



PUTUSAN
Nomor : 98/G/2012/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, memutuskan sebagai berikut dalam sengketa antara :

PD. PASAR JAYA, berkedudukan di Pasar Pramuka Lantai IV, Jalan Pramuka

Raya, Jakarta Timur, diwakili oleh Ir. Djangga Lubis selaku Direktur Utama Perusahaan Daerah Pasar Jaya, beralamat di Pasar Pramuka Lantai IV, Jalan Pramuka Raya, Jakarta Timur; Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. Desmihardi, S.H., Kewarganegaraan Indonesia, Advokat pada Law Firm MAD & Partners, beralamat di Komplek Maesonette, Blok B No. 16 – 17, Jalan Percetakan Negara II, Kramat Jaya Baru, Jakarta Pusat 10560. 2. Asrul Rizal, A, S.H., Asisten Manager Subbidang Bantuan Hukum & Penyelesaian Sengketa pada Bidang Legal Korporasi PD. Pasar Jaya, beralamat di Pasar Pramuka Lantai IV, Jalan Pramuka Raya Jakarta Timur. Selanjutnya memilih domisili hukum pada kantor Law Firm MAD & Partners, beralamat di Komplek Maesonette Blok B No 16-17, Jl. Percetakan Negara II, Kramat Jaya Baru, Jakarta Pusat 10560, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2073 tahun 2012 tanggal 11 Juni 2012, selanjutnya disebut sebagai

..... **PENGGUGAT;**



M E L A W A N

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA

BARAT, berkedudukan di Jalan Komplek Perumahan Permata Buana,
Jalan Kembangan Utama Nomor 2 Jakarta Barat; Dalam hal ini diwakili
oleh kuasanya : -----

1 Nama : Jakwan Hadinata, S.H; -----

Jabatan : Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara; -----

2. Nama : Hikmatullah, A.Ptnh, S.H; -----

Jabatan : Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan; -----

3. Nama : Djoko Taufik, S.H; -----

Jabatan : Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan; -----

4. Nama : Muzaini Chair; -----

Jabatan : Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan; -----

Kesemuanya bertempat kedudukan di Komplek Perumahan Permata
Buana, Jalan Kembangan Utama Nomor 2 Jakarta Barat; berdasarkan
Surat Kuasa Khusus Nomor : 1847/600-31.73/ VI/2012 tertanggal 27 Juli
2012, selanjutnya disebut sebagai
.....**TERGUGAT;**

2. DJONG TJIN NIE, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Kampung

Hangus No: 68, RT 011/002, Kelurahan Tambora, Kecamatan Tambora -
Jakarta Barat; Dalam hal ini diwakili dan memilih domisili di Kantor
Kuasanya: Sirajuddin Yusuf, S.H, Widiyasari Halim, S.H, Sigit Effendy,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H, kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum MSW & Rekan, berkantor di Jalan Mangga IX Blok R 503, Kepaduri, Tanjung Duren, Jakarta Barat, 11510, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 019/Sk-TUN/MSW/X/2012 tertanggal 19 Oktober 2012, selanjutnya disebut sebagai

.....**TERGUGAT II INTERVENSI;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut telah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 98/PEN-DIS/2012/PTUN-JKT tertanggal 18 Juni 2012 tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara ini dengan acara biasa; -----
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 98/PEN/2012/PTUN-JKT tertanggal 18 Juni 2012 tentang Penetapan
Susunan Majelis
Hakim ;-----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 98/PEN-HS/2012/PTUN-JKT, tertanggal 18 Juni 2012 tentang Penetapan Hari Sidang; -----
- Telah membaca Surat Gugatan Penggugat tertanggal 12 Juni 2012 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 13 Juni 2012, dalam perkara Nomor : 98/G/2012/PTUN-JKT., dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 19 Juni 2012;

Halaman 3 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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 Nomor : 98/G/2012/PTUN-JKT tanggal 29 Oktober 2012 tentang diterimanya permohonan intervensi dari Djong Tjin Nie untuk ikut serta sebagai pihak dalam proses pemeriksaan perkara ini, dan didudukkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi; -----

- Telah membaca dan memeriksa berkas perkara yang bersangkutan; ----

- Telah membaca dan memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara di persidangan; -----

- Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara tersebut; -----

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan dengan surat gugatan tertanggal 12 Juni 2012 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 13 Juni 2012, dengan Register Perkara Nomor : 98/G/2012/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki pada tahap pemeriksaan persiapan tanggal 19 Juni 2012, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Dasar Gugatan ; -----

Bahwa dasar dan alasan Penggugat mengajukan Gugatan ini adalah sebagai berikut : -----

- 1 Bahwa Penggugat adalah Perusahaan Daerah Milik Pemerintah DKI Jakarta yang didirikan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor Ib.3/2/15/66 tanggal 24 September 1966 Tentang Pendirian Perusahaan Pasar dan Ketentuan-ketentuan Pengurusan, yang diberikan kewenangan untuk mengurus dan mengelola pasar-pasar milik Pemerintah DKI Jakarta; -----
- 2 Bahwa tugas dan fungsi Penggugat dalam melakukan pengelolaan dan pengurusan pasar, semuanya diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2009 tentang Perusahaan Daerah Pasar Jaya yang merupakan perubahan dari Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 1999 tentang Perusahaan Daerah Pasar Jaya dan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Area Pasar Milik PD. Pasar Jaya yang merupakan perubahan dari Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1992 tentang Pengurusan Pasar di Daerah Khusus Ibukota Jakarta; ---

- 3 Bahwa pasar-pasar yang dikelola oleh Penggugat adalah merupakan pasar-pasar yang berasal dari pelimpahan Eks Jawatan Perekonomian Rakyat DKI Jakarta (Cq. Bagian Pasar) yang merupakan asset Negara, yang dijadikan sebagai modal Penggugat dalam melakukan pengelolaan pasar, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : ib 3/2/15/66 tanggal 24 Desember 1966 tentang Pendirian Perusahaan Pasar dan Ketentuan-ketentuan Pengurusan; -----
- 4 Bahwa salah satu pasar yang dilimpahkan oleh Eks Jawatan Perekonomian Rakyat (Cq. Bagian Pasar) tersebut adalah Pasar Petak Sembilan yang terletak di Jalan Kemenangan I, Kelurahan Glodok Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat dengan luas tanah 803 M2 dengan status tanah Negara; -----
- 5 Bahwa keberadaan Pasar Petak Sembilan sudah ada sebelum Penggugat dibentuk dan fisik pasar tersebut dikelola dan dikuasai oleh Penggugat dengan dasar-dasar sebagai berikut : -----

Halaman 5 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

- Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta No.1b.3/2/15/66 tanggal 24 Desember 1966 jounto Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Ekbang 8/8/13-305 Tahun 1967 tanggal 23 Desember 1967; -----
- Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta No. Ea.18/I/5/1971 Lembaran Daerah Tahun 1971 No. 46 tentang Penunjukan PD. Pasar Jaya sebagai Badan yang mengurus dan membina pasar dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta; -----
- Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 7 Tahun 1982 tentang Perusahaan Daerah Pasar Jaya Daerah Khusus Ibukota Jakarta (pasal 3) jounto No. 6 Tahun 1992 jounto No.12 Tahun 1999; -----
- Daftar Inventaris kekayaan PD. Pasar Jaya per 31 Desember 1981 bahwa asset Pasar Petak Sembilan sudah tercatat dalam buku inventaris PD. Pasar Jaya; -----
- Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 3740 Tahun 1984 tentang Penetapan tempat-tempat sebagai pasar dan klasifikasi pasar milik Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta; -----

6 Bahwa sekitar tahun 1998, sebagian dari luas tanah Pasar Petak Sembilan tersebut telah berkurang akibat adanya proyek pelebaran jalan, sehingga saat ini masih tersisa seluas lebih kurang 300 M2 yang ditandai dengan adanya bangunan Pasar Petak Sembilan berupa kantor pasar dan kemudian sekitar tahun 1998 bangunan Pasar Petak Sembilan dibongkar oleh Penggugat dan diatas tanah tersebut telah dipasang papan nama milik Penggugat dengan tulisan bahwa tanah ini dibawah pengawasan PD. Pasar Jaya, namun pada tanggal 11 Nopember 2011 papan tersebut diketahui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dibongkar oleh Pihak lain dan atas kejadian tersebut Penggugat telah membuat Laporan Polisi No. Pol : B/940/XI/2011/Sektro/Tms, tanggal 18 Nopember 2011;

- 7 Bahwa selama Penggugat melakukan pengelolaan terhadap Pasar Petak Sembilan tersebut tidak pernah ada bantahan dan sanggahan dari pihak lain yang mengaku memiliki Tanah Pasar Petak Sembilan tersebut, demikian juga ketika bangunan Pasar Petak Sembilan telah dibongkar oleh Penggugat dan diatas tanah objek sengketa dipasang papan nama milik Penggugat, juga tidak pernah ada bantahan atau sanggahan dari orang atau pihak lain yang mengaku memiliki tanah objek sengketa;
-

- 8 Bahwa sekitar bulan November 2011, Penggugat berencana akan melakukan pengurusan sertifikat atas tanah objek sengketa dan untuk itu dalam rangka pengurusan tersebut Tergugat melakukan Pengukuran terhadap objek sengketa sebagaimana terdapat dalam Surat Tugas Pengukuran nomor : 827/2012 yang dikeluarkan di Jakarta tertanggal 07 Maret 2012; -----

- 9 Bahwa pada saat Penggugat bersama-sama dengan Tergugat akan melakukan Pengukuran, tanpa se-pengetahuan Penggugat diatas tanah Pasar Petak Sembilan telah berdiri sebuah bangunan permanen yang tidak diketahui pemiliknya, sehingga karenanya Penggugat meminta penjelasan kepada Camat Kecamatan Tamansari tentang pemilik bangunan tersebut dan atas permintaan tersebut Camat Kecamatan Tamansari telah mengundang Penggugat dan pemilik bangunan guna membicarakan

Halaman 7 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

permasalahan tersebut pada tanggal 21 Maret 2012. Bahwa pada saat dilakukan pertemuan di Kantor Camat Kecamatan Taman Sari tersebut, Penggugat baru mengetahui bahwa atas tanah Pasar Petak Sembilan, telah terbit Surat Keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1633/Kel. Glodok, tanggal 13 Agustus 2008, Surat Ukur Nomor : 3/2008 tanggal 16 Juli 2008, seluas 181 M2, atas nama DJONG TJIN NIE, dimana sertifikat tersebut berasal dari pemecahan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 207/Glodok atas nama TAN AY NIO yang telah berakhir haknya pada tanggal 23 September 1980; -----

10 Bahwa surat keputusan Tergugat tentang objek sengketa adalah merupakan keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: -----

”Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata; -----

- *konkret* artinya tidak abstrak, tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan kepada siapa keputusan TUN tersebut dituju-kan. Dalam hal ini keputusan Tergugat bersifat konkret karena berwujud berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Pasar Petak Sembilan yang terletak di Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemenangan I Kelurahan Glodok Kecamatan Taman Sari Jakarta Barat

berupa Sertifikat HGB No. 1633 / Kel. Glodok;

- individual karena tidak ditujukan kepada umum melainkan hanya kepada Djong Tjin Nie dengan objek tanah Pasar Petak Sembilan yang terletak di Jalan Kemenangan I Kelurahan Glodok Kecamatan Taman Sari Jakarta Barat; -----

- final atau definitive yang tidak membutuhkan lagi persetujuan dari lembaga atau pihak lain baik secara vertikal maupun horizontal dan karenanya telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat selaku Pihak yang telah diberikan Pelimpahan oleh Pemda DKI Jakarta untuk mengelola tanah Pasar Petak Sembilan sebagai tanah yang secara langsung dikuasai oleh Negara; -----

11 Bahwa objek sengketa adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha Negara yang berisi tindakan hukum administrasi Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukan keputusan pejabat tata usaha Negara yang dikecualikan dari pengertian keputusan pejabat tata usaha Negara karena “dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan-peraturan lain yang bersifat pidana” sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf d Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang mengadili perkara ini; -----

