



**P U T U S A N**

Nomor : 51/B/2013/PT.TUN.JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan memutus sengketa tata usaha negara dalam tingkat banding, bersidang di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, Gedung Sekretariat Mahkamah Agung RI Lantai 12 Jalan Jend. A. Yani Kav. 58, Jakarta Pusat, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara 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, pekerjaan advokat pada Law Firm M.A.D & 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., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan asisten manager Sub Bidang Bantuan Hukum & Penyelesaian Sengketa pada Bidang Legal Korporasi PD. Pasar Jaya, beralamat di Pasar Pramuka Lantai IV, Jalan Pramuka Raya Jakarta Timur; -----

Hlm. 1 dari 11 hlm. Put. No. 51/B/2013/PT.TUN.JKT



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

Selanjutnya keduanya memilih domisili hukum pada Kantor Law Firm M.A.D. & Partners, beralamat di Komplek Maesonette Blok B No 16-17, Jalan Percetakan Negara II, Kramat Jaya Baru, Jakarta Pusat 10560, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2073 Tahun 2012 tanggal 11 Juni 2012, selanjutnya disebut sebagai

**PENGUGAT/ PEMBANDING; -----**

**MELAWAN :**

**1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA**

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

1. Jakwan Hadinata, S.H., jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara; -----
2. Hikmatullah, A.Ptnh., S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan; -----
3. Djoko Taufik, S.H., Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan; -----
4. Muzaini Chair, Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan; -----

Kesemuanya berkedudukan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama Nomor 2 Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1847/600-31.73/ VI/2012 tertanggal 27 Juni 2012, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT / TERBANDING I; -----**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **DJONG TJIN NIE**, warga negara Indonesia, beralamat di Jalan Kampung

Hangus No: 68, RT 011 RW.002, Kelurahan Tambora, Kecamatan

Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : ----

1. Sirajuddin Yusuf, S.H.-----

2. Widiyasari Halim, S.H.-----

3. Sigit Effendy, S.H.-----

Kesemuanya berkewarganegaraan 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 /**

**TERBANDING II ;**-----

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut telah membaca :

1 Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 29

April 2013 Nomor : 51/B/2013/PT.TUN.JKT. tentang Penunjukan Majelis

Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini dalam tingkat banding ; ---

2 Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 7 Januari

2013 Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT; -----

3 Berkas perkara Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT yang dimohonkan banding

dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

## TENTANG DUDUK PERKARA

Hlm.3 dari 11 hlm. Put. No. 51/B/2013/PT.TUN.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

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tertera dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 7 Januari 2013 Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT yang amarnya berbunyi sebagai berikut

: -----

## 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);-----

Bahwa pada saat putusan diucapkan tanggal 7 Januari 2013 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi / Terbanding II, tanpa dihadiri Tergugat / Terbanding I ataupun kuasa hukumnya; -----

Bahwa putusan tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat / Terbanding I pada tanggal 7 Januari 2013; -----

Bahwa terhadap putusan tersebut Penggugat / Pembanding mengajukan permohonan banding di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 17 Januari 2013, dan telah diberitahukan kepada Tergugat / Terbanding I dan Tergugat II Intervensi / Terbanding II masing-masing pada tanggal 21 Januari 2013; -

Bahwa Penggugat / Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 1 Februari 2013, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 1 Februari 2013 dan telah diberitahukan dan diserahkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat / Terbanding I dan Tergugat II Intervensi / Terbanding II masing-masing pada tanggal 1 Februari 2013, yang pada pokoknya menyatakan : -----

