



**PUTUSAN**

NOMOR: 187/G/2014/PTUN-JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Peradilan tingkat pertama, dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan dengan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut di bawah ini dalam sengketa antara : -----

M. SARDI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Kepolisian R.I. (POLRI),  
Tempat Tinggal Komp. DEPLU 76 B/163, RT. 002, RW. 008,  
Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota  
Tangerang Selatan – Banten, selanjutnya disebut sebagai  
..... PENGGUGAT; ---

M E L A W A N :

DIREKTUR PENATAAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN DIREKTORAT  
JENDERAL CIPTA KARYA KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM,  
berkedudukan di Jalan Pattimura No. 20, Kebayoran Baru  
Jakarta Selatan. Dalam hal ini memberi Kuasa kepada : ----

1. Andry Marulitua, SH. Jabatan : Staff Subdit PPGRN  
Direktorat Penataan Bangunan dan Lingkungan; -----
  2. Adityo Anonggo Dipo, SH., Jabatan : Staff Subdit PPGRN  
Direktorat Penataan Bangunan dan Lingkungan;-----
  3. Rinezh H. Tegar Marpaung, SH., Jabatan : Staff Subdit  
PPGRN Direktorat Penataan Bangunan dan Lingkungan;---
- Semuanya Warganegara Indonesia, memilih alamat  
dan berkedudukan di Jalan Pattimura No. 20, Kebayoran  
Baru, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :

Hal 1 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HK.01.19-cb/1486, tanggal 19 September 2014.

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut : -----

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 187 / PEN-DIS/2014 / PTUN – JKT tanggal 10 September 2014 tentang lolos dismissal; -----
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 187/PEN-MH/2014/PTUN – JKT., tanggal 10 September 2014 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara tersebut; -----
- Telah membaca Penunjukan Panitera Pengganti Nomor : 187/G/2014/ PTUN-JKT, tertanggal 10 September 2014; -----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 187/PEN-PP/2014/ PTUN-JKT, tertanggal 10 September 2014, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan; -----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 187/PEN-HS/2014/ PTUN-JKT, tertanggal 24 September 2014, tentang Penetapan Hari Persidangan; -----
- Telah mendengarkan Keterangan Ahli pihak Tergugat dipersidangan;-----
- Telah mendengarkan keterangan-keterangan Para Pihak dipersidangan ; -----
- Telah membaca berita acara persidangan yang bersangkutan dalam perkara ini; -----

Hal 2 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan dalam perkara ini ; -----

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah menggugat melalui surat gugatannya tertanggal 08 September 2014 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 08 September 2014 dalam Register Perkara Nomor : 187/G/2014/PTUN-JKT, dan gugatan Penggugat tersebut telah diperbaiki pada tanggal 24 September 2014 sebagai berikut; -----

Bahwa obyek sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini adalah: Keputusan Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan, Nomor : 767/KPTS-HMR/Cb.5/2014, Tentang : Penyerahan Hak Milik Rumah Negara Golongan III HDNo.AA.48946, tanggal 09 Juni 2014, kepada Ny. Anak Agung Putera Ratnasih, Terletak di Jalan Caraka II Blok B-163 Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dan Keputusan Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan, Nomor : 768/KPTS-PHT/Cb.5/2014, tanggal 09 Juni 2014, Tentang : Melepaskan Hak atas Tanah Pekarangan terletak di Jalan Caraka II Blok B-163 Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, untuk selanjutnya disebut (Surat Keputusan *a quo*); -----

### I. TENGGANG WAKTU. -----

Bahwa Penggugat menerima Surat Keputusan *a quo* tanggal 10 Agustus 2014 melalui SOMASI Pengacara yang mewakili Ny. Anak Agung Putera Ratnasih yang dikirimkan melalui pos kepada Penggugat; -----

Hal 3 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/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 demikian gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;-----

II. KEWENANGAN PTUN. -----

Bahwa Surat Keputusan *a quo* dikeluarkan oleh tergugat dan telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, dengan dasar: -----

- a. Bahwa Surat Keputusan *a quo* dibuat/dikeluarkan oleh Tergugat sebagai Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan yang merupakan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga Tergugat merupakan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam dalam Pasal 1 ayat 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;----
- b. Bahwa Surat Keputusan *a quo* bersifat konkrit, individual dan final karena sudah memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yaitu:-----

Hal 4 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



- **"Konkrit"** artinya Surat Keputusan *a quo* telah nyata-nyata ada, dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat; -----
  - **"Individual"** artinya Surat Keputusan *a quo* mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, yaitu ada kekeliruan atau ketidak cermatan Tergugat dalam mengeluarkan Surat Keputusan dan dinilai cacat secara yuridis karena dalam penerbitan Surat Keputusan *a quo* penuh rekayasa dan melawan hukum, baik dalam prosedur ataupun dalam penerapan hukum, sehingga menimbulkan akibat hukum tersendiri yang merugikan pribadi Penggugat; -----
  - **"Final"** artinya bahwa Surat Keputusan *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat akhir dari TERGUGAT dan tidak dapat diajukan upaya administratif lainnya serta hanya bisa dicabut dan atau dibatalkan dengan suatu putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap; -----
- c. Bahwa dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;-----
- d. Bahwa oleh karena penerbitan Surat Keputusan *a quo* oleh Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Surat Keputusan *a quo* telah menimbulkan akibat hukum yang merugikan hak dan kepentingan Penggugat, maka gugatan Penggugat terhadap Surat Keputusan Tergugat tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun

Hal 5 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009; -----

### III. DASAR DAN ALASAN PENGAJUAN GUGATAN. -----

Bahwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 2 (dua) huruf a dan b Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, maka alasan pengajuan gugatan adalah sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat menempati rumah dinas yang terletak di Komplek DEPLU Jalan Caraka II Blok B-163 Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, sejak tahun 1991 sampai dengan sekarang; -----

2. Bahwa pada tanggal 03 Maret 1994, Anak Agung Gde Raka memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menempati Rumah Dinas yang terletak di Komp. DEPLU Jalan Caraka II Blok B-163 Pondok Aren, sehubungan ditugaskannya Anak Agung Gde Raka pada perwakilan R.I di KBRI Beijing; -----

Bahwa pemberian kuasa terhadap Penggugat mendapat persetujuan dari Kepala Biro Umum Departemen Luar Negeri yang pada saat itu di jabat oleh Leonard Tobing; -----

3. Bahwa berdasarkan Undang-undang R.I. Nomor 72 tahun 1957, jis. Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 40 tahun 1994, Keputusan Presiden R.I. Nomor 40 tahun 1974, Keputusan Presiden R.I. Nomor 234/M tahun 2000, Anak Agung Gde Raka pada tahun 2000 mengajukan permohonan kepada Direktur Bina Teknik untuk membeli Rumah Negara yang terletak di Komp. DEPLU 76 B/163

Hal 6 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/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

Pondok Aren; -----

4. Bahwa Direktur Bina Teknik melalui Keputusannya Nomor : 455/KPTS-PHR/MA/2002, Tentang : Persetujuan dan Pemberian Kuasa Pengalihan Hak Rumah Negara Golongan III HDNo.AA.48.946 Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya yang terletak di jalan Caraka II Blok B Nomor : 163 Komplek DEPLU Pondok Aren Tangerang beserta Penetapan Harga Pengalihan Haknya;----

5. Bahwa setelah dikeluarkannya Surat Keputusannya Nomor : 455/KPTS-PHR/MA/2002, Tentang : Persetujuan dan Pemberian Kuasa Pengalihan Hak Rumah Negara Golongan III HDNo.AA.48.946 Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya yang terletak di jalan Caraka II Blok B Nomor : 163 Komplek DEPLU Pondok Aren Tangerang beserta Penetapan Harga Pengalihan Haknya, Pengkuat mulai mengangsur yaitu : -----

- tanggal 19 September 2002 sebesar Rp. 1.643.350,-
- tanggal 24 Januari 2003 sebesar Rp. 783.600,-
- tanggal 04 Agustus 2003 sebesar Rp. 391.800,-
- tanggal 13 Agustus 2003 sebesar Rp. 1.710.500,-
- tanggal 23 April 2004 sebesar Rp. 1.044.800,-
- pembayaran dari Penggugat melalui Alm. Anak Agung Gde Raka yang dibayarkan oleh Siti Aminah; -----
- tanggal 27 Juni 2012 sebesar Rp. 8.489.000,- (dibayar langsung oleh Penggugat melalui Bank BNI cabang Juanda Jakarta Pusat); -----

6. Bahwa setelah ada Persetujuan dan Pemberian Kuasa Pengalihan Hak Rumah Negara Golongan III HDNo.AA.48.946 Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya yang terletak di jalan Caraka II Blok B Nomor :

Hal 7 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/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

163 Komplek DEPLU Pondok Aren, maka Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah Direktorat Jenderal Perumahan dan Permukiman menerbitkan Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara pada tahun 2002, Nomor : SBRN-Ma.5/A1-098/810/JKT/2002 yang dikenal sebagai **Buku Biru**;-----

7. Bahwa pada tanggal 15 September 2005 Anak Agung Gde Raka membuat surat Pernyataan Hibah kepada penggugat atas rumah di jalan Caraka II Blok B Nomor : 163 Komplek DEPLU Pondok Aren Tangerang dan menyerahkan seluruh dokumen kepada Penggugat;-----