Halaman 9 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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)



12 Bahwa objek sengketa Penggugat ketahui pada tanggal 21 Maret 2012 pada saat dilakukan pertemuan dengan Pemilik bangunan di kantor kecamatan Taman sari, namun secara resmi Penggugat ketahui pada tanggal 28 Mei 2012 melalui surat Tergugat Nomor. 1390/200.31.73/V/2012, perihal : Pemberitahuan dalam Proses Penyelesaian Pengukuran; sehingga gugatan Penggugat yang didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 12 Juni 2012 masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana yang disyaratkan dalam pasal 55 UU Nomor. 5 tahun 1986 jounto UU No. 9 Tahun 2004 jounto. UU No. 51 Tahun 2009;

13 Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1633/Kel. Glodok tanggal 13 Agustus 2008 atas nama Djong Tjin Nie telah bertentangan dan secara materiil tidak memenuhi ketentuan yang terdapat dalam Keppres Nomor. 32 Tahun 1979 Pasal 1 ayat (1) yang secara jelas menyebutkan bahwa : -----

“ Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi Hak Barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara” ;

jounto Permendagri Nomor. 3 Tahun 1979 sebagaimana secara jelas dan tegas disebutkan pada Pasal 1 : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“ Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi Hak Barat yang menurut ketentuan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 dan Peraturan ini”; -----

Secara hukum mestinya terhadap objek sengketa tidak dapat diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan baru karena terhitung tanggal 23 September 1980 tanah tersebut menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, sehingga karenanya objek sengketa menjadi cacat hukum;

14 Bahwa secara hukum mestinya Tergugat menerbitkan sertifikat hak atas tanah kepada Penggugat, karena telah menjadi suatu fakta bahwa tanah Pasar Petak Sembilan sejak tahun 1967 telah dilimpahkan penguasaan dan pengelolaannya oleh Jawatan Perekonomian Daerah (C.q bagian Pasar Pemda DKI Jakarta) kepada Penggugat selaku Badan Usaha Milik Daerah yang menyelenggarakan kepentingan umum;

15 Bahwa demikian juga secara formil terbitnya objek sengketa adalah cacat hukum Administrasi, karena telah menjadi fakta bahwa diatas tanah objek sengketa sebelumnya telah terpasang papan nama Milik Penggugat yang bertuliskan bahwa tanah ini dibawah pengawasan PD. Pasar Jaya, sehingga secara hukum harusnya Tergugat memberitahu Penggugat selaku Pihak

Halaman 11 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

yang telah menguasai dan mengelola objek sengketa, bilamana akan
menerbitkan objek sengketa;

16 Bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa ini tidak mengindahkan ketentuan Peraturan Perundangan yang berlaku, karena secara hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 207/Glodok atas nama TAN AY NIO telah berakhir hingga tanggal 24 September 1980 dan yang bersangkutan tidak mengajukan perpanjangan, sehingga dapat dianggap tidak memerlukan lagi tanah dimaksud, sehingga berdasarkan hal tersebut menurut Penggugat Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1633/ kel.Glodok tanggal 13 Agustus 2008 atas nama Djong Tjin Nie yang dikeluarkan oleh Tergugat adalah cacat hukum Administrasi, apalagi diterbitkan jauh setelah sertifikat induk tidak berlaku (28 Tahun);

17 Bahwa perbuatan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa tersebut nyata-nyata dan tak terbantahkan lagi telah pula melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik, antara lain : -----
- Melanggar Asas Legalitas artinya sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Keppres 32 Tahun 1979 jounto Pasal 1 Permendagri Nomor 3 tahun 1979 bahwa tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai asal konversi Hak Barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 sebagaimana yang dimaksud dalam UU No. 5 tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;

Asas ini secara hukum merupakan acuan bagi Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah-tanah hasil konversi Hak Barat;

- Asas Akuntabilitas diartikan bahwa setiap keputusan Tata Usaha Negara harus bersifat akuntabel dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya;

Bahwa telah menjadi fakta bahwa dilokasi tanah yang diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan oleh Tergugat telah dikuasai dan dikelola oleh Penggugat, namun Tergugat menerbitkan sertifikat atas nama pihak lain;

- Asas Tertib Penyelenggaraan Negara adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan Negara;

Bahwa perbuatan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan *A quo* telah nyata tidak memperhatikan asas ini, padahal jelas bahwa status tanah objek sengketa merupakan tanah Negara yang apabila hak tersebut akan diberikan kepada perorangan harus mengikuti ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

- Asas Kecermatan/Kehati-hatian adalah asas yang menjadi dasar agar tidak terjadi kesalahan dan permasalahan hukum dalam penerbitan keputusan dalam Penyelenggaraan Negara. Bahwa di lokasi tanah pasar Petak Sembilan sebelumnya telah dipasang papan nama milik Penggugat yang menyatakan bahwa tanah pasar Petak Sembilan dibawah penguasaan

Halaman 13 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

Penggugat, sehingga berdasarkan hal tersebut harusnya Tergugat tidak menerbitkan keputusan A quo;

- Melanggar Asas Profesionalitas adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berdasarkan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

Bahwa dengan dikeluarkannya keputusan Tergugat tersebut, padahal ketentuan perundang-undangan tidaklah menentukan demikian, maka sudah sangat jelas bahwa tindakan Tergugat telah melanggar asas ini; -----

- Asas Kepastian Hukum adalah asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Pemerintah; -----

Bahwa telah nyata terlihat tindakan Tergugat dalam menerbitkan keputusan a quo, membuat tidak adanya kepastian hukum tentang kepemilikan tanah objek sengketa; -----

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

Bahwa Penggugat sebelumnya juga telah mengirimkan surat kepada Tergugat tentang permohonan pembatalan Sertifikat HGB kepada Tergugat, namun hingga gugatan ini dibuat dan ditandatangani oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, surat tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Penggugat;

- Asas Proporsionalitas adalah asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara;

Bahwa sangat jelas dan nyata tindakan Tergugat mengeluarkan keputusan

A quo tidak memperhatikan asas-asas dimaksud diatas, maka telah nyata pula Tergugat melanggar asas proporsionalitas; ---

18 Bahwa oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Tergugat yang telah mengeluarkan objek sengketa yang mengakibatkan dirugikannya kepentingan Penggugat berupa hilangnya asset milik Penggugat yang telah dilimpahkan oleh Pemda DKI Jakarta berupa tanah Pasar Petak Sembilan yang terletak dan setempat dikenal dengan Jalan Kemenangan I, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, hal mana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

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

Halaman 15 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19 Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa secara nyata dan jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa hilangnya asset milik Penggugat yang telah dilimpahkan oleh Pemda DKI Jakarta berupa tanah Pasar Petak Sembilan yang terletak dan setempat dikenal dengan Jalan Kemenangan I, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, sehingga karenanya adil dan berdasar hukum jika Pengadilan membatalkan serta mencabut objek sengketa; -

20 Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka tindakan Tergugat dalam mengeluarkan objek sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a & b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, sehingga mohon gugatan Penggugat untuk dikabulkan dan objek sengketa dinyatakan batal, serta di cabut oleh PTUN Jakarta; -----

21 Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

-
- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
 - Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1633/Kel. Glodok, terbit tanggal 13 Agustus 2008, Surat Ukur Nomor : 3/2008 tanggal 16 Juli 2008, luas 181 M2, atas nama Djong Tjin Nie, yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat; -----
 - Mewajibkan Tergugat Mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1633/Kel. Glodok, terbit tanggal 13 Agustus 2008, Surat Ukur Nomor :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3/2008 tanggal 16 Juli 2008, luas 181 M2, atas nama Djong Tjin Nie;

- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban tertulis pada persidangan tanggal 6 Agustus 2012 yang isinya sebagai berikut : -----

I. DALAM EKSEPSI : -----

A KOMPETENSI ABSOLUT; -----

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan keberadaan Pasar Petak Sembilan sudah ada sebelum Penggugat dibentuk dan fisik pasar tersebut dikelola dan dikuasai oleh Penggugat dengan dasar-dasar salah satunya adalah daftar inventaris kekayaan PD. Pasar Jaya per 31 Desember 1981 bahwa asset Pasar Petak Sembilan sudah tercatat dalam buku inventarisasi PD. Pasar Jaya; --

Sementara Tergugat menerbitkan obyek perkara aquo in casu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1633/Glodok berasal dari bekas Hak Guna Bangunan Nomor 207/Glodok tercatat atas nama TAN AY NIO yang diterbitkan tanggal 15 Januari 1975; -----

Bahwa karena gugatan Penggugat didasarkan pada pengakuan adanya penguasaan atas tanah a quo berdasarkan daftar inventaris kekayaan PD. Pasar Jaya per 31 Desember 1981 sedangkan tanah aquo telah ditertibkan sertipikat HGB No. 1633/Glodok atas nama DJONG TJIN NIE tanggal 13 Agustus 2008 oleh Tergugat yang berasal dari sebagian bekas Hak Guna Bangunan Nomor 207/Glodok tercatat atas nama TAN AY NIO diterbitkan

Halaman 17 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

tanggal 15 Januari 1975 yang telah diterbitkan dahulu;

Untuk itu Tergugat mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim agar Penggugat membuktikan apa yang menjadi dasar peroleh penguasaannya sehingga tanah aquo masuk dalam daftar inventaris kekayaan PD. Pasar Jaya per 31 Desember 1981, dan membuktikan kewajiban-kewajiban apa yang telah dipenuhi terhadap Pasal 3 Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 yang menyatakan : “ Kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan oleh suatu Panitia Penaksir.” -----

Bahwa karena perkara aquo substansinya berkaitan dengan keperdataan yang memerlukan pembuktian terlebih dahulu, maka kewewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, akan tetapi merupakan wewenang Pengadilan Negeri; -----

Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 7 September 1994 No. 88 K/TUN/1993 yang menyatakan : -----

“ Meskipun sengeta ini terjadi dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut Pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata”;

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka Tergugat memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengabulkan permohonan Tergugat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima; -----

II. DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat; -----
2. Bahwa Tergugat mohon agar dalil-dalil yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara ini; -----
3. Bahwa Tergugat telah menerbitkan obyek perkara aquo in casu sertifikat HGB No. 1633/Glodok atas nama DJONG TJIN NIE tanggal 13 Agustus 2008 seluas : 181 M2 sesuai surat ukur tanggal 16-07-2008 No. 03/2008 terletak di jalan Kemenangan RT. 005/01 No. 29 B, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Kota Administrasi Jakarta Barat; -----
4. Bahwa sertifikat HGB No. 1633/Glodok atas nama DJONG TJIN NIE berasal dari sebagian tanah Negara bekas HGB No. 207/Glodok tercatat atas nama TAN AY NIO yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2008 seluas : 905 M2 sesuai gambar situasi tertanggal 13 Mei 1974 No. 42/450/1974 yang terletak di Jalan Kemenangan RT. 005/01 No. 29 B, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Kota Administrasi Jakarta Barat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 11-06-2008 No. 774/743-550.109.03-03-2008; -----

Halaman 19 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

5. Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 6 angka 13 yang menyatakan : -----

“ Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1633/Kel. Glodok tanggal 13 Agustus 2008 atas nama Djong Tjing Nie telah bertentangan dan secara material tidak memenuhi ketentuan yang terdapat dalam Keppres Nomor 32 Tahun 1979 Pasal I ayat (1) dst,..... secara hukum mestinya terhadap objek sengketa tidak dapat diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan baru karena terhitung tanggal 23 September 1980 tanah tersebut menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, sehingga karenanya objek sengketa cacat hukum”;

Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar dan keliru Penggugat telah menafsirkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 hanya I pasal saja. Seharusnya Penggugat mau lebih arif untuk membaca dan menafsirkan pasal-pasal yang lain maka Penggugat akan lebih arif untuk membaca dan menafsirkan Pasal-pasal yang lain maka Penggugat akan lebih tahu dan jelas kebenaran dari tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek perkara aquo, karena dalam Pasal 2 menyebutkan : ”Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahkan atau menggarap sendiri tanah/ bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah- tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum”; -----

