atau tangga yang menuju ke lantai dua selebar \pm 1 M, dimana pada lantai 2 (dua) dipergunakan sebagai tempat pembayaran

listrik oleh umum dan nasabah Penggugat ;

Bahwa tanpa sepengetahuan dan seizin dari PENGGUGAT, LIE HOK ING alias KEVIN, selaku ahli waris dari pemilik tanah dan bangunan telah mengajukan permohonan perubahan gambar sertifikat Hak Guna Bangunan kepada TERGUGAT atas sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3112/Pasar Baru ;

Bahwa atas dasar permohonan dan LIE HOK ING alias KEVIN,, maka TERGUGAT merubah fungsi gambar dan batas-batas patok terhadap bangunan dari tangga tersebut, kemudian atas dasar tersebut LIE HOK ING alias KEVIN, melakukan pemberitahuan dan pengurusan terhadap kelurahan Pasar baru yang kemudian Kelurahan Pasar Baru telah mengeluarkan Surat keterangan dari lurah pasar baru No.301/ tertanggal 3 Juni 2010 pengukuran ulang atas tangga dan patok baru yang dilakukan oleh TERGUGAT dan pihak intansi kelurahan Pasar Baru ;



Bahwa LIE HOK ING alias KEVIN, kemudian membuat (membangun) tembok pembatas secara sepihak, dimana jalan yang tadinya lebar menjadi sempit, sehingga telah menghambat aktifitas kegiatan usaha dari Penggugat dan khalayak atau masyarakat umum ;

Bahwa pada lantai dasar Bangunan milik Penggugat dipergunakan untuk Bank yang melayani nasabah (masyarakat), sedangkan dilantai 2 (dua) dipergunakan untuk melayani masyarakat dalam melakukan aktifitas pembayaran, seperti pembayaran listrik, telkom dan lain-lain ; -

Bahwa PENGGUGAT telah mengalami kerugian atas pemasangan tembok pemisah yg dilakukan oleh LIE HOK ING alias KEVIN,, karena ditengah batas antara bangunan milik PENGGUGAT dan bangunan milik LIE HOK ING alias KEVIN, fungsi dan peruntukannya memang sejak dari awal pun hanya untuk kepentingan bersama ; -----

Bahwa dasar adanya pembangunan dan pemasangan tembok pemisah yang dilakukan oleh LIE HOK ING alias KEVIN, bermula dari TERGUGAT yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu telah melakukan perubahan gambar Sertifikat Hak Guna Bangunan milik LIE HOK ING alias KEVIN, sehingga telah menimbulkan

Hal. 9 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



ketidak jelasan dan telah menimbulkan keresahan terhadap PENGUGAT ; ---

Bahwa seharusnya sebelum TERGUGAT melakukan perubahan gambar atas sertifikat HGB No.3112 dan Surat Ukur No.00013 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional tersebut seharusnya terlebih dahulu dapat melakukan kroscek atau meninjau lokasi yang menjadi obyek perubahan dan membuat pengumuman selama 2 bulan sehingga dalam hal ini Tergugat telah melanggar Ketentuan Pasal 18 ayat 2 dan ayat 3 PMA No.6 Tahun 1965 Tentang pendaftaran tanah ;

-

Bahwa yang dilakukan Tergugat jelas CACAT HUKUM dan TIDAK SAH, karena Tergugat telah menerbitkan perubahan gambar Sertifikat dan Surat Ukur a quo dilakukan bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku tentang pendaftaran tanah serta tidak terlebih dahulu melakukan beberapa kegiatan administrasi dan teknis pertanahan sebagai prosedur tetap/baku sebagai persyaratan mutlak dalam rangka penerbitan sertifikat perubahan gambar sertifikat ;



Bahwa ketentuan - ketentuan dan persyaratan -
persyaratan dimaksud seperti antara lain ;

Ketentuan pasal 18 ayat 2 dan ayat 3 PMA No.6

Tahun 1965 menyebutkan :

Ayat 2 : Setelah menerima surat bukti hak
beserta keterangan yang dimaksud dalam
ayat 1 pasal ini, maka kepala kantor
pendaftaran tanah mengumumkan permohonan
pembukuan hak itu di kantor kepala desa
dan kantor asisten wedana selama 2 bulan
;

Ayat 3 : Jika dalam waktu 2 bulan yang
dimaksud dalam ayat 2 pasal ini tidak
ada yang mengajukan keberatan, maka hak
atas tanah itu dibukukan oleh kepala
kantor pendaftaran tanah dalam buku
tanah yang bersangkutan, Jika ada yang
mengajukan keberatan, kepala kantor
pendaftaran tanah menunda pembukuannya
sampai ada keputusan hakim yang
membenarkan hak pemohon atas tanah itu ;

Penerbitan sertifikat dan Surat Ukur dilakukan
dengan tidak melakukan prosedur tetap yang

Hal. 11 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



berlaku dalam penerbitan sesuatu hak atas tanah yaitu :

Melakukan pengukuran dan pemeriksaan lapangan, dimana pengusaan dan penggunaan tanah secara fisik diperiksa atau dicek apakah benar dikuasai oleh Pemohon (catatan : kalau fisik tanah tidak dikuasai pemohon hak tidak akan ditindak lanjuti) ; -----

Apakah tanah yang dimohonkan sertifikat dan surat ukur bebas dari sengketa atau tidak (catatan : tanah dalam sengketa maka permohonan tidak akan ditindak lanjuti) ; -----

Pengumuman data fisik dan data yuridis untuk mengetahui apakah ada pihak-pihak yang keberatan atas permohonan sertifikat tersebut (catatan : kalau ada pihak yang keberatan maka permohonan hak tidak akan ditindak lanjuti) ; -----

Hal.- hal tersebut diatas oleh Tergugat tidak pernah dilakukan, padahal oleh Tergugat



diketahui bahwa hal hal tersebut merupakan prosedur tetap setiap kali akan menerbitkan sesuatu hak atas tanah, dengan tidak dilakukannya kegiatan administrasi dan teknis dalam penerbitan sertifikat dan surat ukur tersebut diatas, membuktikan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa penerbitan Sertifikat dan Surat Ukur yang baru adalah tidak sah dan bertentangan dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Bahwa perbuatan Tergugat yang menerbitkan perubahan gambar sertifikat No.3112 Surat Ukur No.00013 tersebut diatas adalah juga cacat hukum dan tidak sah karena dikeluarkan bertentangan dengan Pasal 18 ayat 2 dan 3 Peraturan Pemerintah PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan PP No.24 Tahun 1997 Jo Pasal 53 ayat 2a dan 2b Undang-undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-undang No. 5 tahun 1986 yaitu :

Pasal 18 ayat 2 dan ayat 3 PP No. 10 Tahun 1961 :

Karena tidak melakukan pengumuman terhadap permohonan perubahan gambar dalam sertifikat

HGB No.3112 Surat Ukur No.00013/Pasar Baru ;

Hal. 13 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



Pasal 53 ayat 2a : Keputusan Tata Usaha Negara
yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan
Perundang-undangan yang berlaku ;

Bahwa keputusan Tata Usaha Negara yang
dikeluarkan oleh Tergugat berupa penerbitan
perubahan gambar sertifikat Hak guna Bangunan
No.3112 dan surat ukur No.00013 tersebut
diatas bertentangan dengan Peraturan
Perundangan yang berlaku karena Keputusan Tata
Usaha Negara tersebut dikeluarkan Tergugat
dengan tidak terlebih dahulu melakukan
beberapa kegiatan administrasi dan teknis
pertanahan sebagai prosedur tetap atau
persyaratan mutlak dalam penerbitan sertifikat
dan surat ukur, sebagaimana telah Penggugat
uraikan diatas ;

Pasal 53 ayat 2b : Keputusan Tata Usaha Negara
yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas
umum pemerintahan yang baik ;



Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan
Tergugat berupa penerbitan perubahan
Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3112 Surat
Ukur No.00013 milik LIE HOK ING jelas
bertentangan dengan asas-asas umum
pemerintahan yang baik, karena :

Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan
oleh Tergugat tersebut, dikeluarkan dan
dilakukan dengan tidak cermat/tidak hati-
hati. Sebab kalau saja Tergugat selaku
pejabat Tata Usaha Negara berlaku cermat
dan hati-hati, yaitu melakukan beberapa
kegiatan administrasi dan teknis
pertanahan sebagai prosedur tetap / baku
sebelum menerbitkan perubahan gambar
sertifikat dan surat ukur, seperti :

