



**S A N**

**P U T U**

**NOMOR : 119/G/2010/PTUN-JKT.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Peradilan tingkat pertama, yang diperiksa dengan Acara Pemeriksaan Biasa telah memutuskan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara :

**PT. MITRA MEGA SEJATI**, berkedudukan di Rukan Exclusive Bukit Golf Mediterania Blok D No.21, Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara dalam hal ini diwakili oleh DAVID (BUDI MIHARDJA), selaku Direktur, Warga Negara Indonesia, dalam hal ini memilih domisili Kuasa hukumnya RIA ARYANI NASUTION, SH., MH. dan ZENTONI, SH., Kewarganegaraan Indonesia, keduanya adalah Advokat/Penasehat Hukum pada Law Office ARYANI NASUTION & PARTNERS berkantor di Jalan Mangga Besar Raya / Karang Anyar Raya No. 92 E Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Agustus 2010, selanjutnya disebut sebagai ..... **PENGUGAT;**

**M E L A W A N**

**KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN GEDUNG PEMERINTAH DAERAH**

Halaman 1 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PROVINSI DKI JAKARTA berkedudukan di Komplek

Dinas- dinas Teknis

Jatibaru Jalan Taman Jatibaru No.1 Jakarta

Pusat, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa

Khusus Nomor : 3817/- 1.796.6 tertanggal 6

September 2010, memberikan kuasa kepada : -----

M. YAYA MULYARSO, SH. MSi.

Jabatan : Kepala Bidang Perizinan,  
Penertiban dan Peran serta  
Masyarakat.

FITRI AULIA, SH.

Jabatan : Kepala Seksi Perizinan dan  
Pembinaan Penghunian .

ELVERI, SH.

Jabatan : Staf Seksi Penertiban dan  
Penyelesaian Sengketa.

GITO PURWOKO, SH.

Jabatan : Staf Seksi Penertiban dan  
Penyelesaian Sengketa.

LEDY NATALIA, SH.

Jabatan : Staf Seksi Penertiban dan  
Penyelesaian Sengketa.

Semuanya Pegawai Pemerintah Provinsi Daerah

Khusus Ibukota Jakarta, berkedudukan di Komplek

Dinas- dinas Teknis Jatibaru Jalan Taman

Jatibaru No.1 Jakarta Pusat, selanjutnya

disebut sebagai .....**TERGUGAT;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut ,

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Surat gugatan Penggugat tertanggal 18 Agustus 2010 yang didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 20 Agustus 2010, dalam perkara Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT., dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 5 Oktober 2010;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 119/PEN-DIS/2010/ PTUN-JKT tanggal 26 Agustus 2010, bahwa perkara tersebut lolos dismissal berdasarkan pasal 62 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 119/PEN/2010/PTUN-JKT tanggal 26 Agustus 2010, tentang Penunjukan susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 119/PEN-HS/2010/PTUN-JKT, tertanggal 27 Agustus 2010 tentang Penetapan Hari Sidang;

Telah membaca dan memeriksa berkas perkara yang bersangkutan;

Telah membaca dan memeriksa bukti- bukti tertulis yang

Halaman 3 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh para pihak yang berperkara dipersidangan;

-----

Telah mendengar keterangan para pihak yang berperkara dan mendengar keterangan saksi- saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat dipersidangan ; --

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

-----

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya tertanggal 18 Agustus 2010 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 20 Agustus 2010 dibawah Register Perkara Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT. dan telah diperbaiki pada tahap pemeriksaan persiapan tanggal 5 Oktober 2010, Penggugat mengemukakan hal- hal sebagai berikut : -----

## OBJEK SENGKETA

Objek Sengketa adalah Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 504/2010 tanggal 04 Agustus 2010 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang Terletak di Kios Lantai Dasar No. 24 B, Gedung Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat ;

-----

-----

### 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

## KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

Bahwa Objek Sengketa telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yaitu : *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"*, sehingga merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya;

-----

-----

## PENGAJUAN GUGATAN MASIH DALAM TENGGANG WAKTU YANG DITENTUKAN

Bahwa memperhatikan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menyatakan *"gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."*

-----

Dengan demikian, apabila dihubungkan dengan Objek Sengketa yaitu Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 504/2010 tanggal 04 Agustus 2010 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang Terletak di Kios Lantai

Halaman 5 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dasar No. 24 B, Gedung Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, yang diterima juga pada tanggal tersebut di atas, maka pengajuan gugatan *a quo* masih dalam tenggang waktu pengajuan gugatan yang diatur dalam undang-undang;

-----

-----

## DASAR PENGAJUAN GUGATAN

Adapun yang menjadi dasar pengajuan gugatan ini adalah sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Pasal 53 ayat (1) jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menyatakan bahwa “ *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 batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi ;*

-----

----

Bahwa Penggugat adalah Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan dengan dikeluarkannya Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 504/2010  
tanggal 04 Agustus 2010 tentang Perintah Pengosongan  
Rumah/Bangunan yang Terletak di Kios Lantai Dasar No. 24  
B, Gedung Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga  
Dua, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah  
Besar, Jakarta Pusat;

Bahwa Penggugat adalah Badan Hukum Perdata yaitu PT. Mega  
Mitra Sejati berkedudukan di Jakarta yang didirikan  
berdasarkan akta pendirian Perseroan Terbatas No. 9  
tanggal 16 Oktober 2006 dibuat dihadapan Notaris Ukon  
Krisnajaya, SH ;