Pasal 2 tersebut secara tegas menyebutkan bahwa kepada bekas pemegang Hak yang memenuhi syarat dan mengusahkan atau menggarap sendiri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah/bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya;

Bahwa berdasarkan bukti kepemilikan yang diajukan dalam permohonan hak atas tanah aquo. Tergugat menilai Sdr. DJONG TJIN NIE telah memenuhi syarat untuk menerima hak baru karena Sdr. DJONG TJIN NIE memperoleh tanah dengan itikad baik melalui Pengoperan hak atas tanah dari Ny. TAN AY NIO berdasarkan Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 8 tanggal 09-05-2007 yang dibuat dihadapan INA ROSAINA, SH Notaris di Jakarta dan telah menguasai fisik tanah aquo dan kondisi tanahnya tidak dalam sengketa, hal ini sesuai dengan Surat Pernyataan tanggal 17 Mei 2008; -----

Sehingga secara hukum penerbitan sertifikat baru HGB No. 1633/Glodok atas nama DJONG TJIN NIE adalah sah dan tidak cacat hukum karena sudah sesuai dengan persyaratan dan mekanisme prosedur yang benar; -----

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat pada halaman 7 angka 14 yang menyatakan : “ Bahwa secara hukum mestinya Tergugat menerbitkan sertipikat hak atas tanah kepada Penggugat, karena telah menjadi suatu fakta bahwa tanah Pasar Petak Sembilan sejak tahun 1967 telah dilimpahkan pengusaaan dan pengelolaannya oleh jawatan perekonomian daerah (Cq. Bagian Pasar Pemda DKI Jakarta) kepada Penggugat selaku Badan Usaha Milik Daerah yang menyelenggarakan kepentingan umum); -----

Halaman 21 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil Penggugat diatas Tidak Benar karena tidak ada suatu keharusan (kemesti-an) Tergugat untuk menerbitkan sertifikat ke atas nama Penggugat apabila fakta hukum menunjukkan kondisi dilapangan diatas tanah aquo pernah diterbitkan fakta hokum menunjukkan kondidi dilapangan diatas tanah aquo pernah diterbitkan sertifikat aquo dan Penggugat tidak mempunyai perolehan yang jelas yang berkaitan dengan berkas pemegang hak atas tanah HGB No. 207/Glodok atas nama TAN AY NIO; -----

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Keppres Nomor 32 Tahun 1979 yang menyatakan : “ Kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan akan diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan oleh suatu Panitia Penaksir”; -----

Selanjutnya Tergugat mensomasi Penggugat untuk membuktikan dasar perolahan atas tanah aquo dan membuktikan telah membayar ganti rugi kepada bekas pemegang hak atas tanah aquo; -----

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat pada halaman 7 angka 14 dan 16 yang intinya menyatakan : “ Bahwa demikian juga secara formil objek sengketa adalah cacat hukum dst, bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa ini tidak mengindahkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku ... dst.;

Bahwa dalil Penggugat terbit Tidak Benar dan Keliru karena menurut Tergugat penerbitan objek sengketa aquo sudah sesuai dengan ketentuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang berlaku dengan mengindahkan ketentuan prosedur persyaratan dan mekanisme yang benar yaitu: pada saat sertifikat aquo diterbitkan, tidak ada pihak manapun yang mengklaim selaku pemilik atas bidang tanah aquo dan Penggugat tidak dapat membuktikan asal perolehannya dan bukti telah membayar ganti rugi kepada bekas pemegang hak sesuai ketentuan pasal 3 Keppres No. 32 Tahun 1979; -----

Selain itu tindakan Tergugat dalam menerbitkan sertifikat aquo berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku yaitu : -----

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960; -----
- 2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997; -----
- 3) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2000; -----
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996; -----
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996; -----
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997; -----
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002; -----
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004; -----
- 9) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006; -----
- 10) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999; -----
- 11) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999; -----
- 12) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006; -----
- 13) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007; -----

Halaman 23 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

14 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2003;

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat pada halaman 8 angka 17 yang intinya menyatakan : “ Bahwa perbuatan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa tersebut nyata-nyata dan tak terbantahkan lagi telah pula melanggar Azas-azas Umum Pemerintah yang baik ... dst”; -----

Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut Tidak benar dan Keliru karena sesuai dengan jawaban-jawaban yang telah Tergugat yakni perbuatan Tergugat tersebut telah tepat dan benar dan tidak melanggar hukum apapun dan Tidak Melanggar Azas apapun termasuk Azas-azas Umum Pemerintah yang Baik (AAUPB) justru sebaliknya tindakan Tergugat yang telah menerbitkan sertifikat aquo sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, prosedur, persyaratan serta mekanisme yang benar adalah merupakan perbuatan yang taat pada azas-azas hukum dan azas-azas umum pemerintah yang baik (AAUPB); -----

- 9 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat pada halaman 10 angka 18-19 yang intinya menyatakan : “ ... Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Tergugat yang telah mengeluarkan objek sengketa yang mengakibatkan dirugikannya kepentingan Penggugat berupa hilangnya asset milik Penggugat ... dst, dan secara nyata dan jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat ... dst”; -----

Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasar adapun alasan-alasan Tergugat antara lain : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Penggugat bukanlah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa karena Penggugat tidak dapat membuktikan apa dasar dan dari mana peroleh atas tanah aquo bisa menjadi milik Penggugat sementara Penggugat tidak pernah melakukan pembayaran ganti rugi kepada bekas pemilik tanah/Pemegang Hak atas tanah;

2 Karena Penggugat tidak dapat membuktikan peroleh tanah secara benar menurut hukum, maka sampai saat ini tidak ada sedikitpun kepentingan atau hubungan hukum yang timbul antara Penggugat dengan tanah aquo; -----

3 Bahwa karena Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan tanah a quo maka tidak ada sedikitpun kepentingan Penggugat yang dirugikan oleh Tergugat; -----

4 Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan sertipikat a quo sudah tepat dan benar dan telah dilakukan dengan sangat hati-hati sesuai dengan kewenangan yang ada pada Tergugat serta sama sekali tidak merugikan kepentingan siapapun serta tidak melanggar ketentuan hukum apapun; -----

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat pada halaman 10 angka 20 dan 21 yang intinya menyatakan : “Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka tindakan Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, sehingga ...dst dan objek sengketa dinyatakan batal, serta dicabut oleh PTUN”; -----

Halaman 25 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut tidak benar dan keliru, karena apabila dikaji dan diteliti pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No.5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tersebut yaitu :

Butir a Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa keputusan TUN yang diterbitkan oleh Tergugat tidak bertentangan peraturan perundang-undangan karena Tergugat dalam menerbitkan sertipikat a quo dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, hal ini sudah Tergugat jelaskan pada jawaban Tergugat angka 7 diatas;

Butir b Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenang untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut; -----

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertipikat a quo berdasarkan kewenangan yang ada pada Tergugat sesuai Peraturan Presiden No.10 Tahun 2006, dapat Tergugat jelaskan bahwa Tergugat adalah Instansi Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Preiden yang diberikan kewenangan untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara Nasional, regional dan sektoral;

Bahwa dalam mengemban pelaksanaan tugas-tugas yang diberikan pemerintah kepada Tergugat, semuanya dilakukan berlandaskan ketentuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan perundang-undangan yang berlaku, dan tidak pernah ada tujuan dan maksud lain atas diberikannya kewenangan kepada Tergugat selain memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat yang menghendaki dan memohon pelayanan administrasi di bidang pertanahan;

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengabulkan permohonan Tergugat, agar Yang Terhormat Majelis Hakim berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----
- Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat; -----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono); -----

Menimbang, bahwa pada tanggal 23 Oktober 2012 dalam persidangan perkara ini Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah menerima permohonan intervensi dari Pemohon Intervensi yang diajukan oleh Djong Tjin Nie, beralamat di Kampung Hangus No: 68, RT 011/002, Kelurahan Tambora, Kecamatan Tambora - Jakarta Barat; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Sirajuddin Yusuf, S.H., 2. Widiyasari Halim, S.H., 3. Sigit Effendy, S.H., masing – masing

Halaman 27 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum MSW & Rekan, berkantor di Jalan Mangga IX Blok R 503, Kepaduri, Tanjung Duren, Jakarta Barat 11510, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 019/Sk-TUN/MSW/X/2012 tertanggal 19 Oktober 2012 dan telah didaftarkan di Kepaniteran Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 19 Oktober 2012 dibawah Register Perkara Nomor : 98/2012/PTUN-JKT/INTV;

Menimbang, bahwa atas permohonan dari Pemohon Intervensi tersebut, Majelis Hakim telah mengeluarkan Putusan Sela Nomor : 98/G/2012/PTUN-JKT, tanggal 29 Oktober 2012, yang amarnya pada pokoknya menyatakan mengabulkan permohonan intervensi dari Pemohon Intervensi tersebut sebagai pihak dalam perkara Nomor : 98/G/2012/PTUN-JKT dan menetapkan Djong Tjin Nie sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat II intervensi telah mengajukan Jawaban tertulis pada persidangan tanggal 5 Nopember 2012 yang isinya sebagai berikut : -----

I TENGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN INI :

1 Bahwa berdasarkan Pasal 55 UU No: 5/1986, Jo UU No: 9/2004, Jo UU No: 51/2009, tenggang waktu untuk mengajukan gugatan adalah 90 hari terhitung sejak produk TUN tersebut diterbitkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No: 1633/Kel.Glodok yang menjadi obyek gugatan ini diterbitkan pada tanggal 13 Agustus 2008, atau telah melebihi tenggang waktu 90 hari untuk mengajukan gugatan ke Peradilan TUN seperti yang diatur pada Pasal tersebut di atas; -----

3 Bahwa pada tanggal 12 Maret 2012, Penggugat melakukan Pengukuran di Lokasi Objek sengketa dan mengetahui diatas tersebut ada bangunan seseorang, kemudian karena adanya bangunan diatas tanah tersebut Penggugat menulis Surat kepada Tergugat tanggal 12 April 2012, No: 1276/1.711, yang intinya memohon pembatalan sertifikat atas nama Djong Tjin Nie/Tergugat II Intervensi; -----

Patut diketahui, khususnya untuk daerah Jakarta, untuk mendirikan bangunan harus mendapat Surat Izin Mendirikan Bangunan dari Instansi terkait dan untuk mendapatkan Surat Izin Mendirikan Bangunan harus menunjukkan Sertifikat Tanah tersebut;-----

Dengan demikian Penggugat (apalagi sebagai Perusahaan Daerah) sebagaimana suratnya tersebut diatas yang ditujukan Kepada Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat in casu TERGUGAT, pada poin No. 6 dijelaskan bahwa : "Pada tanggal 15 Maret 2012 telah dilakukan rapat di Kecamatan Tamansari yang dihadiri oleh PD. Pasar Jaya, DJONG TJIN NIE dan sebagaimana Undangan terlampir dalam rangka membahas kepemilikan tanah Pasar

Halaman 29 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petak Sembilan dimaksud, dan pada poin No.7 surat PENGGUGAT tersebut di jelaskan “ Bahwa dalam rapat tersebut ternyata asset milik PD. Pasar Jaya berupa tanah Pasar Petak Sembilan sudah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1633 atas nama DJONG TJIN NIE yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional tanggal 13 Agustus 2008. (i.c. TERGUGAT); -----

Bahwa dengan demikian PENGGUGAT telah mengetahui bahwa di atas tanah tersebut telah diterbitkan Sertifikat Tanah sehingga terhitung sejak tanggal 15 Maret 2012 Penggugat sudah mengetahui di atas tanah itu telah diterbitkan Sertifikat Tanah, bukan tanggal 21 Maret 2012 sebagaimana yang didalil oleh PENGGUGAT pada butir 9 halaman 4 surat gugatan;-----