Melakukan pengukuran dan pemeriksaan
lapangan, dimana penguasaan dan
penggunaan tanah secara fisik apakah
benar dikuasai oleh pemohon dan
apakah benar tanah yang dimohonkan
perubahan tersebut adalah benar milik
pemohon ?? ;

Apakah tanah yang dimohonkan perubahan
sertifikat dan surat ukur tersebut

Hal. 15 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



bebas dari sengketa/perkara atau
tidak ; -----

Pengumuman data fisik dan data yuridis
untuk mengetahui apakah ada pihak
yang keberatan atas permohonan
perubahan tersebut atau tidak ;

Apabila Tergugat sebelum mengeluarkan
/ menerbitkan perubahan sertifikat
dan surat ukur tersebut diatas
terlebih dahulu melakukan hal-hal
tersebut diatas, sudah pasti tidak
akan sampai pada pengambilan
keputusan tersebut tidak akan
menimbulkan persoalan yang berlanjut
pada gugatan di Pengadilan Tata Usaha
Negara ini ; -----

Bahwa dalam penerbitan perubahan Sertifikat No.3112
Surat Ukur No.00013/Pasar Baru tersebut Tergugat
telah melanggar asas Tertib Penyelenggaraan Negara,
kepentingan umum dan keterbukaan yang terkandung
dalam Pasal 3 Undang-undang No.28 tahun 1999
tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan
Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme :

Asas Tertib Penyelenggaraan Negara yaitu :
asas yang menjadi landasan keteraturan,
keseerasian dan keseimbangan dalam



pengendalian Negara ; -----

Asas kepentingan Umum yaitu asas yang
mendahulukan kesejahteraan umum dengan
cara yang aspiratif, akomodatif dan
selektif, dan ;

Asas Keterbukaan yaitu asas yang membuka
diri terhadap hak masyarakat untuk
memperoleh informasi yang jujur dan tidak
diskriminatif tentang penyelenggaraan
Negara dengan tetap memperhatikan
perlindungan atas hak asasi pribadi,
golongan dan rahasia Negara ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat
mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang
memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk
memutuskan sebagai berikut :

Bahwa karena ada kekhawatiran pada Penggugat dimana atas
terbitnya perubahan gambar sertifikat No.3112 Surat Ukur
No.00013 tersebut, oleh sdr. Lie Hok Ing nantinya akan
diperjualbelikan/dialihkan kepemilikan/digadaikan pada
pihak lain sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum
tetap dalam perkara ini, karena itu Penggugat mohon
kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili
perkara agar terlebih dahulu Memerintahkan kepada
Tergugat untuk menanggukhkan tindakan ketatausahaan
apapun hingga adanya putusan dalam perkara ini
mempunyai kekuatan hukum yang

Hal. 17 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



tetap yang berkaitan dengan penerbitan Perubahan gambar
Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3112 Surat Ukur
No.00013/Pasar Baru yang terletak di JLKrekot Bunder
Raya No.9 KeLPasar Baru Kec. Sawah Besar Kota
Administrasi Jakarta Pusat yang diterbitkan oleh
Tergugat ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menyatakan batal demi hukum atau tidak sah Surat
Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat berupa
Penerbitan perubahan gambar sertifikat Hak Guna
Bangunan No.3112 Surat Ukur No.00013/Pasar Baru ;

Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat keputusan
yang sudah diterbitkan berupa Perubahan atas gambar
sertifikat Hak Guna Bangunan No.3112 Surat Ukur
00013/Pasar Baru tersebut ; -----

Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain
Mohon putusan yang seadil- adilnya ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan yang
telah ditetapkan para pihak yang berperkara telah



datang menghadap dipersidangan yang diwakili oleh kuasa hukumnya masing-masing sebagaimana tertera disebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban dengan suratnya tanggal 23 Maret 2011 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Bahwa TERGUGAT mambantah dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas ; -

Bahwa yang menjadi obyek perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3112/Pasar Baru, atas nama LIE HOK ING, diterbitkan tanggal 21 April 2010, yang terletak di Jalan Krekot Bunder Raya No.9, Kelurahan Pasar baru, Kecamatan Sawah Besar, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Surat Ukur Nomor : 00013/Pasar Baru/2010, tanggal. 05-02-2010, luas : 153 M2. (seratus lima puluh tiga meter persegi) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor :
3112/Pasar Baru diterbitkan berdasarkan Surat
Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota
Administrasi Jakarta Pusat tanggal 05-04-2010,
Nomor : 173/HGB/BPN.31.71/2010 ;

Bahwa dengan telah diterbitkannya Sertipikat HGB.
Nomor : 3112/Pasar Baru tersebut, Penggugat
merasa ada kepentingannya yang dirugikan (Gugatan
pada halaman 2 angka 3), karena Penggugat mengaku
memiliki sebagian tanah aquo tersebut, dimana
ditanah tersebut berdiri sebuah tangga, sedangkan
untuk membuktikan kebenaran dan keabsahan
Penggugat atas tanah aquo tersebut sepenuhnya
merupakan kewenangan Pengadilan Negeri
(Kompetensi Absolut), sehingga sudah seharusnya
Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan
Penggugat dan menyatakan tidak berwenang untuk
memeriksa dan memutuskan perkara tersebut ;

PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN KAPASITAS UNTUK
MENGAJUKAN GUGATAN (DISKUALIFIKASI IN PERSON), atas
pembatalan dan menyatakann tidak
sahnya serta mencabut
penerbitan Surat Ukur Nomor : 00013/Pasar
Baru/2010, tanggal. 05-02-2010, luas : 153 M2.



(seratus lima puluh tiga meter persegi), karena Surat Ukur tersebut telah sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 2038/1991, tanggal 30-12-1991 terdahulu, Tergugat hanya mengukur sesuai Gambar Situasi yg sudah terbit terlebih dahulu, sehingga baik bentuk dan luasnya tidak ada PERUBAHAN, Karena Penerbitan Surat Ukur Nomor 00013/Pasar Baru/2010, tanggal 05-02-2010 sifatnya hanya hanya menyalin yang sudah ada, sehingga dalam penerbitannya kembali tidak diperlukan untuk diketahui oleh sebelah menyebelah, karena batas-batas tersebut sudah jelas, baik dilokasi maupun di gambar terdahulu ;

Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 2 angka 3 dan halaman 3 angka 11 adalah tidak beralasan dengan mengaku-ngaku sebagai pemilik ;

Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 2 angka 4, halaman 3 angka 7, 8, dan 12 adalah tidak beralasan, tidak jelas dan kabur.;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat

Hal. 21 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



mohon kepada majelis Hakim Yang Terhormat untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil- dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal- hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;
-
-

2. Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam

Eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ;

3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat pada halaman 4 angka 13, 14, 15, 16 dan 17, yang pada intinya menyatakan Tergugat dalam melaksanakan penerbitan Surat Ukur Nomor : 00013/Pasar Baru/2010, tanggal 05- 02- 2010 aquo tidak sesuai dan bertentangan dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku; justru Tergugat dalam melaksanakan penerbitan Sertipikat tersebut sudah berdasarkan hasil penelitian yang cermat dan telah sesuai dengan hukum yang berlaku, termasuk



asas-asas pemerintahan yang baik, bertindak cermat dan hati-hati, sesuai dengan procedure dan ketentuan yang berlaku ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas,
Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus perkara dengan menyatakan sebagai berikut

DALAM EKSEPSI.

1. Menerima Eksepsi Tergugat ;

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA.

