



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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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)



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 :

OBJEK 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 di atasnya seluas 122 M<sup>2</sup> 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 ± 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 PENGGUGAT ; ---

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 penguasaan 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 tehnis  
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 menanggukhan 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.

20



(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 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

22



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 ; -----

Menanggung 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 Krokot Bunder melalui Bpk Paulus Sugiarto selaku pimpinan Cabang. Bahkan sebulan kemudian yakni pada bulan Desember 2009 bertempat di kantor PT Bank Panin, Tbk cabang Krokot 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: 05/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



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 PENGGUGAT 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 122m<sup>2</sup> 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 122m<sup>2</sup> seperti dalil gugatannya, dan sebaliknya justru akan mengurangi luas tanah Tergugat Intervensi dari luas 153m<sup>2</sup> 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 122m<sup>2</sup> ;

-----  
-----  
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 di atasnya 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,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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- adilnya ;

-----



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 PENGGUGAT seluas 122 M<sup>2</sup> ( Foto Copy sesuai aslinya ) ;

2. Bukti P.2 : Surat ukur No. 477/1999 tanggal 10 Maret 1999 atas nama PENGGUGAT ( 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 tujukan 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 ) ;  
 -----



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



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

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)



-----  
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



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



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) ; -----



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



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.



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



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



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 ;

-----  
Meningat, 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



# 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

BERTHA SITOHANG, S.H  
S.H., M.H,

Ttd

H. BAMBANG HERIYANTO,

Ttd

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

PANITERA PENGGANTI,

Ttd

AGUS WIDADA, SH.

Perician biaya :

- Pendaftaran .....Rp 30. 000,-
- ATK .....Rp. 50.000,-
- Panggilan ..... Rp 430. 000,-
- Pemeriksaan Setempat Rp. 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

**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)



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