4 Bahwa gugatan dalam Perkara ini didaftarkan ke PTUN Jakarta pada tanggal 13 Juni 2012, apabila dihitung sejak diketahuinya diatas tanah sengketa telah terbit sertifikat sejak tanggal 15 Maret 2012, berarti Gugatan tersebut sudah 91 (Sembilan puluh satu) hari yaitu di hitung mulai dari : -----

- tanggal 15 Maret 2012 s/d tanggal 31 Maret 2012 = 17. Hari; --

- tanggal 1 April 2012 s/d tanggal 30 April 2012 = 30. Hari; -----

- tanggal 1 Mei 2012 s/d tanggal 31 Mei 2012 = 31. Hari; -----

- tanggal 1 Juni 2012 s/d tanggal 13 Juni 2012 = 13. Hari; -----

Maka total = 91 hari, dengan demikian tenggang waktu pengajuan gugatan yaitu 90 hari telah terlewati sehingga cukup alasan untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak gugatan ini untuk seluruhnya, dengan alasan Gugatan telah lampau waktu (Daluwarsa); -----

II DALAM POKOK PERKARA :

5 Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 1633 / Kelurahan Glodok atas nama Djong Tjin Nie i.c Tergugat II Intervensi yang dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat, Tergugat II Intervensi sangat berkeberatan terhadap Permohonan Penggugat ini dengan alasan-alasan hukum sebagaimana tersebut di bawah ini;

6 Bahwa Tergugat II Intervensi adalah Pemilik sah tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No: 1633/Kel.Glodok, seluas 181 M2 (seratus delapan puluh satu meterpersegi) berikut bangunan dan segala turutan yang berada di atasnya yang terletak dan setempat dikenal dengan Jalan Kemenangan RT 005/01 No: 29 B, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 1633/Kel.Glodok tanggal 13 Agustus 2008; -----

7 Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 1633/Kel.Glodok adalah atas nama DJONG TJIN NIE i.c Tergugat II Intervensi dan berdasarkan Pasal 32 PP No: 24/1997 Jo Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), di mana Sertifikat Tanah merupakan surat

Halaman 31 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang paling kuat dan sempurna mengenai data fisik dan data yuridis atas tanah yang bersangkutan, maka Tergugat II Intervensi secara hukum merupakan pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 1633/Kel.Glodok di atas berikut turutan yang berada di atasnya;

- 8 Bahwa bukti kepemilikan tanah itu oleh Tergugat II Intervensi didukung dengan pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta di bawah No: 7449/IMB/2011 tanggal 11 Juli 2011;

- 9 Bahwa bukti lebih lanjut akan kepemilikan tanah itu oleh Tergugat II Intervensi, telah dilakukan pembayaran PBB atas tanah tersebut sampai dengan tahun 2012 dan Tergugat II Intervensi juga telah membayar Restribusi atas tanah itu sesuai Surat Ketetapan Restribusi Daerah (SKRD) PIMB No: 1214/RE/SDPB-B/VII/2011 tanggal 5 Juli 2011; -----

- 10 Bahwa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 1633/Kel.Glodok ini semula berasal dari tanah Ex Eigedom No: 5404 dan telah dikonversi sesuai UUPA No: 5/1960, Jo PMA No: 2/1960 dan diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 207 atas nama TAN AY NIO dengan luas tanah (semula) 905 M2 (Sembilan ratus lima meter persegi); -----



11 Bahwa Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, pada bagian kedua ketentuan-ketentuan Konversi pasal 1 ayat (1) yang berbunyi : Hak Eigendom Verponding atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi Hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21, kemudian dalam pasal 2 ayat (1) berbunyi : Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dibawah ini, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini yaitu : Hak Agrarisch Eigendom, Milik, Yasan, Andarbeni, Hak atas Druwe, Hak atas Druwe Desa, Pesini, Grand Sultan, Landerijenbezitrecht, Altijdduurende erpacht, Hak Usaha atas bekas tanah Partikelir dan Hak-hak lain dengan dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak Mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi Hak Milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat tersebut dalam Pasal 21;

12 Bahwa Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 pada Pasal 2 ayat (1) berbunyi :” Orang-orang Warga Negara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah dengan Hak Eigendom di dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT), yang bersangkutan untuk memberikan

Halaman 33 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketegasan mengenai kewarga Negaraannya itu”;

Pada Pasal 3 berbunyi : “ Hak-hak Eigendom yang pemiliknya terbukti berkewarganegaraan Indonesia tunggal di catat oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT), baik pada Asli maupun pada Grosse Aktanya sebagai dikonversi menjadi Hak milik”;

Pada Pasal 4 berbunyi : “Hak-hak Eigendom yang setelah jangka waktu 6 (Enam) bulan tersebut pada Pasal 2 lampau waktu pemiliknya tidak datang pada KKPT atau pemiliknya tidak dapat membuktikan bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, oleh KKPT dicatat pada Asli Aktanya sebagai Konversi menjadi Hak Guna Bangunan dengan jangka Waktu 20 (Dua puluh) tahun;

Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 antara lain menjelaskan :

Pasal 3 berbunyi :” Kepada bekas pemegang Hak yang tidak diberikan Hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan oleh suatu panitia penaksir”;

Pasal 5 berbunyi : “Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ASAL KONVERSI HAK BARAT yang telah menjadi Perkampungan atau diduduki Rakyat, AKAN DIBERIKAN PRIORITAS KEPADA RAKYAT YANG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENDUDUKINYA, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang Hak Tanah;

Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor Btu.8/356/8/79, antara lain menjelaskan : "Yang dimaksud dengan pengertian berkas pemegang hak yang tidak memenuhi persyaratan-persyaratan peraturan perundangan antara lain tidak memenuhi persyaratan untuk menjadi subyek hak guna bangunan/hak pakai menurut ketentuan UUPA Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1970 tentang penyelesaian konvensi hak-hak Barat menjadi hak guna bangunan dan hak guna usaha atau peraturan perundangan lainnya. Misalnya bekas pemegang hak sejak tanggal 24 September 1960 tidak pernah datang untuk minta konversi hak atas tanahnya dan tidak diketahui lagi kewarganegaraan dan domisilinya, Warga Negara Asing yang tidak berdomisili di Indonesia, Badan-badan Hukum yang sudah dibubarkan atau dinyatakan organisasinya terlarang atau Badan-badan Hukum yang dalam kenyataannya sudah tidak lagi menjalankan ketatalaksanaan sebagai mana mestinya, yaitu tidak ada Pengurusan atau Pengurus tidak lengkap, tidak pernah membayar pajak perseroaan, tidak pernah membayar pajak pajak verponding, Badan-badan Hukum yang dalam keadaan likwidasi;

Apabila diatas tanah-tanah tersebut terdapat bangunan bekas pemegang hak, maka terlebih dahulu harus ada penyelesaian mengenai

Halaman 35 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

bangunan tersebut dengan bekas pemegang hak atau kuasanya yang sah; -----

Apabila pemilik bangunan tidak diketahui lagi alamat/domisilinya ataupun ahliwarisnya, maka hal itu dapat diselesaikan menurut Peraturan Perundangan Perdata Umum yang mengatur harta kekayaan yang tidak diketahui pemiliknya (melalui Balai Harta Peninggalan/Weeskamer); -----

Hal ini mengariskan bahwa kebijaksanaan dalam pemberian hak efisiensi penggunaan tanah dan prinsip-prinsip keadilan yaitu keharusan untuk memperhatikan kepentingan-kepentingan penduduk, pengusaha atau bekas pemegang hak (lihat surat Menteri Dalam Negeri tanggal 30 Agustus 1979 Nomor Btu 8/356/8/79, perihal Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979). Maka dengan demikian Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konvensi hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah;

13 Bahwa sebagaimana Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960, Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor Btu.8/356/8/79,
sebagaimana bunyi yang kami kutip diatas; -----

“Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konvensi hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah”;

14 Bahwa kemudian sejalan dengan Peraturan Perundang-undangan dan aturan-aturan hukum yang berlaku, maka perolehan tanah tersebut oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Pengoperan Hak atas Tanah No: 8, tanggal 09 Mei 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Ina Rosaina, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, adalah sah, karena Tergugat II Intervensi telah melaksanakan kewajibannya dengan Baik dan Benar terutama telah melunasi pembayaran atas harga tanah itu dan kewajiban pajak-pajak yang membebaninya telah dibayar LUNAS dan sebagai pembeli yang beritikad baik maka Hak-hak dari Tergugat Intervensi dilindungi oleh Undang-Undang (Jurisprudensi Putusan MA No: 799K/Sip/1971);

15 Bahwa setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan atas tanah, Tergugat II Intervensi memohon hak (baru) atas tanah itu dan sebagai bekas pemegang hak dan menguasai secara fisik tanah,

Halaman 37 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan Kepres No: 32/1979 sebagaimana Tergugat II Intervensi jelaskan pada poin No.12 diatas, permohonan hak atas tanah oleh Tergugat II Intervensi dikabulkan dan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor (Ka.Kan) Pertanahan Jakarta Barat/TERGUGAT No: 774/43-550.1-09.03-03-2008 tanggal 11 Juni 2008, atas tanah yang dimohonkan tersebut diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 1633/Kel.Glodok atas nama Djong Tjin Nie i.c Tergugat II Intervensi, namun sebelumnya Tergugat II Intervensi telah melaksanakan kewajibannya dengan baik yaitu telah membayar uang restribusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku; -----

Patut menjadi pertimbangan, menurut Pasal 2 Kepres No: 32/1979: kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri tanah/bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya; -----

16 Bahwa tanah tersebut di atas sejak masih Hak Barat, Terbit Sertifikat Hak Guna Banguna No. 207/Glodok atas nama TAN AY NIO hingga terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1633/Kel. Glodok, tanggal 13 Agustus 2008 atas nama Tergugat Intervensi secara fisik tetap dikuasai oleh Tergugat II Intervensi dan sampai saat ini; -----

Sebelum tanah ini dialihkan dan menjadi milik Tergugat II Intervensi, tanah ini secara fisik masih terus dikuasai oleh pemilik lamanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hingga tanah ini dioperasikan haknya kepada Tergugat II Intervensi;

17 Bahwa berdasarkan data fisik dan data juridis tanah di atas, permohonan hak atas tanah tersebut yang dilakukan Tergugat II Intervensi telah didukung dengan dokumen-dokumen yang sah yang berkaitan dengan tanah itu dan dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku sehingga penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 1633/Kel.Glodok atas nama Tergugat II Intervensi/DJONG TJING NIE yang dilakukan Tergugat, adalah sah dan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

Dengan demikian tidak ada alasan untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 1633/Kelurahan Glodok atas nama Tergugat II Intervensi/Djong Tjing Nie; -----

18 Bahwa berdasarkan riwayat tanah tersebut yang berasal dari tanah bekas Hak Barat yakni ex Eigendom 5404 yang kemudian dikonversi sesuai Undang-undang No.5 Tahun 1960 (UUPA) dan diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 207/Glodok yang berakhir tanggal 23 September 1980; -----

19 Bahwa walaupun masa berlakunya sertifikat Hak Guna Bangunan No.207/Glodok tanggal 23 September 1980, namun tetap saja Fisik tanah tersebut masih dikuasai oleh TAN AY NIO, dan setelah berakhir masa berlakunya Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman 39 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

No: 207/Glodok, TAN AY NIO Mengoper Hak Atas Tanah kepada
Tergugat II Intervensi /DJONG TJIN NIE dengan Akta No. 8,
tanggal 9 Mei 2007, yang dibuat oleh dan dihadapan INA
ROSAINA, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta; -----

20 Bahwa kemudian Tergugat II Intervensi/Djong Tjin Nie,
berdasarkan Akta No.8, tanggal 9 Mei 2007, melakukan Permohon
Hak Baru atas tanah dari pemilik lama Nyonya Janda Purnamawaty
Lauwidjaja dahulu bernama TAN AY NIO Kepada pemilik baru
atas namanya DJONG TJIN NIE Kepada Kepala Kantor Pertanahan
Kota Administrasi Jakarta Barat/TERGUGAT dengan melampirkan
data-data yang disyaratkan oleh Undang-undang dan membayar
Restribusi atau uang pemasukan kepada Kas Negara;