Bahwa pada tanggal 27 Nopember 2006 antara PT. Mega Mitra  
Sejati dan Perusahaan Rimba Raya Elektronik - salah satu  
pemiliknya adalah Suami Pemohon - membuat 'Perjanjian  
Hutang Piutang dengan Jaminan' yang pada hakekatnya  
menyatakan apabila hutang sebagaimana dijanjikan tidak  
dilunasi maka Objek Sengketa menjadi hak Penggugat;

Bahwa setelah lewat masa perjanjian dalam point 3 di atas,  
ternyata Perusahaan Rimba Raya Elektronik tidak  
melaksanakan kewajibannya untuk melunasi hutang, maka  
PT. Mega Mitra Sejati berhak atas jaminan pelunasan  
hutang sebagaimana yang diperjanjikan ;

Halaman 7 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----

Bahwa PT. Mega Mitra Sejati mulai menggunakan Objek Jaminan Perjanjian sejak tanggal 1 Mei 2007 karena sebelumnya Kios dimaksud sedang disewakan pada Pihak III dengan jatuh tempo sampai dengan tanggal 30 April 2007;

-----

-----

Bahwa Sdr. Johan Darmawan adalah Karyawan atau Pegawai pada PT. Mega Mitra Sejati mulai tanggal 22 Juni 2007 dengan Jabatan Sales Supervisor dan sejak diterimanya serta diangkat sebagai Sales Supervisor di perusahaan tersebut, Sdr. Johan Darmawan langsung ditempatkan di Kios Lantai Dasar No. 24 B, Gedung Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;

-----

-----

Bahwa sangatlah tidak berdasar apa yang menjadi pertimbangan Tergugat angka 1 point ke - 2 yang menyatakan bahwa "sejak 13 Nopember 2006, Termohon yang menempati kios (Sdr. Johan) tidak pernah membayar sewa kepada Pemohon sehingga telah menimbulkan kerugian materiil" ; -----

Bahwa Sdr. Johan Darmawan hanyalah karyawan atau pegawai dari PT. Mega Mitra Sejati yang ditugaskan untuk menempati kios dimaksud berdasarkan Surat Penugasan dari Manager PT. Mega Mitra Sejati tertanggal 22 Juni 2007;

#### 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

-----  
-----  
Bahwa sejatinya yang menguasai Kios tersebut adalah PT. Mega Mitra Sejati berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang dengan Jaminan dan bukan atas Perjanjian Sewa Menyewa, sehingga tidak ada kewajiban PT. Mega Mitra Sejati untuk membayara uang sewa kepada Pemohon, terlebih lagi terhadap Sdr. Johan Darmawan;

-----  
--  
Bahwa keberadaan PT. Mega Mitra Sejati sebagai Pihak yang berhak atas Kios tersebut sudah diketahui oleh Tergugat, sebagaimana yang disebutkan dalam bagian Menimbang angka 3 yang menyatakan "bahwa Pemohon dan Termohon telah dipertemukan di Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta untuk menyelesaikan permasalahan rumah / bangunan a quo secara musyawarah damai pada tanggal 28 Januari 2010, tanggal 16 Pebruari 2010 dan tanggal 23 Pebruari 2010 namun tidak tercapai kata sepakat";

-----  
-----  
Bahwa dalam pertemuan-pertemuan seperti tersebut di atas, baik Penggugat maupun Sdr. Johan selalu hadir sehingga Tergugat sudah mengetahui secara jelas kedudukan hukum Penggugat atas Kios dimaksud ;

Bahwa Penguasaan Penggugat atas Kios tersebut berawal dari

Halaman 9 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya permasalahan hutang piutang antara pihak Penggugat dengan Suami Pemohon, sebagaimana tersebut dalam bagian Menimbang angka 7, sehingga adalah hal yang tidak dapat dibenarkan pertimbangan dimaksud yang berbunyi “ mengenai permasalahan hutang piutang antara Termohon dengan Suami Pemohon, tidak ada kaitannya sama sekali dengan permasalahan objek sengketa dan permasalahan tersebut haruslah dipisahkan dengan Permohonan pengosongan atas rumah / bangunan yang diajukan oleh Pemohon”;

-----

-----

Karena alas hukum penguasaan Kios dimaksud dasarnya adalah hutang piutang antara Penggugat dengan Suami Pemohon. Penguasaan oleh Penggugat berdasarkan penyerahan yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum;

-----

-----

Sehingga merupakan suatu kekeliruan yang tidak dapat dibenarkan apabila Tergugat mencampuri urusan hutang piutang tersebut dengan cara mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 504/2010 tanggal 04 Agustus 2010 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang Terletak di Kios Lantai Dasar No. 24 B, Gedung Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan Mangga Dua Selatan,

### 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

Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;

Bahwa Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Perusahaan Rimba Raya Elektronik, dalam point 3 di atas, merupakan aturan yang berlaku bagi Para Pihak. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : "*semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*"

Bahwa dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor : 504/2010 tanggal 04 Agustus 2010 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang Terletak di Kios Lantai Dasar No. 24 B, Gedung Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, sangatlah jelas telah bertentangan dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata;

Bahwa dalam Menimbang angka 1 poin 3 yang menyatakan Termohon dikategorikan telah melanggar Pasal 12 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan yang menyatakan bahwa " penghunian oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada izin dari pemiliknya. Oleh karena itu penempatan tersebut adalah penempatan yang tidak sah yang dilakukan oleh Termohon adalah tidak tepat ;