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menyatakan sah dan berharga proses penerbitan Surat Ukur Nomor : 00013/Pasar Baru/2010, tanggal 05-02-2010 yang menjadi lampiran Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3112/Pasar Baru, atas nama LIE HOK ING, diterbitkan tanggal 21 April 2010, yang terletak di Jalan Krekot Bunder Raya No.9, Kelurahan Pasar baru, Kecamatan Sawah Besar, Kota Administrasi Jakarta Pusat ; -----

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Hal. 23 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



Atau apabila Ketua Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini telah masuk permohonan Intervensi dari LIE HOK ING ALIAS KEVIN diajukan oleh kuasa hukumnya HEPPY SEBAYANG, SH dan FREDY. K. SIMANUNGKALIT, SH, dengan surat permohonannya tertanggal 17 Pebruari 2011, dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 17 Pebruari 2011, dengan Nomor Register : 186/G/2010/PTUN.JKT/INT : -

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon Intervensi sebagaimana tersebut diatas dan tanggapan-tanggapan dari Penggugat dan Tergugat terhadap Permohonan Pemohon Intervensi tersebut, Majelis Hakim telah menentukan sikapnya yang dituangkan dalam Putusan Sela Nomor : 186/G/2010/PTUN-JKT. tanggal 9 Maret 2011, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

Mengabulkan Permohonan Intervensi dari Lie Hok Ing alias Kevin ;

Menetapkan Kedudukan Pemohon Intervensi sebagai TERGUGAT II INTERVENSI, dalam perkara No. 186/G/2010/PTUN. JKT ; -----

Menangguhkan biaya perkara yang timbul dalam Permohonan Intervensi ini sampai dengan Putusan



Akhir; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban dengan suratnya tanggal 16 Maret 2011 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa klien kami sebelumnya mendapat penjelasan dari orang tuanya bahwa batas – batas tanah antara tanah milik PT. Bank

Panin,Tbk dengan tanah milik klien kami adalah berada ditengah ---

tengah tangga yang tangganya berada diantara tanah milik klien kami dengan tanah milik PT. Bank Panin,Tbk. Bahwa pada November 2009 klien kami memberitahukan rencana pembangunan tembok pembatas dan menjelaskan mengenai batas - batas termaksud dengan pihak PT. Bank Panin, Tbk. Cabang Krekot Bunder melalui Bpk Paulus Sugiarto selaku pimpinan Cabang. Bahkan sebulan kemudian yakni pada bulan Desember 2009 bertempat di kantor PT Bank Panin, Tbk cabang Krekot klien kami diperkenalkan oleh Bpk Paulus Sugiarto kepada Bpk Hasanuddin Halim menjabat selaku Divisi Asset Management PT. Bank Panin,Tbk dan klien kami memberikan penjelasan yang sama seperti yang telah disampaikan kepada Bpk Paulus Sugiarto sebelumnya ;

Hal. 25 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



Bahwa untuk mempertegas keyakinan mengenai letak
batas tersebut, klien kami kemudian memohonkan
pengukuran ulang ke BPN dan telah keluar hasil
pengukuran ulang dengan surat ukur No.00013/Pasar
Baru /2010 tertanggal 5 Pebruari 2010,
selanjutnya diterbitkan pula perpanjangan
sertifikat HGB No.3112 tertanggal 21 April 2010
yang pada intinya mempertegas bahwa batas tanah
memang berada di tengah - tengah tangga ;

Bahwa setelah pemberitahuan secara lisan pada
Desember 2009, pada tanggal 5 Mei 2010, klien
kami telah pula menyerahkan secara langsung foto
copy surat ukur No.00013/Pasar Baru /2010, yang
saat ini menjadi objek gugatan kepada pihak
Penggugat melalui Bpk Hasanuddin Halim menjabat
selaku Divisi Asset

Management PT.Bank Panin,Tbk.pada saat datang
ke lokasi tanah objek sengketa, yang beralamat
Jln Krekot Bunder Raya No.9 Rt/Rw: 004/006
Kelurahan Pasar Baru Kec. Sawah Besar Jakarta
Pusat ;



Bahwa sejak menerima foto copy surat ukur No.00013/Pasar Baru /2010 yang saat ini menjadi objek gugatan dari klien kami, Pihak PT.Bank Panin,Tbk. justru selalu berupaya untuk menghindar setiap ingin dihubungi melalui telepon atau ketika ingin ditemui oleh klien kami, upaya klien kami untuk bisa berkomunikasi atau bertemu untuk memberikan penjelasan perihal batas - batas tanah tetap tidak ditanggapi Pihak PT.Bank Panin,Tbk. dan hal ini terjadi disemua jajaran PT.Bank Panin,Tbk.baik PT.Bank Panin,Tbk. Cabang maupun PT.Bank Panin,Tbk. Pusat, dan hal ini berlangsung hampir kurang lebih selama 9 (sembilan) bulan, tanpa memberi penjelasan ;

--

Bahwa selain upaya yang dilakukan secara langsung oleh klien kami, kami selaku kuasa hukumnya juga telah menyampaikan surat pemberitahuan dan undangan pertemuan kepada Pihak PT.Bank Panin,Tbk. baik PT.Bank Panin,Tbk. Pusat maupun PT. Bank Panin,Tbk. Cabang Krekot Bunder bertujuan membicarakan batas tanah termaksud dan dalam surat kami juga melampirkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3112 dengan surat ukur

Hal. 27 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



00013/Pasar Baru tahun 2010 yang saat ini menjadi
objek gugatan sebanyak 3 (tiga) dengan uraian :

Surat ke- I tertanggal 8 July 2010, No

Surat: 04/FH-VII 10, tujuan Surat

Drs H. Rostian Syamsudin jabatan

Presiden Direktur PT.Bank Panin,Tbk,
tembusan surat Bpk Hasanuddin Halim
menjabat selaku Divisi Asset Management
PT.Bank Panin,Tbk. dan Bpk Paulus
Sugiarto selaku pimpinan Cabang Krekot,
Surat diantar langsung ke masing- masing
penerima baik pada kantor PT.Bank
Panin,Tbk. Pusat dan PT.Bank Panin,Tbk.
Cabang Krekot sesuai tanda terima surat.
(Bukti T- 1, T-2, T-3,T- 4,T- 5 dan T-6) ;

Surat ke-II tertanggal 20 Juli 2010, No

Surat: O5/FH-VII 10, tujuan Surat Drs H.
Rostian Syamsudin jabatan Presiden
Direktur PT.Bank Panin,Tbk, tembusan surat
Bpk Hasanuddin Halim menjabat selaku
Divisi Asset Management PT.Bank Panin,
Tbk.dan Bpk Paulus Sugiarto selaku
pimpinan Cabang Krekot, surat diantar
langsung ke masing - masing penerima baik
pada kantor PT.Bank Panin,Tbk. Pusat dan



PT.Bank Panin,Tbk. Cabang Krekot sesuai
tanda terima surat (Bukti T- 7, T-8, T-
9,T- 10,T- 11I,dan T-12) ;

Surat ke-III, tertanggal 2 Agustus 2010, No
Surat : 08/FH-VIII 10, tujuan Surat Drs H.
Rostian Syamsudin jabatan Presiden
Direktur PT.Bank Panin,Tbk, tembusan surat
Bpk Hasanuddin Halim menjabat selaku
Divisi Asset Management PT.Bank Panin,Tbk.
dan Bpk Paulus Sugiarto selaku pimpinan
Cabang Krekot surat diantar langsung ke
kantor PT.Bank Panin,Tbk. Pusat dan
PT.Bank Panin,Tbk. Cabang Krekot sesuai
tanda terima

surat. (Bukti T- 13, T14, T-15,T-
16,T- 17,dan T-18) ; -----

Bahwa karena keseluruhan surat yang
disampaikan tidak

mendapat tanggapan, termasuk upaya untuk
bertemu selalu dihindari oleh pihak PT.Bank
Panin,Tbk, selanjutnya kami selaku kuasa hukum,
mengajukan permohonn mediasi kepada Kantor BPN
Jakarta Pusat, bertujuan agar Pihak BPN memediasi
antara Pihak kami dengan Pihak PT.Bank Panin,Tbk,

Hal. 29 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menghindari adanya sengketa atau kekeliruan mengenai batas tanah yang telah ditegaskan oleh BPN melalui Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3112 dengan surat ukur 00013/Pasar Baru tahun 2010 milik Tergugat Intervensi ;

Bahwa atas permohonan Tergugat Intervensi selanjutnya BPN telah menerbitkan undangan pertemuan sebanyak tiga kali kepada masing-masing pihak diantaranya :

Panggilan I, Surat BPN tgl 25 Agustus 2010 Nomor: 1686/13- 31.71- 600/VIII/2010 Perihal Undangan Mediasi I. (Bukti T- 19) ;

Panggilan II, Surat BPN tgl 3 September 2010 Nomor: 1782/13- 31.71- 600/VIII/2010 Perihal Undangan Mediasi II. (Bukti T- 20) ;

Panggilan III, Surat BPN tgl 21 September 2010 Nomor: 1868/13- 31.71- 600/IX/2010 perihal Undangan Mediasi III. (Bukti T- 21) ;