21 Bahwa oleh TERGUGAT memproses lebih lanjut dengan
melakukan Pengukuran, memasang Pengumuman di Kantor
Kelurahan dan Kantor Kecamatan setempat, kemudian oleh
TERGUGAT diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 1633/
Kel.Glodok atas tanah Tergugat II Intervensi; -----

22 Bahwa hingga saat ini secara fisik tanah itu dikuasai oleh Tergugat
II Intervensi cq sejak dari Pemilik lamanya, terbukti bahwasanya
dalil Penggugat yang mengakui tanah itu sebagai milik/asset
Penggugat adalah tidak benar dan Penggugat tidak pernah
menduduki tanah itu secara fisik walaupun satu hari; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23 Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, tidak ada pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat maupun oleh Tergugat II Intervensi pada Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 1633/Kel.Glodok atas nama DJONG TJING NIE/Tergugat II Intervensi sebab Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 1633/Kel.Glodok telah diterbitkan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tidak ada alasan hukum yang kuat untuk membatalkan Sertifikat yang mejadi objek perkara in casu;

Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 1633/Kel.Glodok ini juga terbukti tidak melanggar asas-asas pemerintahan yang baik, oleh karenanya adalah SAH; -----

24 Bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan Penggugat ini tidak memenuhi alasan-alasan yang dipersyaratkan dalam Pasal 53 ayat (2) UU No: 9/2004, Jo UU No: 51/2009, Jo UU No: 5/1986 dan karenanya gugatan ini harus ditolak untuk seluruhnya;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon agar Majelis Hakim dalam Perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut : -----

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
- 2 Menyatakan Penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan No.1633/Kel.Glodok atas nama Tergugat II Intervensi/Djong Tjin Nie oleh Tergugat adalah Sah; -----
- 3 Membebaskan biaya Perkara menurut hukum kepada Penggugat; --

Halaman 41 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT



Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan tanggal 14 Agustus 2012, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat tidak mengajukan Duplik sedangkan Tergugat II Intervensi hanya diberi kesempatan untuk mengajukan Jawaban secara tertulis pada persidangan tanggal 5 Nopember 2012 dan untuk mempersingkat isi putusan ini maka Replik tidak dicantumkan dalam putusan ini namun terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah di materaikan dengan cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 23 sebagai berikut : -----

1 Bukti P1 – 1 : Surat Gubernur KDKI Jakarta Nomor
: Ib.3/3/2/15/66 tanggal 24 September 1966 tentang
Pendirian Perusahaan Pasar dan Ketentuan-Ketentuan
Pengurusan (fotokopi sesuai dengan asli); -----

2 Bukti P1 – 2 : Salinan Keputusan Menteri Dalam
Negeri Nomor : Ekbang.8/8/13-305 Tahun 1967 tentang
Pengesahan Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta
Nomor : Ib.3/3/2/15/66 tanggal 24 September 1966 tentang
Pendirian Perusahaan Pasar dan Ketentuan-Ketentuan
Pengurusan (fotokopi sesuai dengan asli);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 Bukti P1 – 3 : Lembaran Daerah Nomor 46 tahun

1971 berupa Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah

Khusus Ibukota Jakarta Nomor : Ea.18/1/5/1971 tentang

Penunjukan PD. Pasar Jaya sebagai Badan yang Mengurus

dan Membina Pasar Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota

Jakarta (fotokopi sesuai dengan asli);

4 Bukti P – 2 : Lembaran Daerah Khusus Ibukota

Jakarta Nomor 34 tahun 1983 berupa Peraturan Daerah

Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1982

tentang Perusahaan Daerah Pasar Daerah Khusus Ibukota

Jakarta (fotokopi sesuai dengan fotokopi); ---

5 Bukti P – 3 : Daftar Inventaris Kekayaan PD. Pasar

Jaya per 31 Desember 1981 tentang Asset milik PD. Pasar

Jaya (fotokopi sesuai dengan fotokopi); -----

6 Bukti P – 4 : Surat Keputusan Gubernur Kepala

Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : D.V-4432/b/10/75

tentang Penetapan dan Penyesuaian Kembali Golongan-

golongan Pasar di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta

(fotokopi sesuai dengan asli); -----

7 Bukti P – 5 : Surat Keputusan Gubernur Kepala

Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3740 Tahun 1984

tentang Penetapan Tempat-tempat sebagai Pasar dan

Halaman 43 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

Klasifikasi Pasar Milik Pemerintah DKI Jakarta (fotokopi sesuai dengan fotokopi); -----

8 Bukti P – 6 : Dokumen hasil penaksiran rumah/ bangunan milik Pemerintah DKI Jakarta tanggal 27 Nopember 1987 (fotokopi sesuai dengan fotokopi); -----

9 Bukti P – 7 : Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1992 tentang Pengurusan Pasar di Daerah Khusus Ibukota Jakarta (fotokopi sesuai dengan asli); -----

10 Bukti P – 8 : Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 12 Tahun 1999 (fotokopi sesuai dengan asli); -----

11 Bukti P – 9 : Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2009 tentang PD. Pasar Jaya yang merupakan Perubahan dari Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 1999 tentang PD. Pasar Jaya (fotokopi sesuai dengan asli); -----

12 Bukti P – 10 : Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Area Pasar Milik PD. Pasar Jaya yang merupakan Perubahan dari Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1992 tentang Pengurusan Pasar di DKI Jakarta (fotokopi sesuai dengan asli); -----

13 Bukti P – 11 : Laporan Polisi Nomor Pol : B/940/ IX/2011/Sektor/ Tms tanggal 18 Nopember 2011 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

laporan kehilangan papan nama (plang) milik PD. Pasar

Jaya (fotokopi sesuai dengan asli); -----

14 Bukti P – 12 : Surat Tugas Pengukuran Nomor :
827/2012 tanggal 7 Maret 2012 (fotokopi sesuai dengan
fotokopi); -----

15 Bukti P – 13 : Surat Undangan dari pihak
Kecamatan Tamansari kepada Penggugat pada tanggal 21
Maret 2012 tentang pembahasan masalah tanah dan
bangunan Jl. Kemenangan No.29 B RT.05 RW.01 (fotokopi
sesuai dengan fotokopi); -----

16 Bukti P – 14 : Sertifikat Hak Guna Bangunan
Nomor : 1633/Kel.Glodok tanggal 13 Agustus 2008 atas
nama Djong Tjin Nie (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

17 Bukti P – 15 : Sertifikat Hak Guna Bangunan
Nomor : 207/Kel.Glodok atas nama Tan Ay Nio (fotokopi
sesuai dengan fotokopi); -----

18 Bukti P – 16 : Surat Tergugat Nomor :
1390/200.31.73/V/2012 kepada Penggugat tentang
Pemberitahuan dalam Proses Penyelesaian Pengukuran
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 45 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

19 Bukti P – 17 : Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun

1979 Pasal 1 ayat (1) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

20 Bukti P – 18 : Permendagri Nomor 3 Tahun 1979

Pasal 1 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

21 Bukti P – 19 : Surat dari Direktur Operasi PD. Pasar

Jaya Nomor : 114/1.824.552.1 kepada Manager Area 7

Glodok tertanggal 13 Januari 2004 perihal Tindak Lanjut

Hasil Rapat (fotokopi sesuai dengan fotokopi); -----

22 Bukti P 20 – 1 : Berita Acara Pemasangan Tanda dan

Batas Lokasi PD. Pasar Jaya Petak Sembilan Nomor :

001/073.51 berikut Daftar Hadir Petugas Pelaksana

Pemasangan Tanda dan Batas Pasar Petak Sembilan

(fotokopi sesuai dengan asli); -----

23 Bukti P 20 – 2 : Print out dari foto pelaksanaan

Pemasangan Papan Nama dan Patok Batas Tanah PD. Pasar

Jaya di Pasar Petak Sembilan (fotokopi sesuai dengan asli);

24 Bukti P – 22 : LBH dan LSM PROGRESIF selaku

kuasa hukum Djong Tjin Nie (Tergugat Intervensi) Nomor :

042/LBH&LSM/XI/2012 tanggal 12 Nopember 2012,

Perihal Menjawab Surat PD. Pasar Jaya Nomor : 1276/1.711

tanggal 12 April 2012 (fotokopi sesuai dengan asli);



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

25 Bukti P – 23 : Berita Koran Tempo tertanggal 20
Oktober 2012, halaman C3 dengan judul Hakim Gelar
Sidang di Petak Sembilan (fotokopi sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil Jawabannya,
Tergugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah
dimateraikan dengan cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda T - 1
sampai dengan T - 6 sebagai berikut : ---

1. Bukti T – 1 : Permohonan Hak Atas Nama Djong Tjin Nie (fotokopi
sesuai dengan asli); -----
2. Bukti T – 2 : Surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara
dari Lurah Glodok tanggal 6 Juli 2007 No.22/1.711
(fotokopi sesuai dengan asli); -----
3. Bukti T – 3 : Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No.8 tanggal 9 Mei
2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Ina Rosaina, S.H.
Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan asli);

4. Bukti T – 4 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya
Jakarta Barat tanggal 11 Juni 2008
No.774/743-550/-09.03-03-2008 tentang Pemberian Hak
Guna Bangunan atas nama Djong Tjin Nie (fotokopi
sesuai dengan asli); -----
5. Bukti T – 5 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.207/Glodok atas
nama Tan Ay Nio (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 47 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti T – 6 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.1633/Glodok atas nama Djong Tjin Nie (fotokopi sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi I telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah dimaterai dengan cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda T.II Intervensi I -1 sampai dengan T.II Intervensi I -20 sebagai berikut :

-
1. Bukti T.II Intervensi - 1 : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1633/ Kel.Glodok, tertanggal 13 Agustus 2008, atas nama Djong Tjin Nie, seluas 181 M2 (seratus delapan puluh satu meterpersegi), setempat dikenal di Jalan Kemenangan No.29 B, Rt 005, Rw.01, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman-sari, Kota Administrasi Jakarta Barat (fotokopi sesuai dengan asli); -----
2. Bukti T.II Intervensi - 2 : Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 7449/ IMB/2011 tertanggal 11-07-2011, tentang Izin Mendirikan Bangunan, di jalan Kemenangan No.29 B, Rt.005, Rw.001, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Barat (fotokopi sesuai dengan asli);

3. Bukti T.II Intervensi - 3 : Surat dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Jalan Taman Jati Baru No.1, Jakarta Pusat tertanggal 11-07-2011, No.: 7449/1.785, hal : Pemberitahuan Pengambilan IMB. Yang ditetapkan Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 7449/IMB/2011 tertanggal 11-07-2011, kepada Djong Tjin Nie (fotokopi sesuai dengan asli);

4. Bukti T.II Intervensi - 4 : Akta Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 8, Tanggal 09 Mei 2007 dibuat dihadapan Ina Rosaina, SH, Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan asli); -----

5. Bukti T.II Intervensi - 5 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan No. 6918515 tahun 2000 atas nama Djong Tjin Nie. Dengan letak Objek Pajak Jalan Kemenangan No. 29 B, Rt.005, Rw.001, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman-sari, Jakarta Barat. Berikut bukti pembayaran (fotokopi sesuai

Halaman 49 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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)



dengan _____ asli);

6. Bukti T.II Intervensi - 6 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan No. 6918516 tahun 2001 atas nama Djong Tjin Nie. Dengan letak Objek Pajak Jalan Kemenangan No. 29 B, Rt.005, Rw.001, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman-sari, Jakarta Barat. Berikut Surat Tanda Terima Setoran (STTS) (fotokopi sesuai dengan asli);

7. Bukti T.II Intervensi - 7 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan No. 6918517 tahun 2002 atas nama Djong Tjin Nie. Dengan letak Objek Pajak Jalan Kemenangan No. 29 B, Rt.005, Rw.001, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman-sari, Jakarta Barat. Berikut Surat Tanda Terima Setoran (STTS) (fotokopi sesuai dengan asli);

8. Bukti T.II Intervensi - 8 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan No. 6918518 tahun 2003 atas nama Djong Tjin Nie. Dengan letak Objek Pajak Jalan Kemenangan No. 29 B,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rt.005, Rw.001, Kelurahan Glodok,
Kecamatan Taman-sari, Jakarta Barat.