Hal ini dikarenakan dengan adanya Perjanjian Hutang

Halaman 11 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Piutang dengan Jaminan antara Penggugat dengan Perusahaan Rimba Raya, dimana jika dalam jangka waktu yang ditentukan tidak melaksanakan kewajibannya, maka Penggugat berhak dan menjadi Pihak yang sah untuk menempati Kios tersebut ;

Oleh karena itu Penggugat sudah berdasar hak dan secara sah menempati Kios dan tidak melanggar Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan;

Bahwa dasar hukum Penggugat menempati Kios adalah Perjanjian Hutang Piutang dengan Jaminan, sehingga tidak dapat diterapkan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan;

Sehingga Tergugat tidak berwenang untuk menertibkannya/ mengosongkannya, dengan kata lain tindakan Tergugat dengan mengeluarkan Objek Sengketa telah bertentangan dengan makna Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981;

Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang berbunyi : "*alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat*

### 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

(1) adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

-----

-----

Bahwa dengan dikeluarkannya Objek Sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan, Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981; -----

Bahwa selain itu, dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor : 504/2010 tanggal 04 Agustus 2010 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang Terletak di Kios Lantai Dasar No. 24 B, Gedung DusitArkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Keluarahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, telah terjadi ketidakpastian hukum;

-----

-----

Bahwa terjadinya ketidakpastian hukum dapat dilihat dari Menimbang angka 7 yang menyatakan “ bahwa mengenai permasalahan hutang piutang antara Termohon dengan Suami Pemohon, tidak ada kaitannya sama sekali dengan permasalahan obyek sengketa dan permasalahan tersebut haruslah dipisahkan dengan permohonan pengosongan atas

Halaman 13 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 13



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah / bangunan yang diajukan oleh Pemohon”;

-----  
-----

Adalah sangat keliru bahwa pertimbangan di atas mengenyampingkan perjanjian hutang piutang dengan jaminan Objek Sengketa yang berlaku sebagai hukum yang mengikat Para Pihak. Hal ini dikarenakan dasar hukum Penggugat menempati Kios dimaksud adalah perjanjian hutang piutang, sehingga tidak dapat dipisahkan antara hutang piutang dengan penempatan Kios tersebut ;

-----  
-----

Bahwa dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, intinya dinyatakan bahwa salah satu dari asas-asas umum penyelenggaraan Negara meliputi asas kepastian hukum”

-----

Selanjutnya dalam Penjelasan undang-undang tersebut, yang dimaksud dengan “Asas Kepastian Hukum adalah asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap Kebijakan Penyelenggaraan Negara”; -----

Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang berbunyi : “alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat

#### 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

*bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik"*

-----  
-----

Bahwa adalah tidak tepat jika Sdr, Johan Darmawan yang diharuskan untuk mengosongkan Kios yang dimaksud sebagai objek Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor : 504/2010 tanggal 04 Agustus 2010 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang Terletak di Kios Lantai Dasar No. 24 B, Gedung Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat karena Sdr. Johan Darmawan hanya Karyawan atau Pegawai dari Penggugat ;

-----

Bahwa dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor : 504/2010 tanggal 04 Agustus 2010 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang Terletak di Kios Lantai Dasar No. 24 B, Gedung Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat adalah salah orang/subjek (*error in persona*);

-----  
-----

Bahwa oleh karena Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta

Halaman 15 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 504/2010 tanggal 04 Agustus 2010 tentang  
Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang Terletak di  
Kios Lantai Dasar No. 24 B, Gedung Dusit Arkade Belanja  
Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Keluarahan Mangga Dua  
Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat telah  
memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) b Undang-Undang  
Nomor 9 Tahun 2004, maka Penggugat mohon kepada  
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk menyatakan  
batal atau tidak sah Objek Sengketa tersebut dan  
mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Objek Sengketa  
tersebut; -----

Bahwa untuk melindungi kepentingan hukum Penggugat, maka  
Penggugat mengajukan penundaan atau *schorsing* terhadap  
Objek Sengketa. Penggugat akan menderita kerugian jika  
terjadinya pengosongan Kios a *qou*, sebab  
kepastian pembayaran hutan Perusahaan Rimba Raya  
Elektronik menjadi hilang;  
-----  
-----

Bahwa selain itu, agar Penggugat tidak mengalami kerugian  
dalam usaha, maka sangat tepat dan beralasan apabila  
terhadap Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat  
untuk dilakukan penundaan atau *schorsing* sampai dengan  
adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap dalam  
perkara ini, sesuai dengan ketentuan Pasal 67 ayat (2)  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyatakan :  
“Penggugat dapat permohonan agar pelaksanaan Keputusan

#### 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

*Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada keputusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap” dan selanjutnya Penggugat mohon pula untuk diputus terlebih dahulu sebelum putusan dalam pokok perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (3) yang menyatakan : “permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat diajukan sekaligus dalam gugatan dan dapat diputus terlebih dahulu dari pokok perkaranya”;*

-----

-----

Bahwa karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat telah nyata- nyata menimbulkan kerugian pada Penggugat dan telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maka sangat tepat serta berdasarkan hukum apabila seluruh biaya yang timbul dari perkara ini dibebankan kepada Tergugat;

-----

Berdasarkan uraian- uraian di atas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut :

Dalam Penundaan atau *Schorsing*

Mengabulkan Permohonan penundaan/schorsing Penggugat;