Bahwa dari uraian dalil diatas sangatlah jelas dan tidak terbantahkan bahwa Penggugat berupaya untuk



memanipulasi fakta kebenaran tentang tenggang waktu sebagai yang disyaratkan dalam Pasal 55 jo pasal 62 ayat 1 huruf e UU No.S Thn 1986 dan

sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No.2 tahun 1991 yang memberikan petunjuk: mengenai tenggang waktu gugatan dihitung secara kasuistis sejak saat seseorang atau badan hukum perdata merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut “ ; -----

Bahwa sesuai dengan uraian kami diatas, sudahlah terbukti dan tidak terbantahkan bahwa Penggugat telah “ mengetahui adanya keputusan tersebut “ jauh hari sebelum 90 hari dan atau Penggugat telah lewat waktu dalam mengajukan gugatan Tata Usaha sesuai Pasal 55 jo pasal 62 ayat 1 huruf e UU No.S Thn 1986 dan sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No.2 tahun 1991 diantaranya sesuai fakta diantaranya :

Tergugat Intervensi prinsipil pada tanggal 5 Mei 2010, secara langsung telah menyerahkan copy surat ukur 00013/Pasar Baru tahun 2010 yang saat ini menjadi objek gugatan kepada pihak Penggugat melalui Bpk Hasanuddin Halim menjabat

Hal. 31 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



selaku Divisi Asset Management PT.Bank

Panin,Tbk. ; -----

Tergugat Intervensi melalui kuasa hukumnya melalui surat yang diantar langsung, dikuatkan dengan paraf tanda terima surat dari Penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3112 dengan surat ukur 00013/Pasar Baru tahun 2010 yang saat ini menjadi objek gugatan kepada Penggugat baik ditingkat Pusat maupun Cabang Krekot, sebanyak 1 (tiga) kali yakni tgl 8 Juli, 20 Juli, dan 2 Agustus masing - masing

tahun 2010 kepada Penggugat ;

BPN melalui surat Panggilan I, tgl 25 Agustus 2010 Nomor:1686/13- 31.71- - 600/VIII/2010, Perihal Undangan

Mediasi kepada Penggugat juga telah melampirkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3112 dengan surat ukur 00013/Pasar Baru tahun 2010 yang saat ini rnenjadi objek gugatan ;



Bahwa dari keseluruhan fakta - fakta hukum seperti terurai diatas terbukti bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam dalil gugatannya tentang syarat tenggang waktu 90 hari telah lewat waktunya, karenanya Tergugat Intervensi mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau tidak berdasar sebagaimana dimaksud dalam pasal 62 ayat 1 huruf e ;

A.2.GUGATAN TIDAK DIDASARKAN PADA ALASAN YANG LAYAK KARENA PENGGGUGAT SECARA HUKUM TELAH MENGAKUI KEBENARAN DAN LEGALITAS OBJEK GUGATAN ;

Bahwa gugatan penggugat tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak sesuai ketentuan Pasal 62 ayat 1 huruf c UU No: UU No.5 Tahun 1986. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada alasan yang tidak layak karena Penggugat secara hukum telah mengakui kebenaran dan legalitas dari objek gugatan yang disengketakan tersebut, jauh sebelum gugatan diajukan. Dalil ini sesuai dengan pengakuan Penggugat pada acara mediasi ke- III di BPN Jakarta Pusat yang berlangsung pada tgl 29

Hal. 33 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



September 2010

di kantor BPN Jakarta Pusat melalui kuasanya
yang hadir diantaranya sdr: Fiqri Nur, Iswandi,
dan Opai mengaku hadir mewakili Bpk Kianto
Widjaya selaku bagian Asset dan
Management PT.Bank Panin,Tbk. ;

Bahwa sesuai dengan hasil Berita Acara Mediasi ke-
III No: 1921/13- 31.71- 600/IX/2010 pada angka 5
(lima) pada intinya Pihak PT.Bank Panin,Tbk,
secara tegas mengakui dalam acara mediasi bahwa
keberatan pihak PT.Bank Panin,Tbk. bukan pada
objek gugatan yang diajukan saat ini, tetapi
adalah pada kegiatan renovasi dan pembangunan
tembok pembatas yang dilakukan oleh Tergugat
Intervensi ;

Bahwa adapun dasar keberatan Pihak PT.Bank
Panin,Tbk. karena tangga tersebut ditafsirkan
sebagai tangga yang berfungsi sebagai sarana
publik yang bila dibuat tembok pembatas dapat
mengganggu / menghambat usaha Penggugat yang
bergerak dalam layanan pembayaran Listrik,
telepon yang selama ini dilakukan dilantai 2 yang
aksesnya melalui tangga aquo, sedangkan mengenai



objek gugatan tidak pernah dipersoalkan selama proses mediasi hal ini sesuai hasil Berita Acara Mediasi ke- III No: 1921713- 31.71- 600/IX/2010 tgl 29 September 2010 pada angka 5 (lima) ;

BPN sendiri selaku pihak mediator telah secara terang dan lugas menjelaskan tentang legalitas dan kebenaran objek gugatan, akan tetapi mengenai kegiatan renovasi dan pembangunan tembok pembatas yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi dijelaskan oleh Pihak BPN, bukanlah kewenangan BPN ; -----

Bahwa apabila Penggugat memang benar-benar merasa dirugikan haknya berkaitan dengan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3112 dengan surat ukur 00013/Pasar Baru tahun

2010 milik Tergugat Intervensi, seharusnya akan disampaikan pada saat acara mediasi yang dilakukan oleh BPN karena mediasi tersebut merupakan upaya penyelesaian sengketa yang dimiliki oleh BPN yang keberadaan dan produknya wajib dipatuhi setiap pihak yang berkaitan dengan sengketa dibidang pertanahan ; -----

Dari uraian ini sangatlah jelas dan tidak terbantahkan bahwa Penggugat mengajukan gugatan tidak didasarkan

Hal. 35 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



kepada alasan - alasan yang layak, mungkin sekedar mengulur waktu yang mungkin bagi pihak PT.Bank Panin,Tbk.lebih menguntungkan daripada penyelesaian masalahnya, dalil ini dikuatkan oleh fakta bahwa Penggugat sendiri sebenarnya telah mengakui legalitas dan kebenaran dari objek gugatan tersebut jauh hari sebelum gugatan diajukan ;

A.3. GUGATAN DIDASARI OLEH ETIKAT TIDAK BAIK ;

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya dihubungkan dengan berbagai fakta hukum dari berbagai upaya baik yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi maupun melalui mekanisme mediasi di BPN Jakarta Pusat menggambarkan bahwa Penggugat memang mendasari gugatannya bukan atas dasar etiket baik untuk menyelesaikan masalah yang saat ini dijadikan dalil gugatannya ;

Bahwa fakta ini terbukti dari tidak adanya tanggapan atau respon terhadap keseluruhan surat dan dari keseluruhan upaya baik dari Tergugat Intervensi maupun daripihak BPN Jakarta Pusat untuk mencari solusi dari apa yang menjadi alasan keberatan dari Penggugat jauh sebelum diajukannya gugatan ;



Alasan keberatan Penggugat juga tidak, konsisten dan selalu berubah ubah seperti pada saat mediasi di BPN Jakarta Pusat alasan keberatan Penggugat adalah keberatan terhadap kegiatan renovasi dan pembangunan tembok pembatas yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi, karena tangga tersebut ditafsirkan sebagai tangga yang berfungsi sebagai sarana publik yang bila dibuat tembok pembatas dapat mengganggu / menghambat usaha Penggugat yang bergerak dalam layanan pembayaran Listrik, telepon yang selama ini dilakukan dilantai 2 yang aksesnya melalui tangga aquo, sedangkan dalam gugatannya saat ini keberatannya bukan lagi pada kegiatan renovasi yang dilakukan Tergugat Intervensi namun berubah lagi alasannya karena menilai prosedur dan mekanisme penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3112 dengan surat ukur 00013/Pasar Baru tahun 2010 oleh BPN Jakarta Pusat dinilai telah bertentangan dengan hukum dan merugikan hak Penggugat ;

--

B.DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa apa yang diuraikan oleh Tergugat Intervensi pada bagian eksepsi, merupakan satu kesatuan yang tidak

Hal. 37 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



terpisahkan dari apa yang diuraikan dan dijelaskan
pada pokok perkara ini ;

Tanggapan angka 1 dan 2 Gugatan Penggugat, bahwa pengakuan Penggugat tentang luas tanah milik Penggugat seluas 122m² pada angka 1 (satu) dalil gugatannya sangat bertentangan dengan dalil Penggugat pada angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) yang menguraikan tentang batas - batas tanahnya ; -----