8. Bahwa pada tanggal 10 November 2008, Anak Agung Gde Raka Meninggal dunia;-----

9. Bahwa pada tanggal 10 Agustus 2014 Penggugat menerima SOMASI dari Pengacara yang mewakili Ny. Anak Agung Putera Ratnasih, dalam isi somasi pada intinya agar Penggugat pergi dari Caraka II Blok B Nomor : 163 Komplek DEPLU Pondok Aren Tangerang, dengan melampirkan Keputusan Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan, Nomor : 767/KPTS-HMR/Cb.5/2014, Tentang : Penyerahan Hak Milik Rumah Negara Golongan III HDNo.AA.48946, tanggal 09 Juni 2014, kepada Ny. Anak Agung Putera Ratnasih, Terletak di Jalan Caraka II Blok B-163 Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dan Keputusan Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan, Nomor : 768/KPTS-PHT/Cb.5/2014, tanggal 09 Juni 2014, Tentang : Melepaskan Hak atas Tanah Pekarangan terletak di Jalan Caraka II Blok B-163 Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten. Yang dikenal sebagai Buku Hijau (Objek Sengketa);-----

Hal 8 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/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)





10. Bahwa dengan terbitnya Surat Keputusan *a quo* Penggugat sangat terkejut karena bagaimana bisa Tergugat menerbitkan Surat Keputusan *a quo*, sedangkan dalam penerbitan Buku Hijau haruslah melampirkan : -----

- Buku Biru Asli (Perjanjiaj Sewa Beli).
- SSBP (Surat Setoran Bukan pajak).
- Bukti Pembayaran uang muka 5%
- PBB asli

Bahwa seluruh persyaratan yang dipergunakan untuk menerbitkan Surat Keputusan *a quo* ada pada Penggugat jadi bagaimana mungkin Tergugat bisa menerbitkan Surat Keputusan *a quo* tanpa didukung dengan kelengkapan persyaratan yang telah ditentukan;-

11. Bahwa Tergugat telah melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik yaitu : -----

- Azas Kepastian Hukum yaitu : Mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara, serta menghormati hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan suatu keputusan badan atau Pejabat Administrasi Negara; -----

Bahwa Bahwa pada tanggal 15 September 2005 Anak Agung Gde Raka membuat surat Pernyataan Hibah kepada Penggugat atas rumah di Caraka II Blok B Nomor : 163 Komplek DEPLU Pondok Aren Tangerang dan menyerahkan seluruh dokumen kepada Penggugat, dengan demikian Tergugat haruslah menghormati suatu hak yang telah diperoleh seseorang; -----

- Azas Tertib Penyelenggaraan Negara yaitu : menjadi landasan keteraturan, keserasian, keseimbangan dalam pengabdian

Hal 9 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyelenggaraan Negara;-----

Bahwa dalam menerbitkan Surat Keputusan *a quo* Tergugat tidak tertib administrasi yaitu Tergugat tidak meneliti kelengkapan berkas;-----

- Azas Kecermatan yaitu : Suatu Keputusan harus dipersiapkan dan diambil dengan cermat. Dengan meneliti semua fakta-fakta dan kepentingan yang berhubungan langsung serta memperhitungkan kepentingan pihak ketiga yang mungkin terkena akibat dari keputusan tersebut;-----

Bahwa dengan adanya kuasa kepada Penggugat untuk menempati Rumah Dinas seharusnya Tergugat meneliti segala dokumen ataupun kelengkapan berkas agar tidak ada yang dirugikan oleh Keputusan Tergugat;-----

- Azas Profesionalitas yaitu : Mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan *a quo* tidaklah Profesional karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

12. Bahwa dengan demikian Tergugat telah melanggar Peraturan Presiden R.I. Nomor 11 tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pegalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara serta melanggar Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008, tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status dan Pengalihan Atas Rumah Negara;-----

Hal 10 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian fakta dan yuridis di atas maka dapat diketahui bahwa perbuatan Tergugat telah melanggar : -----

- Peraturan Presiden R.I. Nomor 11 tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pegalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara serta melanggar Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008, tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status dan Pengalihan Atas Rumah Negara;-----
- Azas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu Azas Kepastian Hukum, Azas Tertib Penyelenggaraan Negara, Azas Kecermatan dan Azas Profesionalitas; -----

Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;-----

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo berkenan mengeluarkan putusan dengan amar yang berbunyi sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya; -----
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Keputusan Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan, Nomor : 767/KPTS-HMR/Cb.5/2014, Tentang : Penyerahan Hak Milik Rumah Negara Golongan III HDNo.AA.48946, tanggal 09 Juni 2014, kepada Ny. Anak Agung Putera Ratnasih, Terletak di Jalan Caraka II Blok B-163

Hal 11 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/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

Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dan Keputusan Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan, Nomor :768/KPTS-PHT/Cb.5/2014, tanggal 09 Juni 2014, Tentang : Melepaskan Hak atas Tanah Pekarangan terletak di Jalan Caraka II Blok B-163 Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;-----

3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan, Nomor : 767/KPTS-HMR/Cb.5/2014, Tentang : Penyerahan Hak Milik Rumah Negara Golongan III HDNo.AA.48946, tanggal 09 Juni 2014, kepada Ny. Anak Agung Putera Ratnasih, Terletak di Jalan Caraka II Blok B-163 Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dan Keputusan Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan, Nomor :768/KPTS-PHT/Cb.5/2014, tanggal 09 Juni 2014, Tentang : Melepaskan Hak atas Tanah Pekarangan terletak di Jalan Caraka II Blok B-163 Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;-----

4. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 08 Oktober 2014, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut: -----

## I. DALAM EKSEPSI. -----

A. Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara aquo;-----

a. Bahwa kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara adalah mengadili sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang

Hal 12 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/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

Peradilan Tata Usaha Negara dan perubahannya Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 yang menegaskan :-----

*“ Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara”; -----*

b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 menegaskan : -----

*“ Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;-----*

c. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 2 huruf a Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004, tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara adalah *“Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata”* ;-----

d. Bahwa dalam penjelasan Pasal 2 huruf a Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 secara tegas menjelaskan bahwa *“Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata misalnya keputusan yang menyangkut masalah jual beli yang dilakukan antara instansi pemerintah dan perseorangan yang didasarkan pada ketentuan hukum perdata”*; -----

Hal 13 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



e. Bahwa yang menjadi obyek perkara aqou adalah : -----

- Keputusan Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan,  
Nomor : 767/KPTS-HMR/Cb.5/2014 Tentang : Penyerahan  
Hak Milik Rumah Negara Golongan III HDNo.AA.48946  
tanggal 09 Juni 2014, kepada Ny. Anak Agung Putera  
Ratnasih, terletak di jalan Caraka II Blok B-163 Kecamatan  
Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;----
- Keputusan Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan,  
Nomor : 768/KPTS-PHT/Cb.5/2014 tanggal 09 Juni 2014,  
Tentang Melepaskan Hak atas Tanah Pekarangan terletak  
di Jalan Caraka II Blok B-163 Kecamatan Pondok Aren  
Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;-----

f. Bahwa terbitnya kedua Keputusan Direktur Penataan  
Bangunan dan Lingkungan sebagaimana dimaksud huruf e  
adalah keputusan yang timbul sebagai akibat hukum adanya  
**perbuatan hukum perdata antara instansi pemerintah dan  
perseorangan** yang dibuat selain berdasarkan ketentuan  
peraturan rumah negara golongan III juga berdasarkan Kitab  
Undang-Undang Hukum Perdata sehubungan adanya  
Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara Nomor SBRN-Ma.5/A1-  
098/810/JKT/2002 tanggal 10 Oktober 2002 antara Kepala  
Sub Direktorat Gedung dan Rumah Negara Direktorat Bina  
Teknik (sekarang disebut Direktorat Penataan Bangunan dan  
Lingkungan) Direktorat Jenderal Perumahan dan Permukiman  
(sekarang disebut Direktorat Jenderal Cipta Karya)  
Departemen Pekerjaan Umum, dengan Anak Agung Gde

Hal 14 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raka, SH atas Rumah Negara Golongan III yang terletak di jalan Caraka II Blok B-163 Komplek Deplu Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;-----

g. Bahwa dengan adanya Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara Nomor SBRN-Ma.5/A1-098/810/JKT/2002 tanggal 10 Oktober 2002 antara Kepala Sub Direktorat Gedung dan Rumah Negara Direktorat Bina Teknik, Direktorat Jenderal Perumahan dan Permukiman Departemen Pekerjaan Umum, dengan Anak Agung Gde Raka, SH atas Rumah Negara Golongan III yang terletak di jalan Caraka II Blok B-163 Komplek Deplu Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dan berakibat terbitnya kedua Surat Keputusan yang menjadi obyek perkara a quo sudah jelas dan terang merupakan **“Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata”** sebagaimana dimaksud Pasal 2 huruf a Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004;-----

### B. Gugatan Penggugat Error in Persona. -----

1. Bahwa Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dengan alasan bahwa Penggugat tidak memiliki hak dan kualitas dan dasar hukum dalam kapasitasnya sebagai Penggugat (*Error in Persona*). Penggugat bukanlah penghuni sah dan bukan sebagai pihak yang terikat dalam Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara Nomor SBRN-Ma.5/A1-098/810/JKT/2002 tanggal 10 Oktober 2002 atas Rumah Negara Golongan III terletak di Jalan Caraka II Blok B-163 Komplek Deplu Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten. Karena itu Penggugat sesungguhnya tidak