-----

Mewajibkan kepada Tergugat untuk menunda/ *schorsing* pelaksanaan dari Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 504/2010 tanggal

Halaman 17 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

04 Agustus 2010 tentang Perintah Pengosongan rumah / bangunan yang Terletak di Kios Lantai Dasar No. 24 B, Gedung Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat; -----

## Dalam Pokok Perkara

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

-----

Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yaitu Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 504/2010 tanggal 04 Agustus 2010 tentang Perintah Pengosongan rumah / bangunan yang Terletak di Kios Lantai Dasar No. 24 B, Gedung Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat; -----

Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa yaitu Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 504/2010 tanggal 04 Agustus 2010 tentang Perintah Pengosongan rumah / bangunan yang Terletak di Kios Lantai Dasar No. 24 B, Gedung Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat; -----

### 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)



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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, para pihak yang berperkara telah datang menghadap dipersidangan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasa hukumnya bernama RIA ARYANI NASUTION, SH., MH. dan ZENTONI, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Agustus 2010, sedangkan Tergugat datang menghadap Kuasa hukumnya bernama : ELVERI, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 3817/- 1.796.6 tertanggal 6 September 2010;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertulis pada persidangan tanggal 18 Oktober 2010, yang isinya sebagai berikut :

**I. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil yang menjadi dasar gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas-tegas dan nyata diakui kebenarannya dalam Jawaban ini;
2. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas dikeluarkannya Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta No. 504/2010 tertanggal 4 Agustus 2010  
tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang  
terletak di Kios Lantai Dasar No. 24 B, Gedung Dusit  
Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan  
Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta  
Pusat;

- 
3. Bahwa Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung  
Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota  
Jakarta No. 504/2010 tertanggal 4 Agustus 2010  
dikeluarkan atas permohonan dari Sdr. AGUSTINUS  
SODANDING, SH Cs yang bertindak selaku kuasa untuk dan  
atas nama Sdr. CHRISTY ANDREA CHANDRA selaku  
pemilik rumah sengketa dengan melampirkan bukti hak  
berupa :

- Perjanjian Sewa menyewa Kios No. 003/PSMR/DP-  
DMD/XII/2002 tanggal 27 Desember 2002 antara PT.  
Duta Pertiwi dengan Tjie Sandi Wahyudi ( suami Pemohon  
) untuk jangka waktu 30 tahun yaitu sejak tanggal 31  
Maret 2003 sampai dengan tanggal 30 Maret 2033;

- 
4. Bahwa perlu Tergugat tegaskan yang menjadi dasar  
penghunian Penggugat atas rumah adalah atas dasar  
sewa dan tidak pernah membayar sewa kepada Pemohon  
sejak tanggal 13 Nopember 2006; -----

5. Bahwa Tergugat tegaskan kembali bahwa Penggugat

#### 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

menghuni rumah atas dasar hubungan sewa dan sewa tersebut telah berakhir, maka Penggugat dalam menghuni rumah sengketa tanpa dasar hukum sama sekali apalagi pihak Pemilik sudah tidak mengizinkan lagi Penggugat untuk menghuni rumah sengketa, maka penghunian Penggugat adalah tidak sah atau tanpa hak, hal ini sejalan dengan makna Pasal 12 Undang-undang No. 4 Tahun 1992 Jo. Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 yang secara tegas menyatakan : -----

Pasal 12 Undang-undang No. 4 Tahun 1992, menyatakan

:

(1) Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau ijin pemilik.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994, menyatakan :

“ Apabila penghunian rumah dilakukan tanpa persetujuan pemilik dinyatakan sebagai penghunian tanpa hak atau tidak sah “

Bahwa perlu Tergugat tegaskan juga, bahwa terhadap penghunian tanpa hak atau tidak sah, maka Tergugat dalam rangka penertibannya berwenang dalam mengeluarkan obyek sengketa, hal ini telah diatur dalam Pasal 14 ayat ( 1 ) Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 Jo. Keputusan Menteri Sosial No. 18/HUK/KEP/V/1982

Halaman 21 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di dalam lampirannya angka VIII tentang Tata  
Cara Pelaksanaan Pengosongan dalam Huruf I ; -----

Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun  
1981 menyatakan :

“ Kepala KUP mengeluarkan Surat Perintah Pengosongan  
terhadap penghuni :

yang menggunakan perumahan tanpa suatu hak atau tanpa  
Surat Ijin Perumahan (SIP) yang sah bagi  
perumahan yang masih dikuasai Kepala Daerah.

Keputusan Menteri Sosial No. 18/HUK/KEP/V/1982 di  
dalam lampirannya angka VIII tentang Tata Cara  
Pelaksanaan Pengosongan dalam Huruf I, menyatakan :

Kepala Kantor Urusan Perumahan (Dinas Perumahan  
Provinsi DKI Jakarta) berwenang melaksanakan  
pengosongan terbatas pada :

a. Perumahan yang digunakan tanpa suatu hak.