Bahwa sesuai surat ukur Penggugat No.972 tgl 14 Nopember 1989, bila batas tanah Penggugat patokannya diukur dari letak huruf C dan atau bila bangunan tangga keseluruhannya dianggap miliknya PT.Bank Panin,Tbk. seperti yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, justru luas tanah PT.Bank Panin,Tbk. akan melebihi dari 122m² seperti dalil gugatannya, dan sebaliknya justru akan mengurangi luas tanah Tergugat Intervensi dari luas 153m² seperti yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3112 dengan surat ukur No. 00013/Pasar Baru tahun 2010 ; ----

Bila luas tanah Penggugat Sesuai surat ukur Penggugat No.972 tgl 14 Nopember 1989 diukur dari garis putus- putus yang terletak pada bagian tengah tangga dan atau sesuai dengan objek



gugatan Penggugat yakni Sertifikat Hak Guna
Ba.ngunan No.3112 dengan Surat Ukur 00013/Pasar
Baru Tahun 2010 tanggal 21 April 2010 milik
Tergugat Intervensi justru luas tanah Penggugat
sama dengan 122m2 ;

Tanggapan angka 3, 4 gugatan Penggugat, bahwa bila
luas dan batas tanah Penggugat berpedoman
kepada surat ukur No.972 tgl 14 Nopember 1989
yang batas- batas tanahnya menurut Penggugat
berpedoman kepada huruf (a s/d h) yang tertera
pada gambar dalam surat ukur, justru adalah
SALAH DAN KELIRU karena batas tanah dalam
gambar surat ukur dinyatakan penjelasan
tentang batas tanah adalah :
tanda " _____ " bukan huruf a s/d h
seperti dalil Penggugat.

Kekeliruan sebenarnya terletak pada penempatan
huruf c dalam surat ukur No.972 tgl 14 Nopember
1989 milik Penggugat, dimana
seharusnya letak huruf c berada pada garis putus
- putus (-----) yang letaknya berada
di tengah- tengah bangunan tangga, namun dalam
surat ukur yang dimiliki Penggugat justru letak
huruf c diletakkan bukan ditengah- tengah tangga

Hal. 39 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



namun diletakkan pada bagian sudut tangga yang berada pada tembok dinding bangunan rumah Tergugat Intervensi ;

Kekeliruan penempatan huruf c pada saat penerbitan surat ukur milik Penggugat, kemudian dimanfaatkan Penggugat sebagai pembenaran yang bertentangan dengan kebenaran materil untuk mendapatkan keuntungan secara melawan hukum dengan cara mengklaim bahwa tanah dan bangunan tangga yang berdiri diatasnya merupakan milik PT.Bank Panin,Tbk. dengan alasan letak/posisi huruf c pada tembok dinding Tergugat Intervensi sebagai pembatas padahal sebenarnya tidaklah demikian karena batas - batas atau penempatan huruf c seharusnya berada ditengah- tengah tangga ;

Justru hal inilah kemudian yang mendasari BPN untuk mempertegas batas - batas tanah termasuk tanah aquo dengan mengubah batas - batas tanah bukan lagi dengan memakai huruf- huruf seperti yang didalilkan Penggugat namun sudah memakai garis tebal (_____), seperti yang termuat



dalam surat ukur Tergugat Intervensi, dan sebenarnya BPN sendiri seperti yang disampaikan kepada Tergugat Intervensi secara lisan, bahwa mengharapkan Pihak Penggugat hadir di BPN Jakarta Pusat, agar BPN dapat merevisi Surat Ukur Penggugat, sesuai dengan standar penjelasan batas – batas bukan lagi berupa huruf- huruf namun

sudah berupa garis tebal (_____), namun hingga saat ini pihak Penggugat tidak pernah hadir di BPN dan justru surat ukur yang seharusnya direvisi tersebut dijadikan alasan legalitas dan kebenaran bagi Tenggugat ;

-

Tanggapan angka 7, 8, 12,13 dan 14 dalil gugatan, bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat tentang adanya perubahan gambar sertifikat HGB dan Surat ukur adalah KELIRU, SALAH DAN TIDAK BENAR, fakta yang ada bukan perubahan gambar, karena sejak awal tidak ada perubahan gambar atas objek gugatan sebagaimana dalil gugatan Penggugat, namun yang ada hanyalah penegasan dari batas tanah yang telah ada selama ini, jadi tidak pernah ada perubahan batas - batas tanah baik dalam sertifikat HGB No.3112 maupun surat ukur

Hal. 41 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



No.00013/Pasar Baru/2010. Bahwa yang terjadi hanyalah terjadinya kesalahan/kekeliruan Penggugat dalam menafsirkan batas-batas tanah yang telah ada selama ini dan tanpa meminta penjelasan dari instansi yang berwenang tentang penentuan batas tanah yakni: Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN, ternyata Penggugat terbukti telah membuat penafsirannya sendiri tentang batas - batas yang telah ada selama ini yang justru telah melanggar dan merugikan hak orang lain ;

Bahwa prosedur keharusan melakukan pengumuman selama 2 (dua) bulan sesuai Pasal 18 ayat 2 dan ayat 3 PMA No.6 tahun 1965 tentang pendaftaran tanah, seperti yang didalilkan Pengugat pada angka 13, 14 gugatannya adalah dalil yang KELIRU /SALAH ;

Yang didalilkan penggugat dalam gugatannya angka 13 dan 14

justru prosedur yang diperuntukkan untuk penerbitan sertifikat baru, sementara objek gugatan yang diajukan Penggugat bukanlah mengenai penerbitan sertifikat baru, melainkan tentang perpanjangan sertifikat dengan surat ukurnya,



sehingga secara mutatis mutandis prosedur dan kewajiban mengumumkan selama 2 bulan, termasuk beberapa persyaratan yang ditentukan dalam PMA No.6 tahun 1965 tidaklah berlaku ; - - - - -

- - - - -

Tanggapan angka 9,10,11 dalil gugatan, bahwa renovasi gedung milik Tergugat Intervensi dan pembangunan tembok pembatas yang bertujuan sebagai penopang tiang - tiang atap rumah dan sebagai penegasan batas tanah yang letaknya ditengah - tengah tangga bukanlah tindakan sepihak dari Tergugat Intervensi, justru pembuatan tembok pembatas sejak awal telah disampaikan kepada Penggugat masing- masing pada bulan Nopember dan Desember 2009, bertujuan untuk menjamin dan memastikan batas - batas tanah milik Tergugat Intervensi serta untuk mencegah sengketa batas - batas tanah seperti yang terjadi saat ini dan sepengetahuan Tergugat Intervensi sepanjang pembangunan tembok pembatas dilakukan diatas tanah milik Tergugat Intervensi sendiri dan telah mendapatkan izin mendirikan bangunan (IMB) bukan sesuatu yang salah ;

- - - - -
- - - - -

Hal. 43 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



Bahwa tentang dalil gugatan Pengugat angka 11, mengenai dalil "tembok bersama" justru terlihat ketidakkonsistenan Penggugat tentang apa yang dipersoalkan dalam gugatannya apakah mengenai bangunan tangganya, atau apakah mengenai batas - batas tanah. Bila PT. Bank Panin,Tbk memiliki dasar hukum yang

menguatkan bahwa tanah dibawah tangga dan bangunan diatasnya milik PT.Bank Panin Tbk, seharusnya sepanjang garis vertikal keatas termasuk dilantai 2 dan lantai 3 adalah juga milik PT.Bank Panin,Tbk. namun faktanya tidak demikian namun justru secara vertikal lantai 2 dan 3 tetap merupakan lantai rumah milik Tergugat Intervensi bukan Penggugat ;

Bahwa tentang dalil Penggugat tentang "tangga bersama" bila PT.Bank Panin,Tbk. berkeyakinan sebagai pemilik tanah dan bangunan tangga yang berdiri diatasnya, Tergugat Intervensi sangat berkeyakinan Penggugat tidak akan memakai istilah " tangga bersama" tetapi yang dipakai pastilah istilah " TANGGA PT.BANK PANIN,Tbk. ". Bahwa selain itu PT.BANK PANIN,TBK. merupakan usaha perbankan yang komersial profit sehingga sangatlah



tidak berdasar pula layanan pembayaran listrik,
telepon dijadikan alasan pembenaran bahwa tangga
itu untuk kepentingan publik, karena jelas - jelas
Panin merupakan perusahaan komersial yang
mendapatkan keuntungan (persentasi) dari setiap
nasabah yang melakukan transaksi ;

Tanggapan angka 15, 16,17 dalil gugatan, bahwa apa
yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya
tersebut justru memperlihatkan ketidakpahaman
Penggugat tentang tata cara dan prosedur
penerbitan sertifikat baru dan prosedur
perpanjangan sertifikat, padahal kedua hal
tersebut merupakan hal yang berbeda. Hal ini
terlihat dari dalil - dalil gugatan penggugat yang
mempersamakan prosedur penerbitan sertifikat baru
dan prosedur perpanjangan sertifikat ;

C.PERMOHONAN ;-----

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan ini
Tergugat Intervensi memohon agar Yth.Majelis Hakim
yang memeriksa, menyidangkan dan memutus perkara ini
berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

Hal. 45 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



DALAM EKSEPSI.

