



**P U T U S A N**  
**NOMOR : 45/G/2009/PTUN-JKT.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama telah menjatuhkan Putusan dengan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara :

-----

**Y A N T O.**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Buruh,  
bertempat tinggal di Jl. Duri Selatan III  
No. 20 Rt. 003 Rw. 02, Kelurahan Duri  
Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat,  
dalam hal ini telah memberi Kuasa  
kepada :-----

1. JANNES HUTAPEA,  
SH.;-----
2. ERWIN HIDAYAT,  
SH.;-----

-

keduanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan  
Advokat dan Konsultan Hukum, pada kantor  
hukum JANNES HUTAPEA, SH. & REKAN,  
beralamat di Jl. Latumenten No. 35 C  
Tambora, Jakarta Barat, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tertanggal 12 Maret 2009,  
untuk selanjutnya disebut sebagai.....

**Hal. 1 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/PTUN.JKT.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

.....PENGGUGAT,

L A W A N :

## 1. KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN GEDUNG PEMERINTAH DAERAH

PROPINSI DKI JAKARTA. (dahulu : KEPALA  
DINAS PERUMAHAN PROPINSI DKI JAKARTA)

berkedudukan di Komplek Dinas- Dinas Teknis  
Jati Baru, Jl. Taman Jatibaru No. 1 Jakarta  
Pusat, dalam hal ini memberi kuasa  
kepada :- -----

1. M. YAYAH MULARSO, SH.,  
Msi. ;-----

2. ZAINAL A. SARAGIH,  
SH. ;-----

3. ELVERI,  
SH. ;-----

4. FITRI AULIA,  
SH. ;-----

5. Tb. EDIYANTO,  
SH. ;-----

6. RUSTIANDI HENDI,  
SH. ;-----

7. GITO PURWOKO,  
SH. ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. LEDY

NATALIA,

SH. ; - -----

-----

kesemuanya Warga Negara Indonesia,

pekerjaan Pegawai Pemerintah Propinsi DKI

Jakarta, berkedudukan di Komplek Dinas-

Dinas Teknis Jati Baru, Jl. Taman Jatibaru

No. 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat

Kuasa Khusus Nomor : 860/- 1.796.6 tanggal 2

April 2009, untuk selanjutnya disebut

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

**2. NY. ZAENAB.,** Warga Negara Indonesia, pekerjaan Ibu

Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl.

Senayan No. 23 Rt. 008 Rw.05 Kelurahan Rawa

Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta

Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta

tersebut ; - -----

Telah membaca Surat gugatan Penggugat tertanggal 16

Maret 2009 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 16

Maret 2009, dibawah register perkara Nomor :

45/G/2009/PTUN-JKT;

-----

-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha

Negara Jakarta Nomor : 45/PEN-DIS/2009/PTUN-JKT.

**Hal. 3 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/PTUN.JKT.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 20 Maret 2009

tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 45/PEN/2009/PTUN-JKT., tanggal 20 Maret 2009 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa serta memutus perkara ini ;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 45/PEN-HS/2009/PTUN-JKT. tanggal 24 Maret 2009 tentang Penetapan hari Sidang Pemeriksaan Persiapan ;-----

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah membaca Berita Acara yang bersangkutan ;-----

Telah membaca dan memeriksa surat-surat bukti serta mendengarkan keterangan para pihak yang berperkara dipersidangan ;-----

Telah mendengar keterangan saksi dari pihak Penggugat dipersidangan ;-----

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Bahwa Penggugat telah menggugat Tergugat dengan surat Gugatan tertanggal 16 Maret 2009 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 16 Maret 2009 dan terdaftar di bawah register



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

perkara Nomor : 45/G/2009/PTUN-JKT. dan telah diperbaiki pada pemeriksaan persiapan pada tanggal 14 April 2009 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :-

Adapun dasar-dasar atau alasan-alasan diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut

1. Bahwa Keputusan Tergugat tersebut adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagai mana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-

Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 berbunyi :

***“Putusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata”.***

**Hal. 5 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/PTUN.JKT.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Keputusan Tergugat tersebut diterbitkan pada tanggal 31 Desember 2008, dan diterima oleh Penggugat pada tanggal 5 Januari 2009. Oleh karenanya pengajuan gugatan Penggugat ini masih dalam tenggang waktu kurang dari 90 hari sejak tanggal

penerbitannya ;-----

-----  
Dengan demikian gugatan Penggugat ini telah memenuhi syarat tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

-----  
**Pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 berbunyi :-**-----

*“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara” ;-----*

3. Bahwa sejak tahun 1969 Penggugat telah menghuni rumah tersebut dengan ukuran bangunan seluas 182 m2, yang berdiri diatas tanah seluas 126 m2, yang terletak di Jl. Duri Selatan III No. 20 Rt. 003 Rw. 02, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa (TIAP) tertanggal 20 September 1969 antara Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Penyewa dengan HASAN IDERUS sebagai Pemilik

;- -----

---

4. Bahwa Pemilik yang sebenarnya adalah Ibu dari Hasan Iderus., bernama Zaenah binti Ali Bartsik (untuk selanjutnya disebut : Ibu Zaenah). Akan tetapi penyewaan rumah tersebut dilaksanakan oleh Hasan Iderus, dihadapan Ibu Zaenah ; - -----