Bahwa dengan demikian kewenangan Dinas Perumahan  
dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta  
sudah jelas diatur dalam peraturan perundang-undangan  
yang berlaku, dimana Tergugat dapat mengosongkan /  
menertibkan rumah tanpa hak, sehingga Tergugat  
dalam mengeluarkan Keputusan Tergugat No. 504/2010  
tanggal 4 Agustus 2010 adalah sah menurut hukum;

-----

6. Bahwa oleh karena Tergugat berwenang untuk  
mengeluarkan Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan

#### 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

Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 504/2010 tanggal 4 Agustus 2010 tentang Perintah Pengosongan Rumah / Bangunan yang terletak di Kios Lantai Dasar No. 24 B, Gedung Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, beserta turutannya adalah sah menurut hukum dan dapat dijalankan;

Bahwa dengan demikian jelaslah tindakan Tergugat dalam mengeluarkan Keputusan Perintah Pengosongan tidaklah sewenang-wenang dan Tergugat telah menjalankan Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik, Arif serta Bijaksana dengan memperhatikan Kepentingan Penggugat; -----

## DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN

8. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan Dalam Pokok Perkara merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Dalam Permohonan Penundaan, oleh karenanya Tergugat tidak perlu mengulanginya lagi;

9. Bahwa oleh karena Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 504/2010 tanggal 4 Agustus 2010 tentang Perintah Pengosongan Rumah / Bangunan yang terletak di Kios Lantai Dasar No. 24 B, Gedung Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan

Halaman 23 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta  
Pusat beserta turutannya adalah sah menurut hukum,  
maka permohonan Penggugat untuk menunda pelaksanaan  
Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung  
Pemerintah Daerah DKI Jakarta No. 504/2010 tanggal  
4 Agustus 2010 haruslah ditolak;

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas telah  
terbukti dalil- dalil Penggugat telah terbantah seluruhnya  
menurut hukum, oleh karenanya Tergugat mohon gugatan  
Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak  
tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal- hal tersebut diatas,  
Tergugat mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan  
Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan  
mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai  
berikut :

### M E N G A D I L I

#### DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN :

- Menolak Permohonan Penundaan Pelaksanaan Keputusan  
Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah  
DKI Provinsi DKI Jakarta No. 504/2010 tanggal 4  
Agustus 2010 tentang Perintah Pengosongan  
Rumah/Bangunan yang terletak di Kios Lantai Dasar No.

#### 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

24 B, Gedung Dusit Arkade Belanja Manga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat; -----

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan setidak-tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijke Verklaard );

-----  
-----

2. Menyatakan Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta No.504/2010 tanggal 4 Agustus 2010 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Kios Lantai Dasar No. 24 B, Gedung Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, beserta turutannya adalah sah menurut hukum dan dapat dilaksanakan;

-----  
-----

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

-----  
-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 26 Oktober 2010 dan untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka isi selengkapnya dari Replik tersebut cukup ditunjuk

Halaman 25 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Berita Acara Persidangan yang bersangkutan;

-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat menyatakan Dupliknya secara lisan yang pada intinya tetap pada Jawabannya, pada persidangan tanggal 22 Nopember 2010; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan Bukti tertulis berupa fotocopy surat- surat yang telah dimaterai dengan cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 9, sebagai berikut :

P – 1 : Akta Nomor 9 tanggal 16 Oktober 2006 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Mitra Mega Sejati, yang dibuat dihadapan Ukon Krisnajaya, S.H Notaris di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya); -----

P – 2 : Akta Nomor 4 tanggal 7 Juli 2008 tentang Berita Acara Rapat Umum Para Pemegang Saham Luar Biasa PT. Mitra Mega Sejati, yang dibuat dihadapan Ukon Krisnajaya, S.H Notaris di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya); -----

P – 3 : Kartu Tanda Penduduk atas nama WIRA SUSILO Nomor 09.5204.210671.0291., (fotocopy sesuai dengan aslinya); -----

#### 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

P - 4 : Kartu Tanda Penduduk atas nama DAVID (BUDI MIHARDJA) Nomor 09.5204.170665.0300, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

P - 5 : Surat Kuasa dari PT. Mitra Mega Sejati kepada DAVID (BUDI MIHARDJA) tertanggal 2 Agustus 2010, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

-----  
-----

P - 6 : Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan antara PT. Mitra Mega Sejati dengan Perusahaan Rimba Raya Elektronik tertanggal 27 November 2006, (fotocopy dari fotocopy); -----

P - 7 : Surat Tanda Penerimaan dari Polri Daerah Metro Jaya Direktorat Reserse Kriminal Umum tertanggal 02-09-2009 tentang :

a. 31 (tiga puluh satu) lembar asli surat jalan, (fotocopy dari fotocopy);

-----  
-----

b. 31 (tiga puluh satu) lembar asli invoice, (fotocopy dari fotocopy);

-----  
-----

c. 2 (dua) asli Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan tertanggal 27 Nopember 2006, (fotocopy dari fotocopy); -----

Halaman 27 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. P - 8 : Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 504/2010 tanggal 04 Agustus 2010 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Kios Lantai Dasar No. 24 B, Gedung Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

-----  
-----

9. P - 9 : Surat Pengangkatan DAVID (BUDI MIHARDJA) sebagai Sales & Marketing Direktur PT. Mitra Mega Sejati tertanggal 7 September 2006, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

-----

10. P - 10 : Surat Pengangkatan atas nama Johan Darmawan Saksono sebagai Sales Supervisor PT. Mitra Mega Sejati tanggal 22 Juni 2007, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

-----

11. P - 11 : Surat Penugasan atas nama Johan Darmawan Saksono untuk ditugaskan di Orion Dusit Mangga Dua Lantai Dasar No.24B, Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

-----

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil- dalil

#### 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

Jawabannya, Tergugat telah mengajukan Bukti tertulis berupa fotocopy surat yang telah dimaterai dengan cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda T – 1, sebagai berikut :