- Bahwa Penggugat/Pembanding menolak dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dari aspek prosedural karena tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum;-----
- Bahwa seharusnya Pengadilan terlebih dahulu memberikan pertimbangan hukum mengenai pemegang HGB Nomor : 207/Glodok atas nama Tan Ay Nio apakah telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Nomor 3 Tahun 1979 sehingga dapat diketahui apakah secara hukum Tan Ay Nio masih dalam kapasitas untuk melakukan tindakan hukum berupa pengoperan hak atas tanah kepada Djong Tjin Nie; -----
- Bahwa pertimbangan hukum tidak mendasarkan pada fakta hukum bahwa Penggugat / Pembanding pada tahun 2006 pernah melakukan pemasangan plang nama dan pemasangan patok batas tanah maka penerbitan objek sengketa oleh Tergugat / Terbanding pada tahun 2008 seharusnya tidak dapat dilaksanakan sebab tanah tersebut masih dalam sengketa; -----
- Bahwa Penggugat / Pembanding telah menguasai fisik tanah sejak kegiatan pengurusan serta pengelolaan Pasar Petak Sembilan yang berada di atas tanah objek sengketa yang dilimpahkan dari eks Jawatan Perekonomian Rakyat DKI Jakarta kepada Penggugat / Pembanding, pernah dilakukan penafsiran tanah dan bangunan milik Pemerintah Provinsi sehingga membuktikan bahwa penguasaan secara fisik oleh Penggugat / Pembanding juga dilakukan secara terus menerus;-----

Hlm.5 dari 11 hlm. Put. No. 51/B/2013/PT.TUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum dari aspek substansi, sama sekali tidak mempertimbangkan fakta hukum tentang adanya bukti PBB sejak tahun 2000 atas nama Djong Tjin Nie padahal peralihan hak atas tanah baru diperoleh tahun 2007. Fakta lainnya sejak tahun 1980 hak atas tanah tersebut telah menjadi tanah negara namun terjadi pengoperan hak atas tanah dari Tan Ay Nio kepada Djong Tjin Nie di tahun 2007;-----

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut sebagaimana lengkapnya dalam memori banding, Penggugat / Pembanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT dan mengabulkan permohonan banding Penggugat / Pembanding, serta memerintahkan kepada Tergugat / Terbanding I dan Tergugat II Intervensi / Terbanding II untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini; -----

Bahwa Tergugat / Terbanding I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 20 Februari 2013 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 20 Februari 2013, dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Penggugat / Pembanding dan Tergugat II Intervensi / Terbanding II masing-masing pada tanggal 21 Februari 2013, dan Tergugat II Intervensi / Terbanding II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 25 Februari 2013 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 25 Februari 2013, dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Penggugat / Pembanding dan Tergugat / Terbanding I masing-masing pada tanggal 1 Maret 2013, yang pada pokoknya menyatakan: -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sudah tepat dan benar yang telah mempertimbangkan penerbitan objek sengketa dari aspek kewenangan, prosedural, dan substansi; -----
- Bahwa penerbitan objek sengketa oleh Tergugat / Terbanding I berdasarkan kewenangan di bidang administrasi pertanahan yaitu sesuai Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Pasal 92 ayat (1) dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Pasal 4 huruf a; -----
- Bahwa penerbitan objek sengketa adalah menindaklanjuti Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat No.774/743-550.I-09.03-03-2008 tanggal 11 Juni 2008 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Djong Tjin Nie sehingga telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan pertanahan;-----
- Bahwa Penggugat / Pembanding tidak secara terus menerus menguasai fisik atas tanah tersebut dan data yuridis tidak lengkap sebaliknya Tergugat II Intervensi / Terbanding II menguasai fisik tanah objek perkara sejak tahun 2000 sampai 2011 dan data yuridis lengkap;-----
- Bahwa dari ketentuan Pasal 1 ayat (1) dan (2) Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 Penggugat / Pembanding tidak mempunyai hubungan hukum dengan bidang tanah objek sengketa; -----
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut sebagaimana lengkapnya dalam kontra memori banding, Tergugat / Terbanding I dan Tergugat II Intervensi / Terbanding II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta untuk menolak permohonan banding Penggugat / Pembanding, dan menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 98/

Hlm.7 dari 11 hlm. Put. No. 51/B/2013/PT.TUN.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

G/2012/PTUN.JKT tanggal 7 Januari 2013, dan menghukum Penggugat /

Pembanding untuk membayar ongkos perkara; -----

Bahwa sebelum berkas banding perkara *a quo* di kirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, kepada para pihak yang bersengketa telah diberi kesempatan untuk melihat berkas perkara masing masing tanggal 8 Februari 2013; --