Berikut Surat Tanda Terima Setoran (STTS)

(fotokopi sesuai dengan asli);

9. Bukti T.II Intervensi - 9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak
Bumi dan Bangunan No. 6918519 tahun 2004
atas nama Djong Tjin Nie. Dengan letak
Objek Pajak Jalan Kemenangan No. 29 B,
Rt.005, Rw.001, Kelurahan Glodok,
Kecamatan Taman-sari, Jakarta Barat.
Berikut Surat Tanda Terima Setoran (STTS)
(fotokopi sesuai dengan asli);

10. Bukti T.II Intervensi - 10 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak
Bumi dan Bangunan No. 6918520 tahun 2005
atas nama Djong Tjin Nie. Dengan letak
Objek Pajak Jalan Kemenangan No. 29 B,
Rt.005, Rw.001, Kelurahan Glodok,
Kecamatan Taman-sari, Jakarta Barat.
Berikut Surat Tanda Terima Setoran (STTS)
(fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 51 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

11. Bukti T.II Intervensi - 11 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak

Bumi dan Bangunan No. 6918521 tahun 2006

atas nama Djong Tjin Nie. Dengan letak

Objek Pajak Jalan Kemenangan No. 29 B,

Rt.005, Rw.001, Kelurahan Glodok,

Kecamatan Taman-sari, Jakarta Barat.

Berikut Surat Tanda Terima Setoran (STTS)

(fotokopi sesuai dengan asli);

12. Bukti T.II Intervensi - 12 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak

Bumi dan Bangunan No. 6918522 tahun 2007

atas nama Djong Tjin Nie. Dengan letak

Objek Pajak Jalan Kemenangan No. 29 B,

Rt.005, Rw.001, Kelurahan Glodok,

Kecamatan Taman-sari, Jakarta Barat.

Berikut Surat Tanda Terima Setoran (STTS)

(fotokopi sesuai dengan asli);

13. Bukti T.II Intervensi - 13 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak

Bumi dan Bangunan No. 014063 tahun 2008

atas nama Djong Tjin Nie. Dengan letak

Objek Pajak Jalan Kemenangan No. 29 B,

Rt.005, Rw.001, Kelurahan Glodok,

Kecamatan Taman-sari, Jakarta Barat.

Berikut bukti pembayaran (fotokopi sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan

asli);

14. Bukti T.II Intervensi - 14 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan No. 040933 tahun 2009 atas nama Djong Tjin Nie. Dengan letak Objek Pajak Jalan Kemenangan No. 29 B, Rt.005, Rw.001, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman-sari, Jakarta Barat. Berikut Slip Setoran Bank DKI (fotokopi sesuai dengan asli); -

15. Bukti T.II Intervensi - 15 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan TD.0010545 tahun 2010 atas nama Djong Tjin Nie. Dengan letak Objek Pajak Jalan Kemenangan No. 29 B, Rt.005, Rw.001, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman-sari, Jakarta Barat. Berikut Resi Pembayaran Pajak PBB, PT. Bank DKI (fotokopi sesuai dengan asli);

16. Bukti T.II Intervensi - 16 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan No.411312 tahun 2011 atas nama Djong Tjin Nie. Dengan letak Objek Pajak Jalan Kemenangan No. 29 B, Rt.005, Rw.001, Kelurahan Glodok,

Halaman 53 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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)



Kecamatan Taman-sari, Jakarta Barat.

Berikut Resi Pembayaran Pajak PBB, PT.

Bank DKI (fotokopi sesuai dengan asli);

17. **Bukti T.II Intervensi - 17** : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 207/
Glodok, tertanggal 23 September 1980, atas
nama TAN AY NIO, setempat dikenal di
Jalan Kemenangan No.29 B, Rt.005, Rw.001,
Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari,
Jakarta Barat (fotokopi sesuai dengan
fotokopi); -----

18. **Bukti T.II Intervensi - 18** : Surat tertanggal 15 Maret 2012, ditujukan
kepada Direktur Utama, PD.Pasar Jaya, Pasar
Pramuka Lt.IV di Jakarta, Hal. Bukti
Kepemilikan tanah Petak IX yang terletak di
Jalan Kemenangan No. 29 B (fotokopi sesuai
dengan fotokopi); -----

19. **Bukti T.II Intervensi - 19** : Surat Pemerintah Provinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta Perusahaan Daerah Pasar
Jaya, Jalan Raya Pramuka, Pasar Pramuka
Lantai IV, Jakarta Timur, tertanggal 12 April
2012, Nomor : 1276/1.711, kepada Kepala
Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta
Barat Jalan Raya Kembangan No.2, Jakarta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

20. Bukti T.II Intervensi – 20 : Buku yang berjudul “Pancoran Riwayatmu” (fotokopi sesuai dengan asli dilegalisir); -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya Pihak Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar dan memberikan keterangan di bawah sumpah dalam persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Nama : H. Zulkarnain Siregar, SE.; -----
Kewarganegaraan : Indonesia; -----
Agama : Islam; -----
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS); -----
Alamat : Komplek DKI Blok O.2/3 RT.012 RW.002
Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren
Sawit, Jakarta Timur;

Saksi menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi menyatakan tidak kenal dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tetapi kenal dengan pihak Penggugat namun tidak ada hubungan kekeluargaan ataupun hubungan pekerjaan dengan mereka;

- Bahwa saksi adalah pensiunan dari PD. Pasar Jaya dan pernah menjabat sebagai Kepala Kantor di PD. Pasar Jaya di Pasar Petak Sembilan dari tahun 1991 sampai dengan tahun 1994; -----

Halaman 55 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PD. Pasar Jaya berkantor diatas sebuah bangunan rumah yang terbuat dari tiang-tiang kayu, berlantai papan, beratap seng, sedangkan lantai bagian bawah berlantai ubin yang ditempati oleh pedagang ayam yang berjumlah sekitar 25 orang; -----
- Bahwa batas-batas kantor PD. Pasar Jaya adalah sebelah kiri dan kanan rumah penduduk, lantai atas papan,lantai bawah ubin, dinding papan semi permanen, berada di Jl.Kemenangan I dengan luas sekitar 200 M²; -----
- Bahwa PD. Pasar Jaya telah mengelola Pasar Petak Sembilan dari tahun 1970 dan selama menjabat tidak pernah ada yang komplain atas keberadaan tanah yang ditempati sebagai kantor oleh PD. Pasar Jaya; -----
- Bahwa hanya pedagang ayam yang berdagang di bawah kantor PD. Pasar Jaya diberikan Surat Ijin Pemakaian Tempat (SIPT) dengan menempati tempat paling kecil 2 x 2 M², sedangkan pedagang yang lainnya tidak diberikan SIPT, namun kesemua pedagang tersebut dipungut retribusi yang selanjutnya disetorkan ke kas Daerah; -----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah dan juga tidak tahu apakah PD. Pasar Jaya memiliki surat tanah atau tidak serta tidak tahu mengenai surat tanah yang disengketakan oleh Tergugat II Intervensi karena hanya mengelola saja; -----

2. Nama : Amat Japar; -----
Tempat/Tgl lahir : Purworejo, 12 Juni 1969; -----
Jenis Kelamin : Laki-laki; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewarganegaraan : Indonesia;-----

Agama : Islam; -----

Pekerjaan : Karyawan BUMN; -----

Alamat : Kamp Rawa Sapi Rt. 003 Rw. 010 Kelurahan Jati
Mulyo Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten
Bekasi, Provinsi Jawa Barat; -----

Saksi menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi menyatakan tidak kenal dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tetapi kenal dengan pihak Penggugat namun tidak ada hubungan kekeluargaan ataupun hubungan pekerjaan dengan mereka;

- Bahwa saksi selain ditugaskan sebagai security/satpam juga membantu menarik retribusi di PD. Pasar Jaya Pasar Petak Sembilan dari tahun 1991 sampai dengan tahun 1994; -----
- Bahwa karyawan PD. Pasar Jaya Pasar Petak Sembilan berjumlah 9 orang, kesemuanya berkantor di lantai atas sebuah bangunan berdinding tembok, tiang-tiang dan lantai atasnya dari papan kayu, lantai bawah di flur pakai semen yang sudah ditutupi dengan tanah seluas 200 meteran digunakan oleh sekitar 20 pedagang ayam tanpa sekat-sekat, hanya menggunakan kurungan ayam dari bambu ;

- Bahwa Pasar Petak Sembilan awalnya adalah penampungan dari pedagang sayuran dari Glodok yang terkena pembongkaran kemudian dipindahkan dari Gang Kepiting sampai Tepekong yang disebut Jalan Kemenangan; -----

Halaman 57 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang ditempati oleh PD. Pasar jaya milik siapa dan sudah ada sertifikatnya atau belum karena hanya ditugaskan untuk menarik retribusi saja dan juga tidak tahu apakah pedagang ayam mempunyai Surat Ijin Pemakaian Tempat (SIPT) atau tidak;

- Bahwa saksi tahu ada plang dari PD. Pasar Jaya namun tidak ada tertulis tanah tersebut adalah milik PD. Pasar Jaya; -----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam perkara ini menyatakan tidak mengajukan saksi, walaupun oleh Majelis Hakim telah diberi kesempatan yang cukup ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya Pihak Tergugat II Intervensi mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah didengar dan memberikan keterangan di bawah sumpah dalam persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Nama : H. Samsudin; -----
Tempat/Tgl lahir : Tangerang, 12 Februari 1936;-----
Jenis Kelamin : Laki-laki; -----
Kewarganegaraan : Indonesia; -----
Agama : Islam; -----
Pekerjaan : Pedagang; -----
Alamat : Kenanga RT.003 RW.001 Kelurahan Kenanga,
Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Provinsi
Banten; -----
Saksi menerangkan sebagai berikut :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat tetapi kenal dengan pihak Tergugat II Intervensi namun tidak ada hubungan kekeluargaan ataupun hubungan pekerjaan dengan mereka;

- Bahwa saksi adalah pedagang ayam di Pasar Petak Sembilan dari tahun 1955 sampai dengan sekarang dan menjadi Ketua Kelompok Pedagang Ayam; -----
- Bahwa pada awalnya tidak ada Pasar Petak Sembilan, yang ada hanya nama Jalan Petak Sembilan dimana pada waktu itu ada pembongkaran pedagang sayur di Glodok yang kemudian ditampung di Jalan Petak Sembilan dan lama-kelamaan disebut sebagai Pasar Petak Sembilan;

- Bahwa PD. Pasar Jaya pada tahun 1969 belum ada di Jalan Petak Sembilan dan melalui Pak Sahal meminta ijin untuk menumpang di lokasi saksi berdagang di bagian atas karena kantor PD. Pasar Jaya yang di Glodok terkena pembongkaran; ----
- Bahwa setelah diberi ijin, pak Sahal berkantor sementara di bagian atas lahan garapan saksi di lantai atas dengan kondisi bangunan semua tiangnya dari kayu, lantai dua juga dari kayu serta atapnya seng;

- Bahwa setelah Glodok selesai dibangun, pada tahun 1971 PD. Pasar Jaya pindah kembali ke Glodok dan selanjutnya lantai atas tersebut dibongkar;

- Bahwa pedagang ayam tidak ada Surat Ijin Pemakaian Tempat (SIPT) karena tempat berdagang tersebut adalah milik saksi sendiri jadi tidak

Halaman 59 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

perlu izin dari siapapun, tempatnya tidak ada bedeng-bedeng/kios hanya berupa kurungan ayam milik pedagang sendiri yang berjumlah 8-9 orang, lantai dari tanah, tidak pernah dipasang ubin atau di flur dengan semen dan juga tidak ada dinding pembatas karena disisi kiri kanan sudah ada tembok rumah orang lain; -----