T – 1 : Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 504/2010 tanggal 04 Agustus 2010 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Kios Lantai Dasar No. 24 B, Gedung Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, (fotocopy sesuai dengan aslinya ); -----

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 30 Nopember 2010, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu HERMAN KRISTIANTO dan JOHAN DARMAWAN SAKSONO, yang dalam persidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut aturan agamanya masing-masing, yang pada pokoknya sebagai berikut :

SAKSI – I : HERMAN KRISTIANTO

- Bahwa saksi adalah selaku penagih dari PT. Mitra Mega Sejati yang diberi kuasa untuk menagih pembayaran hutang kepada PT. Rimba Raya Elektronik berupa perangkat elektronik computer; -----

- Bahwa saksi mengetahui adanya perjanjian yang dibuat antara PT. Mitra Mega Mitra Sejati dengan Rimba Raya

Halaman 29 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Elektronik karena adanya hutang piutang tersebut;

-----  
-----

- Bahwa selama masa perjanjian tersebut, pihak Rimba Raya Elektronik tidak pernah sekalipun membayar hutang pada PT.

Mitra Mega Sejati; -----

- Bahwa saksi mengetahui dalam perjanjian hutang piutang tersebut, jika pihak Rimba Raya Elektronik ingkar janji sanksinya maka toko menjadi jaminan hutang tersebut;

-----  
-----

- Bahwa dalam Clausul perjanjian, hutang akan dilunasi selama 3 bulan dan jika tidak dilunasi dalam waktu tersebut maka toko akan disita; -----

- Bahwa Kios tersebut sebelumnya ditempati oleh Rimba Raya Elektronik sekarang ditempati oleh Johan Darmawan S, sekitar bulan Juli, sebagai pegawai dari PT. Mitra Mega Sejati mengabdikan disitu; -----

- Bahwa saksi terakhir menagih hutang kepada PT. Rimba Raya Elektronik pada tanggal 20 November 2006, tetapi tetap tidak ada pembayaran hanya disuruh menunggu;

-----  
-----

SAKSI – II : JOHAN DARMAWAN SAKSONO

- Bahwa saksi adalah karyawan dari PT. Mitra Mega Sejati yang diangkat sejak Juli 2007 sebagai Sales Supervisor;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----  
- Bahwa saksi mendapat fasilitas berupa gaji dan bonus tetapi tidak mendapat fasilitas perumahan;  
-----  
-----

- Bahwa saksi tidak pernah menempati kios sebagai tempat tinggal jadi kios hanya khusus untuk tempat usaha;  
-----  
-----

- Bahwa saksi tidak pernah bekerja sebagai karyawan dari PT. Rimba Raya Elektronik;  
-----  
-----

- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya sewa menyewa kios antara PT. Mitra Mega Sejati dengan Rimba Raya Elektronik;  
-----

- Bahwa saksi tidak pernah melakukan sewa sama sekali baik dengan PT. Rimba Raya maupun dengan PT. Mitra Mega Sejati;  
-----

- Bahwa saksi pernah hadir di Kantor Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan Daerah Provinsi DKI karena adanya panggilan dari Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan Daerah Provinsi DKI dimana saksi tidak mengetahui permasalahannya dan saksi dipanggil karena saksi menempati kios tersebut;  
-----  
-----

Halaman 31 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam pertemuan tersebut selain dari pihak PT. Mitra Mega Sejati juga hadir dari PT. Rimba Raya Elektronik;

-----

- Bahwa inti pembicaraan dalam pertemuan tersebut adalah hutang piutang dimana dari pihak PT Rimba Raya Elektronik ada hutang yang belum dilunasi, selebihnya saksi tidak mengetahui;

-----

- Bahwa tidak pernah ada pengosongan kios, sekitar Juni 2010 ada surat perintah pengosongan terakhir, yang intinya saksi tidak berhak menempati dan tidak mengetahui dengan jelas alasannya dan saksi serahkan sepenuhnya kepada Direktur PT. Mitra Mega Sejati, dan berita terakhir intinya masih dalam proses;

-----

-----

- Bahwa setelah menerima surat pengosongan tidak pernah ada surat ataupun pihak yang mengharuskan untuk melakukan pengosongan; -----

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan tanggal 22 Desember 2010 sedangkan pihak Tergugat tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

-----

-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercantum pada berita acara pemeriksaan persiapan dan berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak yang berperkara mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat selengkapny adalah sebagaimana diuraikan dalam duduk perkaranya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 504/2010 tanggal 4 Agustus 2010 tentang perintah pengosongan rumah/bangunan yang terletak di Kios Lantai Dasar Nomor 24 B, Gedung Dusit Arkade belanja Mangga Dua Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat (bukti P-8 = T-1);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya

Halaman 33 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendalikikan yang pada pokoknya Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan obyek sengketa a quo bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

-----

-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, maka Tergugat membantah melalui surat jawabannya tertanggal 18 Oktober 2010 tidak mengajukan eksepsi apapun akan tetapi langsung pada pokok perkaranya, oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang pokok perkaranya sebagai berikut di bawah ini;

-----

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat selengkapny adalah sebagaimana telah diuraikan dalam gugatannya; -----

Menimbang, bahwa pada gugatan tersebut, Penggugat mohon pembatalan terhadap Surat Keputusan obyek sengketa a quo, karena diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dengan menguraikan beberapa peraturan yang seharusnya dipatuhi oleh Tergugat, akan tetapi sebaliknya Tergugat telah membantahnya dengan mengemukakan bahwa sebelum mengeluarkan surat keputusan obyek sengketa telah ditempuh prosedur hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan

### 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

tidak bertentangan dengan asas- asas umum pemerintahan yang baik;

-----  
-----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat membantah dalil- dalil gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim akan menguji dalil- dalil para pihak tersebut berdasarkan fakta- fakta yang diperoleh dalam persidangan dan dari fakta- fakta tersebut akan dicocokkan apakah ketentuan peraturannya sudah diterapkan oleh Tergugat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan menyangkut penilaian terhadap penerapan hukum tersebut maka sesuai dengan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa Hakim dapat menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian;

-----  
-----

Menimbang, bahwa setelah meneliti dalil- dalil gugatan Penggugat, jawaban, replik, duplik, bukti- bukti, saksi- saksi dan kesimpulan yang diajukan oleh para pihak di persidangan, maka yang menjadi inti permasalahan dalam sengketa ini adalah apakah surat keputusan obyek sengketa a quo diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang- undangan yang berlaku dan asas- asas umum pemerintahan yang baik ditinjau dari segi kewenangan, prosedur dan substansi;

-----

Halaman 35 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11, dan dua orang saksi sedangkan Tergugat hanya mengajukan 1 bukti surat diberi tanda T-1 dan tidak mengajukan saksi;

-----

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan tersebut di atas Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguji keabsahan surat keputusan obyek sengketa a quo dari segi kewenangan;

-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1981 dan lampiran angka VIII huruf a tentang tata cara pelaksanaan pengosongan dalam huruf I Keputusan Menteri Sosial Nomor 18/HUK/KEP/V/1982 Pasal 14 ayat (1) menyatakan : “ Kepala Kantor Urusan Perumahan mengeluarkan surat perintah pengosongan terhadap penghuni yang menggunakan perumahan tanpa suatu hak atau tanpa surat ijin perumahan (SIP) yang sah bagi perumahan yang masih dikuasai Kepala Daerah” selanjutnya dalam lampiran angka VIII huruf a menyatakan : “ Kepala Kantor Urusan Perumahan (Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta) berwenang melaksanakan pengosongan terbatas pada perumahan yang digunakan tanpa suatu hak”;

-----

--

### 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 berdasarkan ketentuan tersebut, maka tindakan Tergugat in casu Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta yang telah menerbitkan surat keputusan obyek sengketa a quo telah sesuai dengan kewenangan yang ada padanya;

-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai prosedur maupun substansi terhadap proses penerbitan surat keputusan obyek sengketa, yaitu apakah terdapat ketentuan yang bersifat prosedural maupun substansial dilanggar oleh Tergugat atau tidak, pada saat mempersiapkan/menerbitkan surat keputusan obyek sengketa sehingga surat keputusan a quo menjadi cacat yuridis atau tidak;

-----

Menimbang, bahwa terhadap pokok sengketa tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan dengan pertimbangan sebagaimana terurai di bawah ini;

-----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa Penggugat menghuni rumah/bangunan a quo atas dasar hubungan sewa, dan termohon tidak pernah membayar sewa kepada pemohon sejak tanggal 13 Nopember 2006 dan oleh karenanya sewa tersebut telah berakhir, maka Penggugat dalam menghuni rumah sengketa tanpa dasar hukum sama sekali apalagi pihak pemohon selaku pemilik atas

Halaman 37 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah/bangunan sudah tidak mengizinkan lagi kepada Penggugat untuk menghuni rumah/bangunan, maka penghunian Penggugat tidak sah atau tanpa hak yang dilakukan oleh Termohon;

Menimbang, bahwa rumah/bangunan yang terletak dan dikenal dengan nama kios lantai dasar nomor 24 B Gedung Dusit Arkade belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Besar, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat adalah hak pemohon berdasarkan perjanjian sewa menyewa kios Nomor 003/PSMR/DP-DMD/XII/2002, Tanggal 27 Desember 2002 antara PT. Duta Pertiwi dengan Tjie Sandi Wahyudi (suami pemohon) dalam jangka waktu 30 Tahun yaitu sejak tanggal 31 Maret 2003 s/d tanggal 30 Maret 2003; (vide obyek sengketa dalam konsideran menimbang angka 4); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman berbunyi : "Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau ijin pemilik". Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 menyatakan : "Apabila penghunian rumah dilakukan tanpa persetujuan pemilik dinyatakan sebagai penghunian tanpa hak atau tidak sah" ; -

Menimbang, bahwa dari bukti P-6 berupa surat perjanjian hutang piutang dengan jaminan diperoleh fakta bahwa pada tanggal 27 Nopember 2006 telah ditandatangani perjanjian hutang piutang dengan jaminan antara PT. Mitra

#### 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

Mega Sejati dengan PT. Raja Rimba Elektronik yang pada intinya menerangkan bahwa guna lebih menjamin pelunasan hutang tersebut maka pihak PT Raja Rimba Elektronik telah memberi jaminan tambahan berupa satu unit toko yang terletak di Orion Dusit Mangga Dua Lantai Dasar Nomor 24 B Jalan Mangga Dua Raya Jakarta Pusat yang merupakan milik PT Raja Rimba Elektronik dan apabila dalam jangka waktu 3 bulan sejak diperjanjikan pihak PT. Raja Rimba Elektronik tidak melunasi hutangnya maka pihak PT. Raja Rimba Elektronik akan menyerahkan jaminan toko tersebut kepada pihak PT. Mega Mitra Sejati; --