Hal 15 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki hubungan hukum apapun terkait dengan kedua Keputusan Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan yang menjadi obyek gugatan perkara aquo;-----

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan obyek gugatan;-----

Gugatan yang tidak memenuhi syarat formil berakibat gugatan didiskualifikasi (diskualifikasi in persona);-----

2. Bahwa Gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat individual terhadap Penggugat, karena kedua Keputusan obyek perkara *a quo* tidak ditujukan kepada Penggugat melainkan terhadap Ny. Anak Agung Putera Ratnasih;-----

Berdasarkan penjelasan Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 menjelaskan : -----

*"Bersifat individual artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari seorang tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan";-----*

3. Bahwa Penggugat bukanlah penghuni sah atas Rumah Negara Golongan III terletak di Jalan Caraka II Blok B-163 Komplek Deplu Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dengan alasan bahwa Penggugat tidak memiliki Surat Izin Penghunian (SIP) sebagaimana lazimnya setiap penghunian Rumah Negara yang diterbitkan oleh

Hal 16 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



instansi Pengguna Barang Cq. Kementerian Luar Negeri  
untuk Rumah Negara Golongan II dan Direktorat Penataan  
Bangunan dan Lingkungan, Direktorat Jenderal Cipta Karya,  
Kementerian Pekerjaan Umum untuk Rumah Negara  
Golongan III;-----

C. Gugatan Penggugat Prematureur . -----

1. Bahwa gugatan Penggugat bersifat prematureur dan tergesa-  
gesa karena keberatan Penggugat atas terbitnya kedua  
Keputusan obyek perkara aquo, Penggugat seharusnya  
telebih dahulu menempuuh upaya adminstratif sebagaimana  
dimaksud ketentuan Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) Undang-  
undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9  
Tahun 2004, namun faktanya upaya tersebut tidak pernah  
digunakan oleh Penggugat;-----

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat (2) Undang-  
undang Nomor 5 Tahun 1986, *Pengadilan baru berwenang  
memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata  
Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika  
seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah  
digunakan*;-----

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum dalam eksepsi  
sebagaimana di atas, maka dengan demikian gugatan Penggugat  
tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan, sehingga gugatan  
Penggugat haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (niet  
onvankelijk verklaard);-----



II. DALAM POKOK PERKARA . -----

1. Bahwa seluruh uraian yang Tergugat kemukakan pada bagian eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu sama lain dengan bagian pokok perkara ini; -----
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat berdasarkan bukti-bukti kuat dan otentik;----
3. Bahwa kronologis Rumah Negara Golongan III HDNo. AA.48946 terletak Di Jalan Caraka II Blok B-163 Komplek Deplu Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten adalah sebagai berikut : -----
  - a. Bahwa Rumah Negara Golongan III HDNo. AA.48946 Terletak Di Jalan Caraka II Blok B-163 Komplek Deplu Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten yang ditetapkan dengan Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor : 1605/KPTS/CK/1999 tanggal 21 September 1999, semula berasal dari Rumah Negara Golongan II di Lingkungan Kementerian Luar Negeri;-----
  - b. Bahwa yang ditunjuk sebagai penghuni Rumah Negara Golongan II tersebut pada huruf a di atas adalah Saudara Anak Agung Gde Raka, S.H., pegawai Inspektorat Jenderal Kementerian Luar Negeri;-----
  - c. Bahwa pada tanggal 22 Desember 1998 Menteri Luar Negeri dengan Surat Nomor : 005/PL/XII/1998 kepada Menteri Pekerjaan Umum Cq. Direktur Jenderal Cipta Karya mengajukan usul pengalihan status Rumah Negara di Jalan

Hal 18 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Caraka II Blok B-163 Komplek Deplu Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dari Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III, dengan dilengkapi 12 (dua belas) dokumen pendukung sebagai syarat pengusulan;-----

d. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Nomor 22/PRT/M/2008 salah satu dokumen sebagai syarat yang harus dilampirkan dalam surat usul pengalihan status Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada huruf b adalah Surat Izin Penghunian (SIP) Rumah Negara Golongan II atas nama Penghuninya yang dalam hal ini adalah Anak Agung Gde Raka;-----

e. Bahwa dengan Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor : 1605/KPTS/CK/1999 tanggal 21 September 1999 Rumah Negara Golongan II terletak di Jalan Caraka II Blok B-163 Komplek Deplu Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten ditetapkan statusnya sebagai Rumah Negara Golongan III;-----

f. Bahwa setelah Rumah Negara di Jalan Caraka II Blok B-163 Komplek Deplu Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten ditetapkan statusnya sebagai Rumah Negara Golongan III, Kepala Sub Direktorat Pengelolaan Gedung Negara Atas nama Direktur Dina Teknik menerbitkan Surat Izin Penghunian (SIP) yang baru yaitu Surat Izin Penghunian (SIP) Rumah Negara Golongan III Nomor 6397/TGRG/99 tanggal 8 November 1999 dan diperuntukan kepada Anak Agung Gde Raka;-----

Hal 19 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/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)



g. Bahwa berdasarkan Keputusan Direktur Bina Teknik Nomor :

455/KPTS-PHRN/MA/2002 tanggal 15 April 2002 tentang Persetujuan dan Pemberian Kuasa Pengalihan Hak beseta Ganti Rugi Atas Tanahnya untuk Rumah Negara Golongan III HDNo. AA.48946 terletak di Jalan Caraka II Blok B No. 163 Komplek Departemen Luar Negeri Pondok Aren Tangerang Selatan, telah disetujui untuk dialihkan haknya kepada Saudara Anak Agung Gde Raka, S.H.;-----

i. Bahwa sebagai tindak lanjut dari Persetujuan dan Pemberian Kuasa Pengalihan Hak beseta Ganti Rugi Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada angka 4 di atas, dibuat dan ditandatangani Perjajian Sewa Beli atas Rumah Negara Golongan III Nomor : SBRN-Ma.5/A1-098/810/JKT/2002 tanggal 10 Oktober 2002 antara Kepala Sub. Direktorat Gedung dan Rumah Negara, Direktorat Bina Teknik, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : SBRN-Ma.5/A1-098/810/JKT/2002 tanggal 15 April 2002, bertindak untuk dan atas nama Direktur Jenderal Perumahan dan Pemukiman sebagai Wakil Pemerintah Republik Indonesia dengan Saudara Anak Agung Gde Raka, S.H.;-----

j. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Lunas Sewa Rumah Negeri Nomor TL-03/285 tanggal 14 Agustus 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Perbendaharaan Dan Kas Negara Jakarta I, dan Surat Keterangan Tanda Lunas Nomor :324/SKTL-SBRN/Cb.5/2013 tanggal 11 September 2013 yang diterbitkan oleh Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan, pembayaran sewa Rumah Negara dan utang

Hal 20 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa beli Rumah Negara Golongan III sebagaimana dimaksud Keputusan Direktur Bina Teknik Nomor : 455/KPTS-PHRN/MA/2002 tanggal 15 April 2002 dan Perjanjian Sewa Beli atas Rumah Negara Golongan III HDNo. AA.48946, Nomor : SBRN-Ma.5/A1-098/810/JKT/2002 tanggal 10 Oktober 2002 atas nama Anak Agung Gde Raka, S.H., telah dibayar lunas;-----

- k. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara menegaskan bahwa *Penghuni yang telah membayar lunas harga rumah dan tanahnya memperoleh : -----*
- a. *penyerahan hak milik rumah;-----*
- b. *pelepasan hak atas tanah;-----*

Selanjutnya Pasal 15 Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 mengatur bahwa "*Menteri atau pejabat yang ditunjuk menyerahkan surat keputusan penyerahan hak milik rumah dan pelepasan hak atas tanah yang berdiri sendiri atau berupa rumah susun kepada penghuni yang telah membayar lunas harga rumah beserta harga tanahnya sesuai dengan perjanjian sewa beli*";-----

Demikian pula ketentuan BAB VI.4 angka 10 huruf b Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 menegaskan : -----

*"Berdasarkan tanda bukti pelunasan tersebut, maka Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan, Direktorat Jenderal Cipta Karya mengeluarkan Surat Keputusan Penyerahan Hak Milik Rumah dan Pelepasan Hak Atas Tanahnya";-----*

Hal 21 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4. Bahwa berdasarkan seluruh uraian kronologis sebagaimana dimaksud pada angka 3, perbitan dan penyerahan Keputusan Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan Nomor : 767/KPTS-HMR/Cb.5/ tanggal 9 Juni 2014 tentang Penyerahan Hak Milik Rumah Negara Golongan III dan Nomor : 768/KPTS-HMR/Cb.5/ 2014 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah Rumah Negara Golongan III yang terletak di Jalan Caraka II Blok B No. 163 Komplek Departemen Luar Negeri Pondok Aren Tangerang Selatan kepada Ny.Anak Agung Gde Raka, SH. sudah benar dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengalihan hak Rumah Negara Golongan III sebagai berikut : -----

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005;-----
- b. Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Rumah Negara;-----
- c. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara;-----

5. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 3 angka III Dasar dan Alasan Pengajuan Gugatan Nomor 1 dan 2 surat gugatannya, isinya saling bertentangan satu sama lain sehingga menimbulkan tanda tanya besar bagi Tergugat kapan

Hal 22 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



sebenarnya Penggugat merasa menempati Rumah Negara di Komplek DEPLU Jalan Caraka II Blok B-163 Komplek Deplu Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten.