- Bahwa pedagang ayam tidak pernah ditarik retribusi oleh PD. Pasar Jaya, namun yang ada hanya iuran keamanan yang tidak resmi dari RT setempat; -----
- Bahwa pada tahun 2006 PD. Pasar Jaya akan memasang plang yang bertulisan “Tanah Dalam Pengawasan PD. Pasar Jaya”, tetapi dilarang oleh saksi karena tanah itu adalah milik saksi namun saksi ditodong dengan senjata oleh sekitar 6-7 orang Tentara/ABRI yang dibawa oleh PD. Pasar Jaya agar jangan menghalangi, selanjutnya saksi melapor kepada Bapak RW; -----
- Bahwa lokasi penampungan ayam dahulunya adalah milik Tan Yu Hok dan istrinya Tan Ay Nio yang sudah meninggal dan saksi hanya kenal dengan anak-anaknya saja, tetapi sekarang tempat penampungan ayam tersebut sudah dibeli oleh Ibu Tjen Nie serta sudah bersertifikat sedangkan kantor PD. Pasar Jaya sudah dibongkar sekitar tahun 1975; -----

2. Nama : Saiun; -----
Tempat/Tgl lahir : Kebumen, 12 Oktober 1969; -----
Jenis Kelamin : Laki-laki; -----
Kewarganegaraan : Indonesia; -----
Agama : Islam; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan : Karyawan; -----

Alamat : Jl. Tambora III Gg.5 RT.006 RW.005 Kelurahan
Tambora, Kecamatan Tambora, Kotamadya
Jakarta Barat; -----

Saksi menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi menyatakan tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat tetapi kenal dengan pihak Tergugat II Intervensi namun tidak ada hubungan kekeluargaan ataupun hubungan pekerjaan dengan mereka;

- Bahwa saksi adalah pedagang ayam sejak tahun 1987 dengan jumlah pedagang yang berjualan di penampungan ayam Petak Sembilan ada sekitar 7-8 orang dan tempat dagangnya los saja tidak ada bedeng-bedeng hanya memakai kurungan ayam, sedangkan diatasnya kantor PD. Pasar Jaya sudah tidak ada lagi karena sudah dibongkar;

- Bahwa saksi tahu ada pemasangan Plang yang bertuliskan “Tanah Dalam Pengawasan PD. Pasar Jaya”, namun tidak bisa berbuat banyak karena yang dicari pada waktu itu adalah Pak H. Samsudin sebagai pengelola pedagang ayam di lokasi; -----
- Bahwa setahu saksi pemilik lokasi penampungan pedagang ayam dahulunya adalah Tuan tanah bernama Tan Yu Hok dan istrinya Tan Ay Nio, dan sekarang sudah menjadi milik Ibu Tjin Nie, sedangkan Pak H. Samsudin hanya sebagai penggarap saja; -----
- Bahwa selama berdagang ada penarikan retribusi dari PD. Pasar Jaya dan ada juga dari perorangan.namun tidak ada bukti karcis atau tidak

Halaman 61 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

resmi dan juga ada pungutan untuk keamanan tetapi bukan dari RT atau

Kelurahan melainkan hanya dilakukan oleh pribadi-pribadi;

-
- Bahwa saat pemasangan patok tahun 2006 oleh PD. Pasar Jaya, saksi tidak melihat apakah ada H. Samsudin atau Pak RW disana karena pada saat itu sedang melayani pembeli ayam; -----

3. Nama : Ferry Setiawan; -----
Tempat/Tgl lahir : Jakarta, 25 April 1951; -----
Jenis Kelamin : Laki-laki; -----
Kewarganegaraan : Indonesia; -----
Agama : Budha; -----
Pekerjaan : Wiraswasta; -----
Alamat : Jl. Kemurnian II No.9 C RT.010 RW.001
Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari,
Kotamadya Jakarta Barat; -----

Saksi menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi menyatakan tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat tetapi kenal dengan pihak Tergugat II Intervensi namun tidak ada hubungan kekeluargaan ataupun hubungan pekerjaan dengan mereka; -----
- Bahwa saksi menjabat sebagai Ketua Rukun Warga 01 Kelurahan Glodok, sejak tahun 2000 sampai dengan sekarang dengan tugas membela kepentingan warga; -----
- Bahwa setahu saksi mengenai Pasar Penampungan di Jalan Petak Sembilan adalah pada tahun 1969 Pasar Glodok dibongkar total untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibangun Glodok City, sebagai pasar penampungan masyarakat yang terkena pembongkaran dipindahkan sementara di Jalan Petak Sembilan dan pada saat itu kantor PD. Pasar Jaya menumpang di tempat Pak H. Samsudin dengan kondisi hanya berupa bangunan sederhana yang terbuat dari kayu dan beratapkan seng, tidak memiliki dinding karena disisi kiri dan kanan ada tembok rumah milik tetangga; -----

- Bahwa Pasar di Jalan Kemenangan atau di Jalan Petak Sembilan sampai sekarang masih ada, namun sebagian sudah pindah kembali ke Glodok;

- Bahwa kantor PD. Pasar Jaya tidak lagi menumpang di tempat Pak H. Samsudin karena pada tahun 1971 setelah Glodok City selesai dibangun, kantor PD. Pasar Jaya pindah kembali ke Glodok;

- Bahwa setelah kantor PD. Pasar Jaya pindah kembali ke Glodok, kantor lama yang menumpang di tempat Pak H. Samsudin sudah tidak ada lagi, karena bangunan tersebut dibongkar habis oleh beliau;

- Bahwa awal mula pemasangan plang oleh PD. Pasar Jaya adalah pada tahun 2006 dilakukan penggusuran besar-besaran pedagang kaki lima di Glodok, PD. Pasar Jaya memasang plang di tanah kosong yang mana tempat tersebut adalah tempat PD. Pasar Jaya berkantor;

- Bahwa pemilik tanah kosong itu adalah Ibu Djong Tjie Nie dan status tanahnya sudah bersertifikat dan beliau sebagai pemilik tanah sangat

Halaman 63 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

keberatan adanya pemasangan plang oleh PD. Pasar Jaya;

- Bahwa saksi tahu ada pemasangan plang oleh PD. Pasar Jaya setelah dilaporkan oleh Pak H. Samsudin bahwa ada orang yang mengaku dari PD. Pasar Jaya dan ingin memasang plang di tanah milik Ibu Djong Tjin Nie; -----
- Bahwa setelah ada laporan tersebut, saksi mendatangi lokasi pemasangan plang, dan ketika tiba disana sudah ada ABRI (Polisi Militer) dengan membawa senjata. Saksi menelepon Pak Camat Tamansari untuk menyampaikan keberatan atas hal tersebut, dan tanggapan Pak Camat adalah agar membiarkan saja pemasangan plang yang bertuliskan “Dalam Pengawasan PD.Pasar Jaya”, karena saksi juga diperkenankan untuk memasang plang dengan tulisan “Dalam Pengawasan RW” di tempat yang sama; -----
- Bahwa saksi juga melaporkan ke Kelurahan tetapi Pak Lurah tidak sanggup menanganinya dan kemudian dilimpahkan ke Kecamatan Tamansari Jakarta Barat; -----
- Bahwa atas kejadian tersebut, Pak Camat mengundang semua pihak agar hadir di Kantor Kecamatan untuk dilakukan koordinasi. Pak Camat meminta kepada pihak-pihak yang hadir dan merasa memiliki surat-surat tanah agar diserahkan ke Pak Camat untuk diteliti dan dipelajari; -----
- Bahwa PD. Pasar Jaya yang diwakili oleh Bapak Ir. Jangga Lubis selaku Direktur Utama mengatakan tidak memiliki surat tanah, sedangkan Ibu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Djong Tjin Nie memiliki surat kepemilikan tanah berupa sertifikat;

- Bahwa setelah tahu Ibu Djong Tjin Nie memiliki sertifikat tanah, Bapak Ir. Jangga Lubis meminta fotocopy sertifikat tersebut untuk dilaporkan kepada Bapak Gubernur, namun dalam perkembangannya ternyata PD. Pasar Jaya menggunakan fotocopy sertifikat tersebut untuk meminta pembatalan sertifikat milik Ibu Djong Tjin Nie kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Jakarta Barat;

- Bahwa tanah tersebut awal mulanya adalah sebagai tempat penampungan pedagang ayam potong yang dikelola oleh Pak H. Samsudin. Sampai sekarang beliau tetap mengelola para pedagang ayam dan menjadi ketua kelompok para pedagang ayam tersebut;

- Bahwa setahu saksi sejak tahun 1971 PD. Pasar Jaya sudah tidak ada lagi karena sudah pindah kembali ke Glodok sampai sekarang;

- Bahwa saksi tidak pernah memberikan surat keterangan tentang tanah kepada Ibu Djong Tjin Nie karena bukan kewenangan saksi;

- Bahwa setahu saksi tanah tersebut adalah milik tuan tanah almarhum Tan Yu Hok dan istrinya almarhumah Tan Ay Nio; -----

- Bahwa saksi kenal dengan Pak Henry Manurung dan Bapak Ir. Jangga Lubis dari PD. Pasar Jaya pada waktu diundang pertemuan di Kantor Kecamatan Tamansari Jakarta Barat; -----

Halaman 65 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya pada Persidangan tanggal 17 Desember 2012, sedangkan Tergugat tidak mengajukan kesimpulan yang selengkapya adalah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk singkatnya putusan ini cukup menunjuk berita acara persidangan yang bersangkutan; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan menunjuk pada berita acara persidangan dalam perkara ini dan merupakan bagian tak terpisahkan dengan uraian putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon putusan ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (Tergugat) berupa Sertipikat Hak Bangunan Nomor: 1633/Kel. Glodok tanggal 13 Agustus 2008 Surat Ukur Nomor: 3/2008 tanggal 16 Juli 2008 Luas 181 m2, atas nama Djong Tjin Nie, terletak di Jalan Kemenangan RT.005/01, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat (bukti P-14 = T-6 = T.II.Int.-1); -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat adalah Perusahaan Daerah Pasar Jaya (PD. Pasar Jaya) yang didirikan berdasarkan Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1982 tanggal 7 Juni 1982 tentang Perusahaan Daerah Pasar Daerah Ibukota Jakarta, yang diundangkan dalam Lembaran Daerah Nomor 34 Tahun 1983 tanggal 21 Juli 1983, dalam gugatannya telah memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya tanggal 6 Agustus 2012 telah mengajukan eksepsi ;-----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah membantahnya dengan mengajukan repliknya tanggal 14 Agustus 2012 dan terhadap replik tersebut Tergugat tidak mengajukan dupliknya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara sudah masuk dalam tahap pembuktian berupa keterangan saksi maka terhadap gugatan Penggugat tersebut kepada Tergugat II Intervensi telah diberi kesempatan untuk mengajukan jawabannya saja yang diajukan pada tanggal 5 Nopember 2012 dan didalam jawaban tersebut mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi maka Pengadilan akan mempertimbangkannya sebagaimana terurai dibawah ini;-----

DALAM EKSEPSI: -----

Halaman 67 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan bahwa : -----

- 1 Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ini;-----

- 2 Gugatan Penggugat telah lewat waktu (kadaluwarsa); -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut: ----

Pertimbangan ad. 1 : -----

Menimbang, bahwa menurut dalil Tergugat bahwa objek sengketa berasal dari bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 207/Glodok tanggal 15 Januari 1975 atas nama Tan Ay Nio. Kemudian dari sebagian bekas hak tersebut diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1633/Kel. Glodok tanggal 13 Agustus 2008 Surat Ukur Nomor: 3/2008 tanggal 16 Juli 2008 Luas 181 m2, atas nama Djong Tjin Nie, sedangkan dalil Penggugat menyatakan keberadaan Pasar Petak Sembilan sudah ada sebelum Penggugat dibentuk dan fisik pasar tersebut dikelola dan dikuasai oleh Penggugat yang terdaftar dalam Daftar Inventaris Kekayaan PD Pasar Jaya per 31 Desember 1981 bahwa asset Pasar Petak Sembilan sudah tercatat dalam buku Inventaris PD Pasar Jaya. Oleh karena itu substansi perkara a quo berkaitan dengan keperdataan maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari dalil Penggugat dan Tergugat tersebut, pertimbangan Pengadilan sebagai berikut: -----

- Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah terbitnya Sertipikat Hak Bangunan Nomor: 1633/Kel. Glodok tanggal 13 Agustus 2008 Surat Ukur Nomor: 3/2008 tanggal 16 Juli 2008 Luas 181 m2, atas nama Djong Tjin Nie; -----
- Bahwa sertipikat tanah merupakan keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas oleh karena objek sengketa merupakan keputusan Tata Usaha Negara maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ini; -----

Pertimbangan ad. 2 : -----

Menimbang, bahwa menurut dalil Tergugat II Intervensi bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu (kadaluwarsa) oleh karena sejak tanggal 15 Maret 2012 pada saat dilaksanakan rapat di Kecamatan Tamansari yang dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat II Intervensi, sehingga dalil gugatan Penggugat baru diketahui tanggal 21 Maret 2012 tidak benar; -----

Menimbang, bahwa dari dalil Penggugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, pertimbangan Pengadilan sebagai berikut:-----

- Bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah diundang untuk hadir pada tanggal 21 Maret 2012 oleh pihak Kecamatan Tamansari Jakarta

Halaman 69 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

Barat, untuk membicarakan masalah tanah dan bangunan di Jalan Kemenangan No. 29B RT.05 RW.01 yang ditempati Tergugat II Intervensi (P-13, T.II.Int.-18); -----

- Bahwa pada tanggal 21 Maret 2012 pertemuan dihadiri Penggugat, Tergugat II Intervensi dan saksi Ferry Setiawan; -----
- Bahwa pada saat pertemuan tersebut Tergugat II Intervensi menurut keterangan saksi Ferry Setiawan, telah menyerahkan fotokopi Sertipikat Hak Bangunan Nomor: 1633/Kel.Glodok tanggal 13 Agustus 2008 Surat Ukur Nomor: 3/2008 tanggal 16 Juli 2008 Luas 181 m², atas nama Djong Tjin Nie, kepada Penggugat dan hasil dari pertemuan tersebut tidak titik temu atau penyelesaian masalah; -----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diperoleh fakta bahwa Sertipikat Hak Bangunan Nomor: 1633/Kel.Glodok baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 13 Juni 2012, dan gugatan Penggugat didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 21 Maret 2012. Dengan demikian gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana disyaratkan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan tersebut diatas, eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak terbukti maka eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa pokok perkara terlebih dahulu Pengadilan akan mempertimbangkan tentang kepentingan Penggugat menggugat objek sengketa ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat adalah badan hukum publik berupa Perusahaan Daerah Pasar Jaya (PD. Pasar Jaya) yang didirikan berdasarkan Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1982 tanggal 7 Juni 1982 tentang Perusahaan Daerah Pasar Daerah Ibukota Jakarta, yang diundangkan dalam Lembaran Daerah Nomor 34 Tahun 1983 tanggal 21 Juli 1983, yang menurutnya menguasai asset tanah negara seluas 830 m2 sesuai daftar inventaris (bukti P-3, T.II.Int.-19) yang terletak di Pasar Petak Sembilan Jalan Kemenangan Jakarta Barat;-----

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat merupakan badan hukum publik namun sepanjang menyangkut untuk mempertahankan assetnya berupa tanah yang dikuasainya maka Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap objek sengketa, sesuai dengan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peraturan Buku II Edisi 2009 Mahkamah Agung. Sebagaimana diatur dalam pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

DALAM POKOK PERKARA: -----

Menimbang, bahwa dari gugatan, jawaban, replik, duplik, bukti surat dan saksi-saksi kedua belah pihak, pemeriksaan setempat dan kesimpulan kedua belah pihak, maka yang menjadi pokok permasalahan sengketa ini adalah Apakah

Halaman 71 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)?-----

Menimbang, bahwa terhadap penerbitan objek sengketa tersebut diatas maka Pengadilan akan mempertimbangkannya dari aspek kewenangan, prosedural, dan substansi sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Bangunan Nomor: 1633/Kel. Glodok tanggal 13 Agustus 2008 Surat Ukur Nomor: 3/2008 tanggal 16 Juli 2008 Luas 181 m2, atas nama Djong Tjin Nie, terletak di Jalan Kemenangan RT.005/01, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat (bukti P-14 = T-6 = T.II.Int.-1); -----

Menimbang, bahwa penerbitan sertipikat tersebut oleh Tergugat berdasarkan kewenangannya dibidang administrasi pertanahan sesuai Pasal 92 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi: "Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertipikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah. Dengan demikian Tergugat berwenang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1633/Kel.Glodok atas
nama Djong Tjin Nie; -----

Menimbang, bahwa terbitnya objek sengketa menindaklanjuti Surat
Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat Nomor:
774/743-550.1-09.03-03-2008 tanggal 11 Juni 2008 tentang Pemberian Hak
Bangunan atas nama: Djong Tjin Nie Atas Tanah Seluas 181 m2 terletak di Jalan
Kemenangan RT.005/01 No. 29 B, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari,
Kotamadya Jakarta Barat (bukti T-4), dan setelah Djong Tjin Nie (Tergugat II
Intervensi) melaksanakan kewajibannya membayar uang pemasukkan kepada
negara sebesar Rp. 4.119.000,- dan membayar bea perolehan hak atas tanah dan
bangunan, maka setelah keputusan tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan
Kotamadya Jakarta Barat, kemudian terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan
Nomor: 1633/Kel. Glodok tanggal 13 Agustus 2008 atas nama Djong Tjin Nie;

Menimbang, bahwa pasal 4 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/
Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan
Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
Negara, berbunyi: “Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi
keputusan mengenai pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya
tidak lebih dari 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas
Hak Guna Usaha”; -----

Menimbang, bahwa dari dari pertimbangan tersebut diatas dari aspek
prosedural penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-
undangan yang berlaku dibidang pertanahan; -----

Halaman 73 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

Menimbang, bahwa menurut dalil Tergugat dan Tergugat II Intervensi asal muasal tanah seluas 181 m² yang terletak di Jalan Kemenangan RT.005/01 No. 29 B, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Kotamadya Jakarta Barat, adalah dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 27/Kel. Glodok seluas 905 m² atas nama Tan Ay Nio yang berakhir pada tanggal 23 September 1980, sehingga menjadi tanah Negara dan oleh Tan Ay Nio sebagian tanah tersebut seluas 181 m² telah dioper berupa hak atas tanah garapan kepada Djong Tjin Nie dihadapan Notaris Ina Rosaina, SH. di Jakarta Akta Nomor: 8 tanggal 9 Mei 2007 tentang Pengoperan Hak Atas Tanah sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) (bukti T-3); -----

Menimbang, bahwa sebaliknya menurut dalil Penggugat asal muasal tanah yang terletak di Pasar Petak Sembilan di Jalan Kemenangan Jakarta Barat seluas 803 m² telah tercatat dalam buku inventaris sebagai asset PD pasar Jaya sejak tanggal 31 Desember 1981, dan luas tersebut telah berkurang dengan adanya pelebaran jalan (bukti P-3, T.II.Int.-19); ----

Menimbang, bahwa keberadaan PD Pasar Jaya di Pasar Petak Sembilan menurut saksi H. Samsudin, Ferry Setiawan tahun 1969 belum ada, sedangkan menurut H. Zulkarnain Siregar, SE ada di Pasar Petak Sembilan pada tahun 1970, pada saat itu ada pembongkaran Pasar Glodok dan sebagian pedagang pasar tersebut untuk sementara pindah ke Pasar Petak Sembilan. Adapun PD Pasar Jaya menempati bangunan semi permanen yang berkantor di lantai 1 dan dibawahnya tempat berjualan ayam;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada waktu tersebut diatas Pak Sahal (PD Pasar Jaya) menumpang beroperasi dan melalui saksi H. Samsudin meminta ijin menempati tanah tersebut dan setelah pembangunan Pasar Glodok selesai tahun 1971, maka bangunan PD Pasar Jaya dibongkar oleh saksi H. Samsudin;

Menimbang, bahwa menurut saksi H. Samsudin status tanah yang ditempatinya untuk berjualan ayam di pasar tersebut adalah milik tuan tanah yang isterinya bernama Tan Ay Nio, telah mendapat izin untuk menempatinnya sejak tahun 1955;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas maka Pengadilan menyimpulkan bahwa asal muasal tanah tersebut adalah dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 27/Kel. Glodok seluas 905 m2 atas nama Tan Ay Nio yang berakhir pada tanggal 23 September 1980, dan oleh karena tidak diperpanjang lagi hak guna bangunan tersebut akhirnya menjadi tanah Negara;

Menimbang, bahwa walaupun PD Pasar Jaya menyatakan bahwa tanah Negara tersebut secara administrasi merupakan assetnya sejak 31 Desember 1981, akan tetapi penguasaan fisiknya tidak secara menerus dan data yuridisnya tidak lengkap, sebaliknya Tergugat II Intervensi penguasaan fisiknya terus menerus sejak tahun 2000 sesuai dengan bukti PBB tahun 2000 s/d 2011 (bukti T.II.Int.5 s/d T.II.Int.16) dan data yuridisnya lengkap sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas, maka secara substansial pemberian hak atas tanah oleh Tergugat kepada Djong Tjin Nie sudah tepat sesuai dengan pasal 1 ayat (2) huruf e Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi

Halaman 75 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/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

Barat, yang berbunyi: “Tanah-tanah tersebut ayat (1), ditata kembali penggunaannya, penguasaan dan pemilikannya dengan memperhatikan kepentingan-kepentingan bekas pemgang hak dan penggarap tanah/penghuni bangunan; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut diatas maka penerbitan objek sengketa telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan gugatan Penggugat terhadap objek sengketa dalam perkara ini tidak terbukti, oleh karenanya secara hukum sudah seharusnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak seluruhnya; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka sesuai ketentuan pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terhadap Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini; -----

Menimbang, bahwa berdasar ketentuan pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka bukti-bukti yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini dianggap tidak relevan dan dikesampingkan, namun tetap dilampirkan dalam berkas perkara; -----

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan peraturan hukum lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI: -----

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi; -----

DALAM POKOK PERKARA: -----

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.058.000,- (Satu juta lima puluh delapan ribu rupiah); -----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Senin tanggal 17 Desember 2012 oleh kami **TEDI ROMYADI, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **ANDRY ASANI, S.H., MH.** dan **I NYOMAN HARNANTA, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari **SENIN** tanggal **7 JANUARI 2013** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim terdiri dari **TEDI ROMYADI, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis **ANDRY ASANI, S.H., MH.** dan **KUSMAN, SIP., S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh **ANITHA SYAHRINI, S.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi tanpa di

hadiri	Tergugat	maupun	Kuasanya;
--------	----------	--------	-----------

HAKIM-KETUA MAJELIS,
HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

Halaman 77 dari 73 halaman. Putusan Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT



ttd

ANDRY ASANI, S.H., MH.

ttd

TEDI ROMYADI, S.H.

ttd

KUSMAN, SIP., S.H., M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

ttd

ANITHA SAYHRINI, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

• Panggilan	Rp. 30.000.-
• ATK	Rp. 50.000.-
• Panggilan	Rp. 450. 000.-
• Pemeriksaan Setempat	Rp. 500.000.-
• Meterai Putusan	Rp. 12.000.-
• Redaksi Putusan	Rp. 10.000.-
• Leges	<u>Rp. 6.000.-</u>

Jumlah Rp. 1.058.000.-

Terbilang : (Satu juta lima puluh delapan ribu rupiah);