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta

Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT yang dimohon banding, diucapkan pada tanggal 7 Januari 2013 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi / Terbanding II, tanpa dihadiri Tergugat / Terbanding I ataupun kuasa hukumnya; -----

Menimbang, bahwa putusan tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat / Terbanding I pada tanggal 7 Januari 2013; -----

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT, tanggal 7 Januari 2013 Penggugat / Pembanding mengajukan banding pada tanggal 17 Januari 2013;-----

Menimbang, bahwa apabila dihitung tenggang waktu pernyataan banding yang diajukan Penggugat / Pembanding tanggal 17 Januari 2013 dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT tanggal 7 Januari 2013, maka pengajuan banding tersebut masih dalam tenggang waktu 14 hari sebagaimana ditentukan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara, karena mana secara formal permohonan banding dari Penggugat /  
Pembanding dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama Putusan  
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 7 Januari 2013 Nomor : 98/G/2012/  
PTUN.JKT, beserta seluruh berkas perkara yang dimohonkan banding a quo, Majelis  
Hakim Pengadilan Tingkat Banding pada akhirnya *sependapat* dengan pertimbangan  
Peradilan Tingkat Pertama yang menyatakan tindakan Tergugat menerbitkan  
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 telah sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979  
tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas  
Tanah Asal Konversi Barat, yang berbunyi “tanah-tanah tersebut ayat (1) ditata  
kembali penggunaannya, penguasaannya dan pemilikannya dengan memperhatikan  
kepentingan-kepentingan bekas pemegang hak dan penggarap tanah / penghuni  
bangunan, karena Tergugat II Intervensi / Terbanding II secara terus-menerus  
menguasai tanah *a quo*; -----

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini dan untuk tidak mengulangi  
hal yang sama dalam putusan ini, maka seluruh pertimbangan Peradilan Tingkat  
Pertama merupakan pertimbangan dalam memutus perkara dalam tingkat banding  
ini;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas dengan demikian Putusan  
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 7 Januari 2013 Nomor : 98/G/2012/  
PTUN.JKT, yang dimohonkan banding telah tepat dan benar karena mana haruslah  
dikuatkan; -----

Hlm.9 dari 11 hlm. Put. No. 51/B/2013/PT.TUN.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 sesuai dengan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka kepada pihak yang kalah dalam perkara ini dihukum untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding besarnya ditetapkan sebagaimana tertuang dalam amar putusan ini; -----

Mengingat akan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta ketentuan-ketentuan lain yang berkenaan dan bersangkutan dengan perkara ini. -----

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat / Pembanding;-----
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 7 Januari 2013 Nomor : 98/G/2012/PTUN.JKT yang dimohonkan banding ;  
-----
- Menghukum Penggugat / Pembanding untuk membayar biaya perkara untuk dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah perkara ini diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada hari : **Senin, tanggal 17 Juni 2013** oleh kami : **Dr. SANTER SITORUS, S.H.,M.Hum.** sebagai Ketua Majelis, **Hj. ELLY HADIDJAH, S.H.** dan **H. ISWAN HERWIN, S.H.,M.H.** masing masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan



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

didampingi Hakim-hakim Anggota serta dibantu oleh **JARWO LIYANTO, S.H.,M.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.-----

HAKIM ANGGOTA I

ttd.

Hj. ELLY HADIDJAH, S.H.

HAKIM ANGGOTA II

ttd.

KETUA MAJELIS

ttd.

Dr. SANTER SITORUS, S.H.,M.Hum.

H. ISWAN HERWIN, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI  
ttd.

JARWO LIYANTO, S.H.,M.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Redaksi .....	: Rp 5.000.-
2. Materai .....	: Rp 6.000.-
3. Leges .....	: Rp 5.000.-
4. Surat Pemberitahuan .....	: Rp 38.500.-
5. Biaya proses banding .....	: <u>Rp 196.000.-</u>
Jumlah .....	: Rp 250.000.-

Terbilang : dua ratus lima puluh ribu rupiah.