Pada alasan Nomor 1 Penggugat mengemukakan menempati rumah dinas di Komplek DEPLU Jalan Caraka II Blok B-163 Komplek Deplu Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten sejak tahun 1991 sampai dengan sekarang. Sementara itu pada angka 2 Penggugat mengemukakan bahwa pada tanggal 03 Maret 1994 Anak Agung Gde Raka **memberikan kuasa kepada PENGGUGAT** untuk menempati Rumah Dinas yang terletak di Komplek DEPLU Jalan Caraka II Blok B-163 Komplek Deplu Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, sehubungan dengan ditugaskannya Anak Agung Gde Raka di KBRI Beijing;-----

7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 secara jelas dan tegas mengatur sebagai berikut : -----

*“Untuk dapat menghuni Rumah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 harus memiliki Surat Izin Penghunian”-----*

Selanjutnya ayat (2) Pasal 8 tersebut menegaskan bahwa :----

*“Surat Izin Penghunian sebagaimana dimaksud dalam (1) diberikan oleh Pejabat yang berwenang pada instansi yang bersangkutan”;-----*

Dalam hal ini Surat Izin Penghunian harus diberikan oleh Menteri Luar Negeri atau Pejabat yang ditunjuk pada Kementerian Luar Negeri;-----

Hal 23 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



8. Bahwa fakta hukumnya Penggugat tidak pernah memiliki Surat Izin Penghunian yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang untuk menempati Rumah Negara yang terletak di Komplek DEPLU Jalan Caraka II Blok B-163 Komplek Deplu Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten sehingga dengan demikian Penggugat pada dasarnya tidak memiliki hak untuk menghuni/menempati dan oleh karena itu Penggugat melakukan penghunian atau menempati Rumah Negara tersebut adalah ilegal atau tidak sah secara hukum dan karena itu termasuk perbuatan melawan hukum;-----

9. Bahwa setiap orang masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan orang lain atau berada di situ dengan melawan hukum dan atas permintaan orang yang berhak tidak pergi dengan segera dari rumah atau pekarangan itu adalah merupakan perbuatan pidana sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 167 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUH Pidana);-----

Secara lengkap kami kutip isi Pasal 167 KUH Pidana sebagai berikut : -----

*"Barangsiapa memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada di situ dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera, diancam dengan pidana penjara paling lama 9 (sembilan) bulan atau pidana denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah";-----*

Hal 24 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa dalil Penggugat pada angka 7 dengan mengemukakan bahwa pada tanggal 15 September 2005 Anak Agung Gde Raka membuat Pernyataan Hibah kepada Penggugat atas rumah di Jalan Caraka II Blok B Nomor : 163 Komplek Deplu Pondok Aren Tangerang dan menyerahkan segala dokumen kepada Penggugat adalah cacat hukum dan tidak sah karena Anak Agung Gde Raka belum sebagai pemilik atas rumah yang dihibahkan; -----

Ketentuan Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Sewa Beli atas Rumah Negara Golongan III HDNo. AA.48946, Nomor : SBRN-Ma.5/A1-098/810/JKT/2002 tanggal 10 Oktober 2002 mengatur sebagai berikut : -----

*“ PIHAK KEDUA belum menjadi pemilik rumah beserta tanahnya atau tidak beserta tanahnya sebelum penyerahan hak tersebut dalam ayat (1) pasal ini dilakukan”;-----*

Andaikata Pernyataan Hibah yang dilalil Penggugat antara Penggugat dengan Anak Agung Gde Raka dianggap benar dilakukan, tetap saja Pernyataan Hibah tersebut tidak mempunyai kekuatan dan membawa akibat hukum apapun karena Pernyataan Hibah semacam itu tidak memenuhi syarat formil yang ditetapkan peraturan perundang-undangan, oleh sebab itu Pernyataan Hibah tersebut dianggap tidak pernah ada; -----

Menurut ketentuan Pasal 617 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ( KUH Perdata) secara jelas dan tegas mengatur sebagai berikut : -----

Hal 25 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*“ Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan”;-----*

11. Bahwa Penggugat sangat keliru yang beranggapan bahwa dengan Pernyataan Hibah antara Penggugat dengan Anak Agung Gde Raka telah sebagai pihak yang mempunyai hak atas Rumah Negara di Jalan Caraka II Blok B Nomor : 163 Komplek Deplu Pondok Aren Tangerang;-----

Berdasarkan ketentuan **Pasal 5 (2) huruf b** Perjanjian Sewa Beli atas Rumah Negara Golongan III HDNo. AA.48946, Nomor : SBRN-Ma.5/A1-098/810/JKT/2002 tanggal 10 Oktober 2002 menegaskan bahwa selama waktu sewa beli berlangsung **PIHAK KEDUA** (Anak Agung Gde Raka) dilarang sebagai berikut : -----

Pasal 5 ayat (2)

*“menyerahkan sebagian atau seluruh rumah beserta tanah untuk ditempati **PIHAK KEDUA** kecuali dengan izin tertulis **PIHAK KESATU**”; -----*

12. Bahwa Penggugat menguasai dokumen (Perjanjian Sewa Beli) atas Rumah Negara Golongan III HDNo. AA.48946 di Jalan Caraka II Blok B Nomor : 163 Komplek Deplu Pondok Aren Tangerang tidak membawa akibat hukum apapun terhadap Anak Agung Gde Raka sebagai pihak pembeli baik yang berkaitan dengan hak maupun kewajiban sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa Beli tersebut;-----

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa : -----

Hal 26 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.





*“ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;-----*

Selanjutnya ketentuan Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata menegaskan bahwa : -----

*“ Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”;-----*

Dengan demikian Perjanjian Sewa Beli atas Rumah Negara Golongan III HDNo. AA.48946 di Jalan Caraka II Blok B Nomor : 163 Komplek Deplu Pondok Aren Tangerang tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat karena Penggugat bukanlah sebagai pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut;-----

13. Bahwa dalil Penggugat pada angka 5 dalam surat gugatannya yang mendalilkan yang isinya kami kutip sebagai berikut : -----

*“ setelah dikeluarkannya Surat Keputusan Nomor 455/KPTS-PHR/MA/2002 Tentang Persetujuan dan Pemberian Kuasa Pengalihan Hak Rumah Negara Golongan III HDNo. AA.48946 beserta Ganti Rugi Tanahnya yang terletak di Jalan Caraka II Blok B Nomor : 163 Komplek Deplu Pondok Aren Tangerang, Penggugat mulai mengangsur”;-----*

Dalam diktum Pertama Surat Keputusan Nomor 455/KPTS-PHR/MA/2002 Tentang Persetujuan dan Pemberian Kuasa Pengalihan Hak Rumah Negara Golongan III HDNo. AA.48946 beserta Ganti Rugi Tanahnya, secara jelas ditetapkan bahwa persetujuan pengalihan hak atas Rumah Negara Golongan III HDNo. AA.48946 terletak di Jalan Caraka II Blok B Nomor : 163

Hal 27 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



Komplek Deplu Pondok Aren Tangerang diberikan kepada **Anak Agung Gde Raka dan bukan kepada Penggugat**, oleh karena itu adalah suatu hal yang janggal apabila Penggugat membayar angsuran Rumah Negara Golongan III yang bukan merupakan kewajibannya. Meskipun demikian Tergugat tetap beranggapan bahwa Penggugat tidak memiliki hak apapun atas Rumah Negara Golongan III HDNo. AA.48946 terletak di Jalan Caraka II Blok B Nomor : 163 Komplek Deplu Pondok Aren Tangerang dan karena itu Tergugat tidak mempunyai kewajiban apapun terhadap Penggugat terkait dengan Rumah Negara tersebut;----

14. Bahwa apabila Penggugat merasa mempunyai hak untuk pembelian Rumah Negara Golongan III HDNo. AA.48946 terletak di Jalan Caraka II Blok B Nomor : 163 Komplek Deplu Pondok Aren Tangerang seharusnya Penggugat mengajukan keberatan kepada Kementerian Luar Negeri maupun kepada Direktur Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum atas diberikannya hak untuk membeli secara sewa beli Rumah Negara Golongan III in casu kepada Anak Agung Gde Raka. Faktanya Penggugat tidak pernah menyatakan keberatan dan bahkan menurut pengakuannya ikut membantu pembayaran angsurannya;-----

Hal ini merupakan salah satu indikator bahwa Penggugat sangat menyadari bahwa Penggugat memang tidak memiliki hak apapun atas Rumah Negara Golongan III HDNo. AA.48946 terletak di Jalan Caraka II Blok B Nomor : 163 Komplek Deplu Pondok Aren Tangerang;-----