Menimbang, bahwa meskipun PT. Mega Mitra Sejati dasar menguasai kios karena adanya perjanjian hutang piutang dengan jaminan sebagaimana diuraikan di atas akan tetapi apabila pihak PT. Raja Rimba Elektronik (termohon) menempati kios tersebut, maka ada kewajiban dari PT. Mega Mitra Sejati untuk membayar uang sewa kepada PT Rimba Raya Elektronik (pemohon) dan ternyata berdasarkan surat dari pihak pemohon didalam permohonan pengosongannya tanggal 7-12-2009 menyatakan bahwa sejak tanggal 13 Nopember 2006, Termohon yang menempati kios tidak pernah membayar sewa;

Menimbang, bahwa apabila terjadi ingkar janji permasalahan hutang piutang antara termohon dengan pemohon maka seharusnya diselesaikan secara perdata di Pengadilan Negeri, dan oleh karena belum ada penyelesaian secara perdata, maka tidak ada kaitannya dengan permasalahan obyek sengketa, sehingga permasalahan hutang piutang tersebut

Halaman 39 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dipisahkan dengan permohonan pengosongan atas kios/bangunan yang diajukan oleh pemohon;

-----  
-----

Menimbang, bahwa oleh karena termohon tidak pernah membayar sewa, maka pemohon selaku pemilik rumah/bangunan melalui kuasanya bernama Agustinus Sodanding, SH Cs mengajukan surat permohonan pengosongan kepada Tergugat atas rumah/bangunan yang terletak dan dikenal dengan nama kios lantai dasar Nomor 24 B Gedung Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat yang dihuni/digunakan/ditempati oleh Johan dan atau semua orang yang mendapat hak dari termohon;

-----

Menimbang, bahwa setelah adanya surat permohonan pengosongan tersebut, maka Tergugat in casu Dinas Perumahan dan gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta tanggal 13 Januari 2009 terlebih dahulu melakukan pemanggilan terhadap Termohon untuk didengar keterangannya dan mempertemukan dengan Pemohon untuk menyelesaikan permasalahan rumah/bangunan a quo secara damai pada tanggal 28 Januari 2010, tanggal 16 Februari 2010 dan tanggal 23 Februari 2010 namun dari upaya yang dilakukan Tergugat tersebut tidak tercapai kata sepakat;

-----

Menimbang, bahwa sehubungan dengan tidak adanya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdamaian antara pemohon dan termohon, dan dengan telah diajukannya permohonan pengosongan oleh pemohon kepada Tergugat, maka telah terbukti bahwa pemohon tidak mengizinkan lagi kepada termohon untuk menghuni/menggunakan rumah/bangunan a quo, sehingga sejalan dengan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman jo Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik, jo Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang hubungan sewa menyewa perumahan, bahwa kepenghunian rumah/bangunan tersebut oleh Termohon dapat dikategorikan menghuni tanpa hak dan oleh karenanya Tergugat menerbitkan surat keputusan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta fakta hukum tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Termohon (Penggugat) terbukti telah menghuni/menggunakan atas rumah / bangunan a quo sebagai penghunian atau penguasaan tanpa hak. Dengan demikian surat keputusan obyek sengketa a quo yang memerintahkan kepada Termohon untuk mengosongkan rumah/bangunan yang terletak di kios lantai dasar Nomor 24 B Gedung Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Jalan Mangga Dua, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat sudah tepat dan benar; -----

Menimbang, bahwa di dalam gugatan Penggugat selain memohon pembatalan surat keputusan obyek sengketa juga telah mengajukan permohonan penundaan surat keputusan obyek

Halaman 41 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa a quo, namun karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya maka permohonan penundaan tersebut tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi dan tidak perlu dicantumkan dalam amar putusan ini;

-----

-----

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan hukum tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat in casu Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta yang telah menerbitkan Surat keputusan obyek sengketa baik secara prosedur maupun substansi tidak terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak terbukti pula bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian terhadap gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan ditolak seluruhnya;

-----

-----

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan Penggugat, maka berdasarkan Pasal 110, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam sengketa ini; -----

Menimbang, bahwa segala bukti yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini dipandang tidak relevan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagi untuk dipertimbangkan maka dikesampingkan, namun demikian tetap dilampirkan dalam berkas perkara ini; ---

Mengingat, Pasal – Pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;

### M E N G A D I L I :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 414.000; (empat ratus empat belas ribu rupiah); -----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permasyarakatan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada Hari Senin, Tanggal 24 Januari 2011 oleh JUMANTO, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, R. BASUKI SANTOSO, S.H., M.H. dan BONNYARTI KALA LANDE, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada Hari Rabu Tanggal 26 Januari 2011 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh INDUN NAWANG WULANDARI, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasanya.

Halaman 43 dari 44 halaman Putusan Nomor : 119/G/2010/PTUN-JKT.





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

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM ANGGOTA

TTD

TTD

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

R. BASUKI SANTOSO, S.H., M.H.

TTD

BONNYARTI KALA LANDE, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

TTD

I

NDUN NAWANG WULANDARI, S. H.

Perincian Biaya Perkara :

Pendaftaran	: Rp. 30.000,-	
ATK	: Rp. 50.000,-	
Panggilan	: Rp. 320.000,-	
Materai	: Rp. 6.000,-	
Redaksi	: Rp. 5.000,-	
Leges	: Rp. 3.000,-	
Jumlah		Rp. 414.000,- ( Empat ratus empat belas ribu rupiah ),-