Mengabulkan permohonan Eksepsi Tergugat

Intervensi ; -----

Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat
diterima atau tidak berdasar ;

DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menyatakan sah dan berharga Keputusan Tata Usaha
Negara tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan
No.3112 dengan surat ukur 00013/Pasar Baru tahun
2010 milik Tergugat Intervensi ; -----

Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Guna
Bangunan No.3112 dengan surat ukur 00013/Pasar
Baru tahun 2010 milik Tergugat Intervensi ;

Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya
yang timbul dalam perkara ini ;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon
kiranya memberikan putusan yang seadil- adiknya ;



Menimbang, bahwa Penggugat atas Jawaban Tergugat tersebut, telah mengajukan Replik dengan suratnya tertanggal 30 Maret 2011, selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan

persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa dipersidangan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik dengan suratnya tertanggal 26 April 2011, selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti berupa foto copy surat-surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 telah dimeteraikan dengan cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti

Hal. 47 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



aslinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut :

1. Bukti P.1 : Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3032 yang beralamat di Jl. Krekot Bunder No. 7 Kel. Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat atas nama PENGUGAT seluas 122 M² (Foto Copy sesuai aslinya) ;

2. Bukti P.2 : Surat ukur No. 477/1999 tanggal 10 Maret 1999 atas nama PENGUGAT (Foto Copy sesuai aslinya) ; -----

3. Bukti P.3 : Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3112 yang beralamat di Jl. Krekot Bunder No.9 Kel. Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat Atas nama TERGUGAT INTERVENSI (Foto Copy sesuai Foto Copy) ;

4. Bukti P.4 : Surat Ukur/ Gambar situasi No. 2038/1991 tanggal atas nama Tergugat II Intervensi (Foto Copy sesuai Foto Copy) ;

Bukti P.5 : Foto memperlihatkan Pintu Tangga dan tangga (Foto Copy sesuai Foto Copy)



; -----

6. Bukti P.6 : Berita Negara Republik Indonesia
6/6 1972 NO. 45 tentang Pengumuman PT.
PAN Indonesia (Foto Copy sesuai
aslinya) ;

7. Bukti P.7 : Keputusan Menteri Kehakiman
Republik Indonesia Nomor ; C2-
2783.HT.01.04. TH.97 tanggal 17 April 1997
tentang Persetujuan Perubahan Anggaran
Dasar PT. Bank Pan Indonesia Tbk disingkat
PT. Bank Panin Tbk (Foto Copy sesuai
aslinya) ;

Menimbang, bahwa Tergugat persidangan tidak
mengajukan bukti surat ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-
dalil sangkalannya Tergugat II Intervensi dipersidangan
telah mengajukan bukti berupa foto copy surat- surat
yang diberi tanda T.II.Int- 1 sampai dengan T.II.Int- 39
telah dimeteraikan dengan cukup, dan telah
dicocokkan dengan bukti aslinya, sehingga dapat
dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut :

1. Bukti TII. Intv. 1 : Surat Ke I Dari
Tergugat Intervensi tertanggal 8
Hal. 49 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



Juli 2010, Nomor Surat : 04/FH-VII.10, tujuan Surat Drs.H.Rostian Syamsudin jabatan Presiden Direktur PT. Bank Panin, Tbk (Foto Copy sesuai aslinya) ;

2. Bukti TII Intv. 2 : Tanda terima surat dari Penggugat tertanggal 9 Juli 2010 (Foto Copy sesuai aslinya) ; -----

3. Bukti TII Intv.3 : Tanda terima dari Penggugat tertanggal 9 Juli 2010 sebagai salinan ditujukan kepada Bpk. Hasanuddin Halim menjabat selaku Divisi Asset Management PT. Bank Panin, Tbk Pusat (Foto Copy sesuai aslinya) ; -----

4. Bukti TII Intv. 4 : Tanda Terima dari Penggugat Tertanggal 8 Juli 2010 Sebagai Salinan ditujukan Kepada Bpk Paulus Sugiharto menjabat Selaku Pimpinan PT. Panin Bank Tbk Cabang Krekot Bunder (Foto Copy sesuai aslinya) ;

5. Bukti TII Intv. 5 : Tanda terima dari BPN Jakarta Pusat tertanggal 9 Juli



2010 sebagai salinan ditujukan kepada Kepala Kantor BPN Jakarta Pusat (Foto Copy sesuai aslinya) ;

6. Bukti TII Intv. 6 : Surat ke II dari Tergugat Intervensi tertanggal 20 Juli 2010, No. Surat : 05/FH-VII.10, tujuan Surat Drs. H. Rostian Syamsudin jabatan Presiden Direktur PT. Bank Panin, Tbk (Foto Copy sesuai aslinya) ;

7. Bukti TII Intv. 7 : Tanda terima surat dari Penggugat tertanggal 23 Juli 2010 (Foto Copy sesuai aslinya) ; -----

8. Bukti TII Intv. 8 : Tanda terima surat dari penggugat tertanggal 23 Juli 2010 sebagai salinan ditujukan kepada Bpk.Hasanuddin Halim menjabat selaku Divisi Asset Management PT. Bank Panin. Tbk Pusat (Foto Copy sesuai aslinya) ;

9. Bukti TII Intv. 9 : Tanda terima surat dari Penggugat tertanggal 23 Juli Hal. 51 dari 72 Hal. Putusan Nomor ; 186/G/2010/PTUN-JKT



2010 sebagai salinan ditujukan kepada

Bpk Paulus

Sugiharto, menjabat selaku pimpinan PT. Panin Bank Tbk Cabang Krekot Bunder (Foto Copy sesuai aslinya); -----

10. Bukti TII Intv. 10 : Tanda terima Surat dari BPN Jakarta Pusat tertanggal 23 Juli 2010 sebagai salinan di tujuan kepada Kepala Kantor BPN Pusat (Foto Copy sesuai aslinya) ; -----

11. Bukti TII Intv. 11

:
Surat Ke III Tergugat Intervensi tertanggal 2 Agustus 2010, No Surat : 08/FH-VIII.10, tujuan Surat Drs. H. Rostian Syamsudin Jabatan Presiden Direktur PT. Bank Panin, Tbk (Foto Copy sesuai aslinya) ;

12. Bukti TII Intv. 12 : Tanda terima dari Penggugat tertanggal 3 Agustus 2010 (Foto Copy sesuai aslinya) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 Bukti TII Intv. 13 : Tanda terima surat dari Penggugat tertanggal 3 Agustus 2010 sebagai Salinan ditujukan kepada Bpk. Hasanuddin Halim menjabat selaku Divisi Asset Management PT. Bank Panin,Tbk Pusat (Foto Copy sesuai aslinya);

14 Bukti TII Intv.14 : Tanda Terima Surat dari Penggugat tertanggal 3 Agustus 2010 sebagai salinan ditujukan kepada Bpk. Paulus Sugiharto, menjabat selaku pimpinan PT. Panin Bank Tbk Cabang Krekot Bunder (Foto Copy sesuai aslinya);

15. Bukti TII Intv.15 : Tanda terima Surat dari BPN Jakarta Pusat tertanggal 3 Agustus 2010 Sebagai salinan ditujukan kepada Kepala Kantor BPN Jakarta Pusat (Foto Copy sesuai aslinya) ; -----

16. Bukti TII Intv. 16 : Surat dari Tergugat Intervensi perihal Permohonan mediasi tertanggal 5 Agustus 2010 No Surat :10 /FH – VIII .10, tujuan Surat Bpk. Ishak Djamaluddin, SH selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta (Foto Hal. 53 dari 72 Hal. Putusan Nomor ; 186/G/2010/PTUN-JKT