Hal 28 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



15. Bahwa Penggugat sangat keliru dan tidak berdasar hukum atas dalil Penggugat pada angka 10 surat gugatannya bahwa untuk menerbitkan Surat Keputusan Penyerahan Hak Milik Rumah dan Pelepasan Hak Atas Tanahnya atas Rumah Negara Golongan III yang telah dibayar lunas adalah Buku Perjanjian Sewa Beli, Surat Setoran Bukan Pajak (SSBP), Bukti Pembayaran Uang Muka, dan PBB asli;-----

Sesuai dengan ketentuan pada BAB VI.4 angka 10 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008, sebagai syarat untuk menerbitkan Surat Keputusan Penyerahan Hak Milik Rumah dan Pelepasan Hak Atas Tanahnya atas Rumah Negara Golongan III yang telah dibayar lunas adalah sebagai berikut : -----

- a. Surat Perjanjian Sewa Beli; -----
- b. Surat Keterangan lunas angsuran sewa beli rumah negaradari Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (sekarang dari Sub Direktorat Gedung dan Rumah Negara, Direktorat Penataan Bangunan dan Lingkungan);-----
- c. Surat Keterangan lunas angsuran sewa rumah negara dari Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara;-----
- d. Status kepegawaian (terakhir);-----
- e. Foto kopy Kartu Tanda Penduduk (KTP);-----
- f. Foto kopy surat keterangan ahli waris, dan surat kuasa waris (bagi ahli waris);-----

Hal 29 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



15. Bahwa khusus untuk persyaratan pada angka 14 huruf f di atas,  
Penggugat tidak mempunyai hubungan darah dengan Alm. Anak  
Agung Gde Raka sehingga tidak memiliki kapasitas sebagai ahli  
waris;-----

16. Bahwa Tergugat tidak melanggar Azas-Azas Umum  
Pemerintahan Yang Baik sebagaimana dimaksud Pasal 3  
Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang  
Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi,  
Kolusi, dan Nepotisme, dengan alasan Tergugat sebagai  
berikut : -----

- a. Azas kepastian hukum telah dilaksanakan dengan baik oleh  
Tergugat yaitu memberikan kepada penghuni sah  
(pemegang SIP Rumah Negara Golongan III) dan sekaligus  
penyewa beli Rumah Negara Golongan III berdasarkan  
Perjanjian Sewa Beli atas Rumah Negara Golongan III  
HDNo. AA.48946, Nomor : SBRN-Ma.5/A1-  
098/810/JKT/2002 tanggal 10 Oktober 2002, berupa  
Keputusan Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan  
Nomor : 767/KPTS-HMR/Cb.5/ tanggal 9 Juni 2014 tentang  
Penyerahan Hak Milik Rumah Negara Golongan III dan  
Nomor : 768/KPTS-HMR/Cb.5/ 2014 tentang Pelepasan Hak  
Atas Tanah Rumah Negara Golongan III, sehubungan  
dengan pihak penyewa beli Rumah Negara Golongan III  
(Alm. Anak Agung Gde Raka/ahliwarisnya) telah membayar  
lunas angsuran terakhir atas Rumah Negara Golongan III  
HDNo. AA.48946 in casu, yang terletak di Jalan Caraka II  
Blok B Nomor : 163 Komplek Deplu Pondok Aren Tangerang.

Hal 30 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



b. Azas tertib penyelenggaraan negara juga tidak dilanggar oleh Tergugat dengan alasan bahwa Keputusan Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan Nomor : 767/KPTS-HMR/Cb.5/ tanggal 9 Juni 2014 dan Nomor : 768/KPTS-HMR/Cb.5/ 2014 tanggal 9 Juni 2014 Rumah Negara Golongan III HDNo. AA.48946 terletak di Jalan Caraka II Blok B Nomor : 163 Komplek Deplu Pondok Aren Tangerang dilakukan dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan di bidang rumah negara yaitu : -----

- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005; -----
- Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Rumah Negara; -----
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara;-----

c. Azas Kecermatan tidak perlu dijawab karena tidak termasuk Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 jo. Penjelasan Pasal 53 ayat 2 Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004; -----

d. Azas Profesionalitas telah dilakukan dengan memberikan kedua Surat Keputusan obyek perkara a quo kepada pihak yang berhak sesuai dengan Perjanjian Sewa Beli atas

Hal 31 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



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

Rumah Negara Golongan III HDNo. AA.48946, Nomor :  
SBRN-Ma.5/A1-098/810/JKT/2002 tanggal 10 Oktober 2002,  
dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor  
22/PRT/M/2008, tanpa perlu mempertimbangkan orang yang  
tidak berhak atas rumah tersebut; -----

Berdasarkan seluruh uraian dan dasar hukum yang Tergugat  
sampaikan, baik dalam Eksepsi maupun Jawaban Pokok Perkara,  
mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara  
Jakarta yang memeriksa dan mengadili Perkara ini dapat  
memberikan Putusan : -----

DALAM EKSEPSI : -----

- a. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----
- b. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang  
untuk memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara a quo;-----
- c. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk  
seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Surat Keputusan Direktur Penataan Bangunan dan  
Lingkungan Nomor : 767/KPTS-HMR/Cb.5/ tanggal 9 Juni 2014  
tentang Penyerahan Hak Milik Rumah Negara Golongan III dan  
Nomor : 768/KPTS-HMR/Cb.5/ 2014 tentang Pelepasan Hak  
Atas Tanah Rumah Negara Golongan III yang terletak di Jalan  
Caraka II Blok B No. 163 Komplek Departemen Luar Negeri  
Pondok Aren Tangerang Selatan kepada Ny.Anak Agung Gde  
Raka, SH, sah menurut hukum;-----
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;-----

Hal 32 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.





Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Repliknya pada persidangan Tanggal 22 Oktober 2014, atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan dupliknya pada persidangan tanggal 03 Nopember 2014;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang telah difotocopy dan bermaterai cukup dan telah dilegalisir dan diberi tanda Bukti P – 1 sampai dengan Bukti P – 13, sebagai berikut : -----

1. Bukti P – 1 : Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara Nomor : SBRN-Ma.5/A1-098/810/JKT/2002, atas nama Anak Agung Gde Raka, SH., (fotokopi sesuai dengan asli); -----
2. Bukti P – 2 : Bukti Pembayaran pajak dari Tahun 1988 sampai dengan Tahun 2014, (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti P – 3 : SSBP (Surat Setoran Bukan Pajak) bukti pembayaran 5% tanggal 19 September 2002, jumlah Rp. 1.643.360,- (fotokopi sesuai dengan asli); -----
4. Bukti P – 4 : Surat Pernyataan dari Anak Agung Gde Raka SH., tertanggal 3 Maret 1994, kepada Penggugat untuk menghuni rumah dinas Deplu No. 163 di Pondok Aren, (fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir); ---
5. Bukti P – 5 : Surat Pernyataan Hibah tertanggal 15 September 2005, (fotokopi sesuai dengan asli); -----
6. Bukti P – 6 : Kartu Keluarga Penggugat, (fotokopi sesuai dengan asli); -----

Hal 33 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



7. Bukti P – 7 : SSBP (Surat Setoran Bukan Pajak) setoran tanggal 22 Januari 2003, jumlah Rp. 783.600,- (fotokopi sesuai dengan asli); -----
8. Bukti P – 8 : SSBP (Surat Setoran Bukan Pajak) setoran tanggal 07 Agustus 2003, jumlah Rp. 391.800,- (fotokopi sesuai dengan asli); -----
9. Bukti P – 9 : SSBP (Surat Setoran Bukan Pajak) setoran tanggal 12 Agustus 2003, jumlah Rp. 1.710.500,- (fotokopi sesuai dengan asli); -----
10. Bukti P – 10 : SSBP (Surat Setoran Bukan Pajak) setoran tanggal 22 April 2004, jumlah Rp. 1.044.800,- (fotokopi sesuai dengan asli); -----
11. Bukti P – 11 : SSBP (Surat Setoran Bukan Pajak) setoran tanggal 27 Juni 2012, jumlah Rp. 8.489.000,- (fotokopi sesuai dengan asli); -----
12. Bukti P – 12 : Persyaratan pengurusan Pelepasan Hak Rumah Negara Golongan III, (fotokopi dari fotokopi); -----
13. Bukti P – 13 : Surat Penunjukan Menempati Rumah Negara, tanggal 8 Nopember 1999, atas nama Anak Agung Gde Raka, SH., (fotokopi sesuai dengan asli); -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, pihak Tergugat juga telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang telah difotocopy dan bermaterai cukup dan telah dilegalisir dan diberi tanda Bukti T - 1 sampai dengan Bukti T – 21 sebagai berikut; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti T – 1 : Surat Keputusan Menteri Republik Indonesia Luar Negeri  
Nomor SK : SK. 112/PL/VIII/98/01 Tanggal 3 Agustus  
1998 Tentang Penentuan Status Rumah-Rumah Negeri  
Di Lingkungan Departemen Luar Negeri, (fotokopi dari  
fotokopi; -----
2. Bukti T – 2 : Surat Penunjukan Rumah Dinas Departemen Luar  
Negeri Nomor 365/BU/V/1987/18 Tanggal 12 Mei 1987  
kepada Anak Agung Gde Raka atas Rumah Negeri di  
Pondok Aren No. 163 (sekarang Jalan Caraka II Blok  
B-163 Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang  
Selatan) yang diterbitkan oleh Kepala Biro Umum atas  
nama Sekretaris Jenderal Departemen Luar Negeri,  
(fotokopi dari fotokopi; -----
3. Bukti T – 3 : Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Luar Negeri An.  
Menteri Luar Negeri RI Nomor 005/PL/XII/1998 tanggal  
22 Desember 1998 Kepada Menteri Pekerjaan Umum  
Cg. Direktur Jenderal Cipta Karya Perihal Usul  
Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II (dua)  
menjadi Rumah Negara Golongan III (tiga),(sesuai  
dengan asli);-----
4. Bukti T – 4 : Surat Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor :  
1605/KPTS/CK/RN/1999 Tanggal 22 September 1999  
Tentang Pengalihan Status Golongan Rumah Negara  
Golongan II (Dua) Menjadi Rumah Negara Golongan III  
(Tiga),),(sesuai dengan asli);-----
5. Bukti T – 5 : Pasal 8 ayat (1), Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 40  
Tahun 1994 tentang Rumah Negara, (sesuai dengan  
asli);-----

Hal 35 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



6. Bukti T – 6 : Berita Acara Penaksiran Harga Taksiran Rumah Negara Dan Ganti Rugi Atas Tanah Nomor : 428/W-II/VII/2000 tanggal 27 Juli 2000 dari Panitia Penaksir, dan Berita Acara Penilaian Harga Taksiran Penjualan Rumah Negara Dan Ganti Rugi Atas Tanahnya Nomor : 1129/BA/PANPENI/2000 tanggal 10 Agustus 2000 untuk Rumah Negara Golongan III HDNo : A.A. 48.946 yang terletak di Komplek Deplu Pondok Karya B-163 Pondok Aren Tangerang, (sesuaidengan asli);-----
7. Bukti T – 7 : Penetapan Harga Taksiran Rumah Dan Ganti Rugi Atas Tanahnya Nomor : 230/KH/DKI/2002 tanggal 15 April 2002 dari Direktur Bina Teknik (sekarang Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan), (sesuai dengan asli);-----
8. Bukti T – 8 : Keputusan Direktur Bina Teknik Nomor : 455/KPTS-PHRN/MA/2002 Tentang Persetujuan Dan Pemberian Kuasa Pengalihan Hak Rumah Negara Golongan III HDNo. 48.946 Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya Terletak Di Jalan Caraka II Blok B N0. 163 Komplek Deplu Pondok Aren Tangerang Beserta Penetapan Harga Pengalihan Haknya, (sesuai dengan asli);-----
9. Bukti T – 9 : PERJANJIAN SEWA BELI RUMAH NEGARA NOMOR : SBRN-Ma.5/a1-098/810/Jkt/2002 tanggal 10 Oktober 2002 Antara Kepala Sub Direktorat Gedung Dan Rumah Negara (Ir. ISMONO, MA) dengan ANAK AGUNG GDE RAKA,SH atas Rumah Negara Golongan III HDNo. 48.946 yang terletak di Jalan Caraka II Blok B-163

Hal 36 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



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

Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan,  
(sesuai dengan asli);-----

10. Bukti T – 10 : SURAT TANDA PENERIMAAN LAPORAN KEHILANGAN  
BARANG NOMOR : STPLKB/1595/VII/2013/POLRES  
GIANJAR Tanggal 12 Juli 2013 dari Kepolisian Resor  
Gianyar, (sesuai dengan asli);-----

11. Bukti T – 11 : DUPLIKAT SURAT PERJANJIAN SEWA BELI RUMAH  
NEGARA Jalan Caraka II Blok B-163 Kecamatan Pondok  
Aren Kota Tangerang Selatan, NOMOR : SBRN-Ma.5/a1-  
098/810/Jkt/2002 tanggal 10 Oktober 2002 ATAS NAMA  
ANAK AGUNG GDE RAKA,SH., (sesuai dengan  
fotokopi);-----

12. Bukti T – 12 : Surat Permohonan Ny. Anak Agung Putra Ratnasih  
(Janda Alm. ANAK AGUNG GDE RAKA,SH) Perihal  
Permohonan Duplikat Perjanjian Sewa Beli Rumah  
Negara Golongan III Tanggal 10-10-2013 yang  
ditujukan kepada Direktur Penataan Bangunan Dan  
Lingkungan, Ditjen Cipta Karya Kementerian Pekerjaan  
Umum, (sesuai dengan fotokopi);-----

13. Bukti T – 13 : SURAT KETERANGAN TANDA LUNAS SEWA BELI  
Nomor : 324/SKTL-SBRN/Cb.5/2013 Tanggal 11  
September 2013 sewa beli Rumah Negara Golongan III  
atas nama ANAK AGUNG GDE RAKA,SH terletak di Jalan  
Caraka II Blok B-163 Kecamatan Pondok Aren Kota  
Tangerang Selatan, (sesuai dengan asli);-----

14. Bukti T – 14 : Ketentuan Pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah  
Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara,  
Ketentuan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor

Hal 37 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



11 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara, Dan BAB VI PENGALIHAN HAK RUMAH NEGARA pada butir VI.4. angka 10 huruf b Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara, (sesuai dengan asli);-----

15. Bukti T – 15 : Surat Keputusan Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan Nomor 767/KPTS/-HMR/Cb.5/2014 Tanggal 09 Juni 2014 Tentang Penyerahan Hak Milik Rumah Negara Golongan III, dan Surat Keputusan Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan Nomor 768/KPTS/-PHT/Cb.5/2014 Tanggal 09 Juni 2014 Tentang Melepaskan Hak Atas Tanah Pekarangan Rumah Negara HDN0. AA.48946 terletak di Komplek Deplu Pondok Karya Jalan Caraka II Blok B-163 Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, (sesuai dengan asli);-----

16. Bukti T – 16 : Surat Setoran Bukan Pajak (SSBP) untuk pembayaran uang muka 5% Pembelian Rumah Negara Golongan III HDN0. AA.48946 terletak di Komplek Deplu Pondok Karya Jalan Caraka II Blok B-163 Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, (sesuai dengan tembusan salinan asli);-----

17. Bukti T – 17 : Surat Penunjukan Menempati Rumah Negara (SIP Rumah Negara Golongan III) Nomor 6397/TGRG/99

Hal 38 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.





Tanggal 8 November 1999 atas nama Penghuni Anak  
Agung Gde Raka,SH., (sesuai dengan asli);-----

18. Bukti T – 18 : Surat Keterangan Tanda Lunas Sewa Rumah Negeri  
Nomor TL-03/285 Tanggal 14 Agustus 2003 dari Kantor  
Perbendaharaan dan Kas Negara Jakarta 1 Kanwil XI  
Ditjen Anggaran Jakarta Dep. Keuangan, ),(sesuai  
dengan fotokopi);-----

19. Bukti T – 19 : Salinan Keputusan Presiden RI Nomor 13/PENS  
Tahun 2003 Tanggal 8 Juli 2003, (sesuai dengan  
fotokopinya);-----

20. Bukti T – 20 : Surat Keterangan dari Perbekel Keramas Desa Keramas  
Kecamatan Blahbatuh Pemerintah Kabupaten Gianyar  
Nomor E.5/56/KM/V/2014 Tanggal 13 Mei 2014,  
(sesuai dengan fotokopinya);-----

21. Bukti T – 21 : Keputusan Kepala Badan Kepegawaian Negara Nomor  
C.III/0126/KEP/DUBES LBBP/J/2009 Tanggal 28  
Oktober 2009 dan Kartu Tanda Penduduk, (sesuai  
dengan fotokopinya);-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis,  
Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang Ahli yaitu : -----

1. **MARSANA SEMBIRING P. SH.**, Tempat/Tanggal Lahir : Kaban  
Jahe, 01 Mei 1952, Warganegara Indonesia, Jenis Kelamin : Laki-  
Laki, Pekerjaan : Pensiunan, Agama : Islam, Alamat : Jalan Nyi  
Mas Melati No. 1, RT. 002/RW. 005, Kelurahan Suka Rasa,  
Kecamatan Tangerang, memberikan keterangan-keterangan  
sesuai dengan keahliannya, yang pada pokoknya sebagai  
berikut : -----

Hal 39 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



- Bahwa Rumah Negara Golongan II adalah Rumah Negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari satu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh Pegawai Negeri instansi yang bersangkutan; -----
- Bahwa untuk mendiami Rumah Negara golongan II harus memiliki Surat Izin Penghunian (SIP) yang dikeluarkan oleh Pejabat instansi yang bersangkutan; -----
- Bahwa dasar penghunian Rumah Negara Golongan II tidak dapat dan tidak syah dilakukan berdasarkan Surat Kuasa dari Pemegang SIP kepada pihak ke III, karena Surat Kuasa bukan Surat Isin Penghunian sebagaimana dimaksud Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara; -----
- Bahwa Penghunian Rumah Negara Golongan II atau Golongan III yang dilakukan oleh orang yang bukan pemegang SIP yang diterbitkan oleh Instansi yang berwenang adalah penghuni illegal dan melawan hukum; -----
- Bahwa proses pengalihan status Rumah Negara Golongan II menjadi rumah Negara golongan III harus berdasarkan usul pengalihan status Pimpinan/Pejabat Instansi yang bersangkutan kepada Menteri Pekerjaan Umum Cq. Direktur Jenderal Cipta Karya dengan menyebutkan penghuni Rumah Negara Golongan II yang diusulkan; -----
- Bahwa untuk Rumah Negara Golongan II yang telah dialihkan statusnya menjadi Rumah Negara Golongan III, oleh Direktorat Jenderal Cipta Karya Cq. Direktorat Penataan Bangunan Dan Lingkungan menerbitkan SIP Golongan III dan diserahkan