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)



Copy sesuai aslinya) ;

17. Bukti TII Intv. 17 : Tanda terima surat dari BPN
tertanggal 6 Agustus 2010 (Foto
Copy sesuai aslinya); -----

18. Bukti TII Intv. 18 : Surat Panggilan Mediasi
ke-1 dari BPN Kepada Penggugat
maupun Tergugat Intervensi
tertanggal 25 Agustus 2010 (Foto
Copy sesuai Foto Copy) ;

19. Bukti TII Intv. 19 : Berita acara Mediasi I,
tertanggal 1 September 2010
(Foto Copy sesuai Foto Copy) ;

20. Bukti TII Intv. 20 : Surat panggilan mediasi
ke II dari BPN kepada Penggugat
maupun Tergugat Intervensi
tertanggal 3 September 2010 (Foto
Copy sesuai Foto Copy) ;

21 Bukti TII Intv. 21 : Berita acara Mediasi II
tertanggal 7 September 2010
(Foto Copy sesuai Foto Copy) ;



22. Bukti TII Intv. 22

:

Surat panggilan mediasi ke III dari BPN baik kepada Penggugat maupun Tergugat Intervensi tertanggal 21 September 2010 (Foto Copy sesuai aslinya) ;

23. Bukti TII Intv. 23 : Berita Acara mediasi III tertanggal 29 September 2010 (Foto Copy sesuai Foto Copy) ;

Bukti T II.Int. 24 : Pembayaran biaya pengukuran dan pemetaan Kadastral-Sporadik tertanggal 12 Januari 2010 yang di terbitkan oleh kantor pertanahan Adminidtrasi Jakarta Pusat dibayarkan oleh tergugat Intervensi (Foto Copy sesuai aslinya)

Bukti T II.Int. 25 : Pembayaran biaya Pemeriksaan Tanah tertanggal 4 Maret 2010 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat dibayarkan oleh Tergugat Intervensi (Foto Copy sesuai aslinya) ;

Hal. 55 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



Bukti T II.Int. 26 : Pembayaran perpanjangan
Hak HGB.3112 tertanggal 7 April
2010 yang diterbitkan oleh kantor
Pertanahan Kota Administrasi
Jakarta Pusat dibayarkan oleh
Tergugat Intervensi (Foto Copy
sesuai aslinya) ;

Bukti TII.Int. 27 : Sertifikat No. 3112 dan
Surat Ukur No : 00013/Pasar
Baru/2010 tertanggal 5 Februari
2010 milik Tergugat Intervensi yang
diterbitkan oleh Kantor Pertanahan
Kota Administrasi Jakarta Pusat
(Foto Copy sesuai aslinya) ;

Bukti TII.Int. 28 : Pembayaran Biaya
pengukuran dan Pemetaan Bidang
Tanah dibayarkan oleh Tergugat
Intervensi tertanggal 22 Juni 2010
yang diterbitkan oleh Kantor
Pertanahan Kota Administrasi
Jakarta Pusat (Foto Copy sesuai
aslinya) ;

Bukti T II.Int. 29 : Surat hasil Pengukuran
Ulang batas tanah antara tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Tergugat Intervensi dengan
milik PT. Bank Panin yang
diterbitkan oleh

kantor

Pertanahan Kota Administrasi Jakarta

Pusat tertanggal 29 Juni 2010 (Foto

Copy sesuai aslinya) ;

Bukti T II.Int. 30 : Surat keterangan yang
diterbitkan oleh Kelurahan Pasar
Baru tertanggal 8 Juni 2010 yang
menerangkan rencana Tergugat
Intervensi untuk melakukan renovasi
Gedung dan membangun tembok
pembatas di tengah-tengah tangga
(Foto Copy sesuai aslinya) ;

Bukti T II.Int. 31 : Surat Keputusan dari P2B
Prov. DKI Jakarta No. 37/IMB/2011
Tentang Izin Mendirikan Bangunan
tertanggal 5 Januari 2011 (Foto
Copy sesuai aslinya) ;

Bukti T II.Int. 32 : Foto pada saat pengukuran
batas-batas tanah diantara
tanah/bangunan milik Tergugat II
Intervensi dan tanah /bangunan
milik PT. Bank Panin turut juga

Hal. 57 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT

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)



melibatkan Intansi terkait termasuk
dari Kelurahan Pasar Baru ; (Asli)

Bukti T II.Int. 33 : Foto pada saat
pengukuran batas- batas tanah
diantara tanah/bangunan milik
Tergugat II Intervensi dan tanah
/bangunan milik PT. Bank Panin
turut juga melibatkan Intansi
terkait termasuk dari Kelurahan
Pasar Baru (Asli) ; -----

Bukti T II.Int. 34 : Foto petugas juru ukur dari
Badan Pertanahan telah melakukan
pengukuran dan memastikan batas-
batas tanah diantara tanah/bangunan
milik Tergugat II Intervensi dan
tanah /bangunan milik PT. Bank
Panin (Asli) ;

Bukti TII.Int. 35 : Foto pengukuran batas-
batas tanah petugas
pengukur dari
Badan Pertanahan juga memberikan
penjelasan kegiatan pengukuran
kepada pimpinan PT. Bank Panin
cabang Krekot Bunder yang diwakili
Bapak Paulus Sugiarto (Asli) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T II.Int. 36 : Foto pembangunan tembok pembatas yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi adalah berada di tengah – tengah tangga yang merupakan batas tanah diantara tanah milik Tergugat II Intervensi dan tanah milik PT. Bank Panin (Asli) ;

Bukti T II.Int.37 : Foto pembangunan tembok pembatas yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi adalah berada di tengah- tengah tangga yang merupakan batas tanah diantara tanah milik Tergugat II Intervensi dan tanah milik PT. Bank Panin (Asli) ;

Bukti T II.Int.38 : Foto memperlihatkan tangga dari tampak atas dimana setengah bagian tangga berada diatas tanah milik Tergugat II Intervensi dan setengahnya berada diatas tanah milik PT. Bank Panin hal ini diperkuat dengan bukti T-39 (Asli)

Bukti TII.Int. 39 : Foto gambar situasi

Hal. 59 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT

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)



dibawah tangga dimana terdapat tembok yang persis membelah tangga yang bila ditarik secara vertikal keatas akan sejajar dengan tembok pembatas yang sedang

dibangun

oleh Tergugat II Intervensi (Asli) ; -----

Menimbang, bahwa selain daripada surat-surat bukti tersebut Tergugat II Intervensi dimuka persidangan telah pula menghadapkan 2

(Dua) Orang saksi untuk didengar keterangannya bernama :

1. Saksi A C H I M di bawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, tidak kenal dengan Tergugat ataupun dengan Tergugat II Intervensi ;

- Bahwa saksi pernah bekerja sebagai Customer Service di PT. Bank Panin, Tbk dari tahun 1998 sampai dengan Tahun 2006 ; -----

- Bahwa selama saksi bekerja di Cabang Krekot tersebut keberadaan tangga tidak dipermasalahkan oleh Tergugat II Intervensi ; -----

- Bahwa suasana kerja / kegiatan operasional



cabang Krekot tidak pernah mengalami gangguan /
terkait penggunaan tangga tersebut secara bersama-
sama ;

- Bahwa saksi hanya mengetahui tangga tersebut digunakan oleh pihak Penggugat sebagai layanan nasabah untuk pembayaran telpon, listrik dan sebagainya, dan tidak pernah ada komplin / keberatan dari Tergugat II Intervensi selama itu ;

2. Saksi HASANUDDIN HALIM, Berjanji menurut agama Katolik pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, tidak kenal Tergugat serta Tergugat II Intervensi ;

- Bahwa saksi bekerja di PT. Bank Panin cabang Krekot karena bersamaan berdirinya PT. Bank Panin Tbk tahun 1971 ; -----

- Bahwa saksi mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan milik No. 3032 serta surat ukur No. 447/1999 tanggal 10 Maret 1999 ;

- Bahwa saksi mengetahui batas=batas kepemilikan tanah bangunan Penggugat ;
Hal. 61 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini juga telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang sedang disengketakan pada tanggal 13 April 2011, yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan setempat yang untuk mempersingkat waktu tidak akan dimasukkan dalam uraian Putusan ini, akan tetapi tetap dianggap merupakan bagian dari Putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat dipersidangan tidak mengajukan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulan dengan suratnya pada tanggal 11 Mei 2011 untuk mempersingkat putusan tidak dimasukan dalam putusan ini, akan tetapi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan menunjuk kepada Berita Acara pemeriksaan persiapan dan Persidangan dalam perkara yang bersangkutan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;



Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini, dan mohon putusan ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas ;

Menimbang, bahwa keputusan TUN yang digugat oleh Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah adalah :

Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3112 dengan Surat Ukur No. 00013/Pasar Baru Tahun 2010 tanggal 21 April 2010 yang diterbitkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat. (Bukti P-3 = bukti T II.intv- 27) ;

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pihak Tergugat dan Tergugat II intervensi telah mengajukan eksepsi sebagaimana termuat dalam Surat Jawaban Tergugat tertanggal 23 Maret 2011 dan Surat Jawaban Tergugat II Intervensi tertanggal 16 Maret 2011, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

Hal. 63 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



I. Eksepsi Tergugat :

1. Sengketa *a quo* adalah sepenuhnya merupakan kewenangan Pengadilan Negeri (kompetensi absolut), sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara seharusnya menolak gugatan Penggugat dan menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini ;

2. Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan, karena Surat Ukur No. 00013/Pasar Baru Tahun 2010 tanggal 21 April 2010 yang diterbitkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat sifatnya hanya menyalin saja dari surat ukur yang sudah ada sebelumnya ; -----

II. Eksepsi Tergugat II intervensi :

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak Penggugat menerima/mengetahui keputusan TUN Obyek Sengketa ; -----
2. Bahwa Gugatan tidak didasarkan pada alasan yang layak dan diajukan Penggugat tidak beritikad baik ; -----

Menimbang, bahwa eksepsi tersebut telah dibantah oleh Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Replik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 30 Maret 2011 ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi tentang, apakah Gugatan Penggugat diajukan telah lewat tenggang waktu sebagaimana diatur dalam pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan UU No. 51 Tahun 2009 jo. SEMA no. II tahun 1991 ; -----

Menimbang, bahwa menurut pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN, diatur bahwa, Gugatan diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ; -----

Dan selanjutnya menurut SEMA No. II Tahun 1991, diatur, Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan TUN dan mengetahui adanya keputusan tersebut ; -----

Menimbang, bahwa dalam kasus konkrit *a quo*,

Hal. 65 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT

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)



Penggugat adalah berposisi sebagai Pihak Ketiga
(pihak yang tidak dituju keputusan Tata

Usaha Negara), oleh karenanya perhitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, adalah dihitung sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan TUN dan mengetahui adanya keputusan tersebut ; -----

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya,
Tergugat II Intervensi menyampaikan beberapa kali surat pemberitahuan dan undangan pertemuan kepada pihak PT. Bank Panin, Tbk. baik pusat maupun cabang Krekot Bunder untuk membicarakan batas tanah dimaksud dan dalam surat tersebut juga dilampirkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3112 beserta Surat Ukur No. 00013/Pasar Baru Tahun 2010 (obyek Sengketa) ;-

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan di persidangan, maka Majelis hakim memperoleh fakta hukum bahwa benar pada tanggal 8 Juli 2010, tanggal 20 Juli 2010 dan tanggal 2 Agustus 2010, Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengirim Surat Pemberitahuan dan undangan pertemuan dengan dilampirkan berkas pendukung berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3112 beserta Surat Ukur No. 00013/Pasar Baru Tahun 2010 kepada Drs. H. Rostian Syamsudin, Presiden Direktur PT. Bank Panin, Tbk., Sdr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasanuddin Hali, Div. Asset Management PT.Bank Panin Tbk. dan Sdr Paulus Sugiharto, Sub Branch Manager PT. Bank Panin Ca. Krekot Bunder, dimana dalam surat tersebut juga dilampirkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3112 beserta Surat Ukur No. 00013/Pasar Baru Tahun 2010 /Obyek Sengketa.(bukti T.II Intv- 1 s/d T.II. Intv- 15) ;

Menimbang, bahwa dari alat- alat bukti tersebut oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3112 beserta Surat Ukur No. 00013/Pasar Baru Tahun 2010 yang merupakan Obyek Sengketa dalam

sengketa *a quo* sudah pernah dikirimkan kepada Penggugat sejak tanggal 8 Juli 2010, tanggal 20 Juli 2010 dan tanggal 2 Agustus 2010, maka secara hukum pihak PT. Bank Panin Indonesia Tbk./Penggugat adalah dianggap telah mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara Obyek Sengketa sejak bulan Juli 2010 atau setidaknya pada bulan Agustus 2010. Dan apabila dihitung sejak Penggugat mengetahui Obyek Sengketa sampai dengan gugatan *a quo* diajukan/didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yakni pada tanggal 27 Desember 2010, maka dapat disimpulkan Gugatan Penggugat diajukan oleh Penggugat telah lewat tenggang waktu 90 hari sebagaimana diatur dalam pasal 55 UU

Hal. 67 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT

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)



tentang peradilan Tata Usaha Negara jo. SEMA No. II
tahun 1991 ;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Penggugat yang menyatakan, Undangan Mediasi I dan Mediasi II terjadi kekeliruan karena Undangan ditujukan kepada Kepala Cabang PT. Bank Panin Indonesia Tbk. Dan Penggugat baru mengetahui dan menerima Obyek Sengketa pada tanggal 29 September 2010 dari Tergugat pada saat pertemuan Mediasi Ke III yang membahas perkara a quo, menurut Majelis Hakim, dalil tersebut haruslah dikesampingkan, karena berdasarkan alat bukti T.II Intv- 1 s/d T.II. Intv- 15, telah jelas bahwa kepada pihak Penggugat (melalui Presiden Direktur dan Ka. Div. Asset Management PT.Bank Panin Tbk) telah dikirimkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3112 beserta Surat Ukur No. 00013/Pasar Baru Tahun 2010 /Obyek Sengketa dimaksud ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan Gugatan Penggugat diajukan telah lewat waktu adalah beralasan hukum dinyatakan diterima ; --

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti gugatan penggugat telah lewat waktu, maka eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;



Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan pada bagian eksepsi diatas, oleh karena gugatan Penggugat terbukti diajukan telah lewat tenggang waktu, maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa meskipun dalam sengketa Tata Usaha Negara, Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, akan tetapi tidak menutup kemungkinan bagi para pihak untuk menyelesaikan perselisihan luas dan batas tanah masing-masing melalui gugatan di Peradilan umum, karena hal tersebut menyangkut permasalahan kepemilikan yang bukan merupakan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka sesuai ketentuan pasal 110 UU No. 5 tahun 1986, Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasar ketentuan pasal 107

Hal. 69 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UU No. 5 tahun 1986, maka bukti- bukti selebihnya setelah dipertimbangkan ternyata tidak relevan untuk pertimbangan putusan ini, namun alat bukti tersebut tetap dilampirkan dalam berkas perkara ;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir telah diubah dengan UU No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua UU Peradilan Tata Usaha Negara serta perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini ;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat telah lewat tenggang waktu ;

Dalam Pokok Perkara :

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.038.000, (satu juta tiga puluh delapan ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Senin tanggal 30 Mei 2011 oleh kami Bambang Heriyanto, SH. MH sebagai Hakim Ketua Majelis, Bertha Sitohang, SH dan Kasim, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari Rabu tanggal 1 Juni 2011 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka

70

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

untuk umum oleh Bambang Heriyanto, SH. MH sebagai Hakim Ketua Majelis, Bertha Sitohang, SH dan Jumanto, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Agus Widada, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, tanpa kehadiran pihak Tergugat. maupun kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA,
KETUA MAJELIS,

HAKIM

Ttd

Ttd

BERTHA SITOANG, S.H
S.H., M.H,

H. BAMBANG HERIYANTO,

Ttd

J U M A N T O, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd

AGUS WIDADA, SH.

Perician biaya :

- PendaftaranRp 30. 000,-
- ATKRp. 50.000,-
- Panggilan Rp 430. 000,-
- Pemeriksaan SetempatRp. 500.000,-
- Meterai Rp 12 000,-
- Redaksi Rp 10. 000,-
- Leges.....Rp 6. 000,-

J u m l a h Rp. 1.038.000,-

Hal. 71 dari 72 Hal. Putusan Nomor ;
186/G/2010/PTUN-JKT



(satu juta tiga puluh delapan ribu rupiah)
; -----