Hal 40 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



kepada Pemegang SIP Rumah Negara Golongan II, yang dalam perkara in casu adalah Anak Agung Gde Raka, SH.; -----

- Bahwa selama berlangsungnya Perjanjian Sewa Beli suatu Rumah Negara Golongan III, sebelum dilunasi pembayaran angsurannya dan belum diserahkan Hak Milik Atas Rumah beserta Pelepasan Hak Atas Tanahnya oleh Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan, Rumah Negara tersebut masih berstatus sebagai Barang Milik/Kekayaan Negara, karena itu tidak dapat dihibahkan secara orang perorang oleh Penyewa beli dengan Pihak Ketiga; -----
- Bahwa apabila terjadi penghibaan Rumah Negara Golongan III dalam Perjanjian Sewa Beli yang sedang berjalan secara orang perorang atau dalam perkara a quo oleh Penyewa Beli kepada Penggugat, maka penghibahan yang demikian batal demi hukum karena bertentangan dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 470/KMK.01/1994 tentang Tata Cara Penghapusan Dan Pemanfatan Barang Milik/Kekayaan Negara ;-----
- Bahwa untuk menerbitkan Hak Milik Atas Rumah beserta Pelepasannya Hak Atas Tanahnya Rumah Negara Golongan III yang telah dibayar lunas tidak memerlukan Surat Perjanjian Sewa Beli Asli melainkan dapat dengan mengajukan duplikat/salinan/foto copy dari Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara yang bersangkutan; -----
- Bahwa Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan

Hal 41 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara pada BAB VI.4. angka 10 syarat untuk penerbitan Hak Milik Atas Rumah beserta Pelepasan Hak Atas Tanahnya Rumah Negara Golongan III sebagai berikut : -----

- a. Surat Perjanjian Sewa Beli (tanpa menyebut harus asli);
- b. Surat Keterangan Lunas Sewa Beli Rumah Negara;
- c. Surat Keterangan Lunas Sewa Rumah Negara;
- d. Foto copy Surat Keterangan Lunas Sewa Rumah Negara;
- e. Foto copy Kartu Tanda penduduk terakhir;

**2. BASUKI, SH**, Tempat/Tanggal Lahir : Klaten, 10 Desember 1942, Warganegara Indonesia, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Pekerjaan : Pensiunan, Agama : Islam, Alamat : Jala Sabar No. 29 A, RT. 005 RW. 003, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesangrahan, Jakarta Selatan, memberikan keterangan-keterangan sesuai dengan keahliannya, yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa untuk dapat menyewa-beli Rumah Negara Golongan III harus memiliki Surat Izin Penghunian yang diterbitkan oleh Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan atau Pejabat yang ditunjuk; -----
- Bahwa yang dapat menyewa-beli Rumah Negara Golongan III adalah pegawai negeri/Pensiunan/Janda/Duda/Anak syah dari Pegawai Negeri yang bersangkutan; -----
- Bahwa apabila Pegawai Negeri/Pensiunan meninggal dunia, maka dilanjutkan oleh Jandaya. Apabila bila Janda tersebut meninggal dunia maka dilanjutkan oleh anak syah. Dan apabila

Hal 42 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



tidak terdapat anak syah, maka Rumah Negara Golongan III tersebut dikembalikan kepada Negara; -----

- Bahwa terkait dengan Surat perjanjian Sewa Beli yang salah satu aslinya dipegang oleh Penggugat, dijelaskan bahwa seharusnya Penggugat harus mengembalikan Surat Perjanjian Sewa beli tersebut kepada Ny. Anak Agung Putera Ratnasih (Janda Anak Agung Gde Raka, SH.); -----
- Bahwa Penggugat menempati Rumah Negara di Komplek Deplu Pondok Karya Jalan Caraka II Blok B-163 Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, dengan syarat selama Anak Agung Gde Raka, SH. Bertugas di KBRI Beijing dan setelah kembali ke Indonesia Penggugat harus menyerahkan Rumah Negara tersebut beserta buku Perjanjian Sewa Beli;-----
- Bahwa hibah yang dilakukan oleh Anak Agung Gde Raka, SH. Batal secara hukum, karena tidak memenuhi syarat-syarat sebagai berikut : -----
  - a. Yang menjadi objek hibah masih merupakan Barang Milik/Kekayaan Negara; -----
  - b. Penerima Hibah tidak bisa dibebani dengan suatu kewajiban; -----
  - c. Hibah harus dibuat dengan akte Notaris; -----
- Bahwa sebagai statement terakhir keterangan ahli menyampaikan bahwa : -----
  - a. Bahwa Penghuni Rumah Negara Golonga II harus memiliki SIP dari Pejabat Instansi yang bersangkutan in casu Kementerian Luar Negeri; -----

Hal 43 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



b. Penghuni yang tidak mempunyai SIP adalah Penghuni yang tidak syah dan dapat dikeluarkan secara paksa; -----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan saksi : -----

Menimbang, bahwa Penggugat dan Kuasa Tergugat masing-masing telah menyerahkan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 03 Desember 2014, kesimpulan-kesimpulan tersebut tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi terlampir dalam berita acara persidangan dan merupakan bagian dari putusan ini; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terungkap dalam persidangan menunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan dianggap termuat dalam pertimbangan putusan ini; -----

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak yang bersangkutan menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi dalam perkara ini dan mohon putusan; -----

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa di atas ; ---

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah : -----

1. KEPUTUSAN DIREKTUR PENATAAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN, Nomor : 767/KPTS-HMR/Cb.5/2014, Tentang : Penyerahan Hak Milik Rumah Negara Golongan III HDNo.AA.48946, tanggal 09 Juni 2014, kepada Ny. ANAK

Hal 44 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.





AGUNG PUTERA RATNASIH, Terletak di Jalan Caraka II  
Blok B-163 Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang  
Selatan, Provinsi Banten dan -----

2. KEPUTUSAN DIREKTUR PENATAAN BANGUNAN DAN  
LINGKUNGAN, Nomor :768/KPTS-PHT/Cb.5/2014, tanggal  
09 Juni 2014, Tentang : Melepaskan Hak atas Tanah  
Pekarangan terletak di Jalan Caraka II Blok B-163  
Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi  
Banten. -----

DALAM EKSEPSI : -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak  
Tergugat telah mengajukan eksepsi-eksepsi sebagaimana termuat  
dalam Jawaban mereka masing-masing tertanggal 2 September 2014,  
9 September 2014 , 29 September 2014 dan 16 September 2014,  
yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : -----

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Memeriksa,  
Mengadili dan Memutus Perkara aquo; -----

- Bahwa terbitnya kedua Keputusan Direktur Penataan  
Bangunan dan Lingkungan adalah keputusan yang timbul  
sebagai akibat hukum adanya **perbuatan hukum perdata  
antara instansi pemerintah dan perseorangan** yang dibuat  
selain berdasarkan ketentuan peraturan rumah negara  
golongan III juga berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum  
Perdata sehubungan adanya Perjanjian Sewa Beli Rumah  
Negara Nomor SBRN-Ma.5/A1-098/810/JKT/2002 tanggal 10  
Oktober 2002 antara Kepala Sub Direktorat Gedung dan

Hal 45 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



Rumah Negara Direktorat Bina Teknik (sekarang disebut Direktorat Penataan Bangunan dan Lingkungan) Direktorat Jenderal Perumahan dan Permukiman (sekarang disebut Direktorat Jenderal Cipta Karya) Departemen Pekerjaan Umum, dengan Anak Agung Gde Raka, SH atas Rumah Negara Golongan III yang terletak di jalan Caraka II Blok B-163 Komplek Deplu Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten; -----

- Bahwa dengan adanya Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara Nomor SBRN-Ma.5/A1-098/810/JKT/2002 tanggal 10 Oktober 2002 antara Kepala Sub Direktorat Gedung dan Rumah Negara Direktorat Bina Teknik, Direktorat Jenderal Perumahan dan Permukiman Departemen Pekerjaan Umum, dengan Anak Agung Gde Raka, SH atas Rumah Negara Golongan III yang terletak di jalan Caraka II Blok B-163 Komplek Deplu Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dan berakibat terbitnya kedua Surat Keputusan yang menjadi obyek perkara a quo sudah jelas dan terang merupakan **“Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata”** sebagaimana dimaksud Pasal 2 huruf a Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004; -----

2. Gugatan Penggugat Error in Persona . -----

- Bahwa Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dengan alasan bahwa Penggugat tidak memiliki hak dan kualitas dan dasar hukum dalam kapasitasnya sebagai Penggugat (*Error in Persona*). Penggugat bukanlah penghuni sah dan bukan sebagai pihak yang terikat dalam Perjanjian

Hal 46 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



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

Sewa Beli Rumah Negara Nomor SBRN-Ma.5/A1-098/810/JKT/2002 tanggal 10 Oktober 2002 atas Rumah Negara Golongan III terletak di Jalan Caraka II Blok B-163 Komplek Deplu Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten. Karena itu Penggugat sesungguhnya tidak memiliki hubungan hukum apapun terkait dengan kedua Keputusan Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan yang menjadi obyek gugatan perkara aquo; -----

3. Gugatan Penggugat Premateur . -----

- Bahwa gugatan Penggugat bersifat premateur dan tergesa-gesa karena keberatan Penggugat atas terbitnya kedua Keputusan obyek perkara aquo, Penggugat seharusnya terlebih dahulu menempuh upaya administratif sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004, namun faktanya upaya tersebut tidak pernah digunakan oleh Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut Penggugat telah membantahnya sebagaimana termuat dalam Repliknya tertanggal 22 Oktober 2014, atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan dupliknya pada persidangan tanggal 03 Nopember 2014; -----

Menimbang, bahwa terhadap pertentangan pendapat mengenai dalil-dalil eksepsi tersebut diatas, Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi yang kedua tentang Gugatan Penggugat *Error in Persona* dengan pertimbangan sebagai berikut : -----

Hal 47 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kedudukan Hukum (Legal standing) untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara di atur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 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; -----*

Berdasarkan rumusan di atas maka yang berkualitas menjadi Penggugat adalah Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu KTUN yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN baik di pusat maupun di daerah; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya timbul pertanyaan bagi Pengadilan, apakah Penggugat berkualitas menjadi penggugat dalam sengketa *a quo*?; -----

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan di bawah ini : -----

- Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara yang menegaskan bahwa *Penghuni yang telah membayar lunas harga rumah dan tanahnya memperoleh : -----*
  - c. *penyerahan hak milik rumah; -----*
  - d. *pelepasan hak atas tanah; -----*

Hal 48 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 15 Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 yang mengatur bahwa *"Menteri atau pejabat yang ditunjuk menyerahkan surat keputusan penyerahan hak milik rumah dan pelepasan hak atas tanah yang berdiri sendiri atau berupa rumah susun kepada penghuni yang telah membayar lunas harga rumah beserta harga tanahnya sesuai dengan perjanjian sewa beli"*;-----
- ketentuan BAB VI.4 angka 10 huruf b Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 yang menegaskan :  
*"Berdasarkan tanda bukti pelunasan tersebut, maka Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan, Direktorat Jenderal Cipta Karya mengeluarkan Surat Keputusan Penyerahan Hak Milik Rumah dan Pelepasan Hak Atas Tanahnya"*;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas, dapat dipahami bahwa Penyerahan Hak Milik Rumah Negara dan pelepasan hak atas tanah yang berdiri sendiri atau berupa rumah susun kepada penghuni, haruslah berdasarkan *Berdasarkan tanda bukti pelunasan harga rumah dan tanahnya*; -----

Menimbang, bahwa mengacu pada Bukti-bukti di bawah ini :-----

Bukti T – 9 berupa : PERJANJIAN SEWA BELI RUMAH NEGARA  
NOMOR : SBRN-Ma.5/a1-098/810/Jkt/2002  
tanggal 10 Oktober 2002 Antara Kepala Sub  
Direktorat Gedung Dan Rumah Negara (Ir.  
ISMONO, MA) dengan ANAK AGUNG GDE  
RAKA,SH atas Rumah Negara Golongan III  
HDNo. 48.946 yang terletak di Jalan Caraka II

Hal 49 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/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

Blok B-163 Kecamatan Pondok Aren Kota

Tangerang Selatan, (sesuai dengan asli); -----

Bukti T – 11 berupa : DUPLIKAT SURAT PERJANJIAN SEWA BELI  
RUMAH NEGARA Jalan Caraka II Blok B-163  
Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang  
Selatan, NOMOR : SBRN-Ma.5/a1-  
098/810/Jkt/2002 tanggal 10 Oktober 2002  
ATAS NAMA ANAK AGUNG GDE RAKA,SH., -

Bukti T – 12 berupa : Surat Permohonan Ny. Anak Agung Putra  
Ratnasih (Janda Alm. ANAK AGUNG GDE  
RAKA,SH) Perihal Permohonan Duplikat  
Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara Golongan  
III Tanggal 10-10-2013 yang ditujukan kepada  
Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan,  
Ditjen Cipta Karya Kementerian Pekerjaan  
Umum; -----

Bukti T – 13 berupa : SURAT KETERANGAN TANDA LUNAS SEWA  
BELI Nomor : 324/SKTL-SBRN/Cb.5/2013  
Tanggal 11 September 2013 sewa beli Rumah  
Negara Golongan III atas nama ANAK AGUNG  
GDE RAKA,SH terletak di Jalan Caraka II Blok  
B-163 Kecamatan Pondok Aren Kota  
Tangerang Selatan; -----

Bukti T – 17 berupa : Surat Penunjukan Menempati Rumah Negara  
(SIP Rumah Negara Golongan III) Nomor  
6397/TGRG/99 Tanggal 8 November 1999 atas  
nama Penghuni Anak Agung Gde Raka,SH.;---

Hal 50 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/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

Bukti T – 20 berupa : Surat Keterangan dari Perbekel Keramas Desa  
Keramas Kecamatan Blahbatuh Pemerintah  
Kabupaten Gianyar Nomor E.5/56/KM/V/2014  
Tanggal 13 Mei 2014; -----

Terungkap fakta hukum bahwa : -----

- i. Anak Agung Gde Raka,SH. Adalah penghuni  
Rumah Negara Golongan III yang terletak di  
Jalan Caraka II Blok B-163 Kecamatan Pondok  
Aren Kota Tangerang Selatan; -----
- ii. Ny. Anak Agung Putra Ratnasih adalah Janda  
Alm. ANAK AGUNG GDE RAKA,SH.; -----

.Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, menurut  
pengadilan berdasarkan logika penalaran yang wajar, Penggugat  
bukanlah ahli waris dari Anak Agung Gde Raka,SH, sehingga  
penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas untuk mengajukan  
gugatan pembatalan keputusan objek sengketa oleh karenanya tidak  
memiliki kepentingan yang dirugikan secara langsung sebagai akibat  
diterbitkannya keputusan tata usaha Negara objek sengketa. Sehingga  
dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat mendapatkan  
kuasa untuk menempati Rumah Dinas yang terletak di Komp. DEPLU  
Jalan Caraka II Blok B-163 Pondok Aren, sehubungan ditugaskannya  
Anak Agung Gde Raka pada perwakilan R.I di KBRI Beijing, sehingga  
merasa dirugikan dengan terbitnya keputusan objek sengketa, adalah  
tidak tepat dan tidak beralasan menurut hukum; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas,  
Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan  
adanya kepentingan yang dirugikan secara langsung sebagai akibat  
diterbitkannya keputusan tata usaha Negara objek sengketa

Hal 51 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/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

berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004  
Tentang Perubahan Kedua Undang-undang Peradilan Tata Usaha  
Negara; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan  
hukum tersebut di atas, Pengadilan berkesimpulan bahwa Penggugat  
tidak ada kepentingan atau tidak mempunyai kapasitas atau kualitas  
untuk menjadi Penggugat dalam sengketa *a quo*, karenanya eksepsi  
Tergugat tentang Gugatan Penggugat *Error in Persona* beralasan  
hukum untuk diterima. Maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan  
tidak diterima (*niet onvankelijk verklaard*) dan terhadap pokok perkara  
tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut; -----

DALAM POKOK SENGKETA : -----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang  
Gugatan Penggugat *Error in Persona* dinyatakan diterima, maka  
mengenai pokok sengketa sudah tidak perlu dipertimbangkan lagi  
dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan  
tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang  
Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada  
Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang akan  
ditentukan dalam amar putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti selebihnya, setelah  
dipertimbangkan ternyata tidak ada relevansinya, oleh karena itu patut  
dikesampingkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 dan Pasal  
109 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata  
Usaha Negara, akan tetapi tetap merupakan bagian tidak terpisahkan  
dari putusan ini ; -----

Hal 52 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/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

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan sengketa ini ; -----

**MENGADILI :**

**I. DALAM EKSEPSI : -----**

- Menerima eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat *Error in Persona*; -----

**II. DALAM POKOK SENGKETA : -----**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp., 311.000- (tiga ratus sebelas ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Selasa, tanggal 9 Desember 2014 oleh kami Teguh Satya Bhakti, S.H.,MH., sebagai Hakim Ketua Majelis bersama dengan Nur Akti, S.H. dan Febru Wartati, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan pada hari Kamis, tanggal 11 Desember 2014 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Rosmani, S.H. sebagai Panitera

Hal 53 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/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

Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri  
oleh Kuasa Tergugat tanpa dihadiri oleh Penggugat; -----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Nur Akti, S.H.

Teguh Satya Bhakti, S.H.,M.H.

Febru Wartati, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI

Rosmani, S.H.

Rincian Biaya Perkara : -----

- Pendaftaran .....	Rp. 30.000,-
- ATK .....	Rp. 50.000,-
- Panggilan .....	Rp. 220.000,-
- Materai .....	Rp. 6.000,-
- Redaksi .....	Rp. 5.000,-
Jumlah .....	Rp. 311.000,-
(tiga ratus sebelas ribu rupiah);	

Hal 54 dari 54 hal Putusan Nomor: 187/G/2014/PTUN-JKT.