5. Bahwa hingga saat diajukannya gugatan ini rumah tersebut tetap dihuni oleh Penggugat ; - -----

-----

6. Bahwa yang dimaksud dengan Perjanjian Sewa Menyewa (TIAP) dalam perkara ini adalah suatu perjanjian sewa menyewa dimana Penggugat membangun rumah diatas tanah milik dari dan rumah tersebut menjadi milik Ibu Zaenah. Dan Penyewa (Penggugat) membayar uang sewa kepada Ibu Zaenah., setiap bulannya ; - -----

7. Bahwa oleh karena itu dalam Perjanjian Sewa Menyewa (TIAP) tertanggal 20 September 1969 tersebut, jangka waktu sewa tidak dibatasi, dan Pemilik harus mendapat persetujuan dari Penyewa (Penggugat) jika hendak menjual rumah tersebut ; - -----

8. Bahwa sejak sewa menyewa berlangsung, Pengugat selalu membayar uang sewa kepada Ibu Zaenah.,

**Hal. 7 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/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

setiap bulannya. Akan tetapi setelah meninggalnya Ibu Zaenah., Penggugat tidak dapat membayar uang sewa dikarenakan para ahli waris dari Ibu Zaenah., tidak ada yang merasa berhak menerimanya dengan alasan bahwa masalah pembagian warisan belum selesai, dan para ahli waris Ibu Zaenah., meminta agar pembayaran sewa rumah dilakukan kepada ahli waris yang mendapat warisan rumah tersebut sejak pembagian

warisan

selesai ; - - - - -

9. Bahwa Ireda hingga Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) tahun 2007 atas tanah dan rumah tersebut terdaftar atas nama Penggugat dan selalu dibayar oleh Penggugat setiap tahunnya. Akan tetapi PBB tahun 2008 dan selanjutnya tidak dibayar oleh Penggugat karena PBB tersebut tidak sampai ke tangan Penggugat ; - - - - -

10. Bahwa pada tahun 2006 Penggugat mengetahui bahwa rumah tersebut telah menjadi milik Ny. Zaenab., oleh karenanya Penggugat bermaksud membayar uang sewa rumah kepada Pemilik Baru (Ny. Zaenab) tersebut, akan tetapi ditolak oleh Ny. Zaenab., dengan alasan bahwa rumah tersebut tidak disewakan lagi karena akan dijual ; - - - - -





11. Bahwa oleh karena rumah tersebut akan dijual oleh Ny. Zaenab., maka Penggugat telah meminta agar Ny. Zaenab., memberi pesangon kepada Penggugat sebesar 50% (lima puluh persen) dari harga jual, sesuai dengan kebiasaan yang berlaku ditengah-tengah masyarakat ;-

Bahwa akan tetapi Ny. Zaenab. menolak permintaan Penggugat tersebut, dan sebaliknya Ny. Zaenab., meminta Penggugat untuk segera mengosongkan rumah tersebut tanpa syarat ;-

12. Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2008 Ny. Zaenab., telah mengajukan permohonan pengosongan rumah tersebut kepada Tergugat, dan berdasarkan permohonan tersebut Tergugat telah menerbitkan Keputusan No. 273/2008 tanggal 31 Desember 2008, dan berlaku sebagai Peringatan Pertama dalam tenggang waktu 15 (lima belas) hari ;-

13. Bahwa kemudian Tergugat telah menerbitkan Peringatan Kedua dengan surat tertanggal 6 Pebruari 2009 Nomor : 263/- 1.796.6, untuk mengosongkan rumah dalam tenggang waktu 15 (lima belas) hari ;-

**Hal. 9 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/PTUN.JKT.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa selanjutnya Tergugat telah menerbitkan pula Peringatan Ketiga dengan surat tertanggal 26 Pebruari 2009 Nomor : 462/- 1.796.6, untuk mengosongkan rumah tersebut dalam tenggang waktu 15 (lima belas) hari. Bahwa tenggang waktu 15 (lima belas) hari tersebut telah berakhir pada tanggal 13 Maret 2009 ; - - - - -

15. Bahwa dengan berakhirnya batas waktu 15 (lima belas) hari Surat Peringatan Ketiga dari Tergugat tertanggal 26 Pebruari 2009 Nomor : 463/- 1.796.6 tersebut, Penggugat sangat khawatir bahwa Tergugat akan melaksanakan pengosongan paksa rumah tersebut sesuai **Diktum Keempat Keputusan Tergugat yang berbunyi** : - - - - -

*"Apabila sampai berakhirnya waktu yang ditetapkan sebagaimana tersebut diatas ternyata Termohon atau semua orang yang mendapat hak dari Termohon belum juga melaksanakan pengosongan rumah/bangunan tersebut secara sukarela, maka Dinas Perumahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta akan melakukan pengosongan paksa sesuai dengan ketentuan yang berlaku". - - - - -*

16. Bahwa oleh karena itu cukup alasan bagi Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berkenan memerintahkan Tergugat untuk menunda/menangguhkan pelaksanaan lebih lanjut Keputusan Tergugat No. 273/2008 tanggal 31 Desember 2008 tersebut, hingga Putusan dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap,  
berdasarkan Undang- Undang

Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha

Negara ; - - - - -

Bahwa permohonan penundaan/penangguhan tersebut  
telah sesuai dengan pasal 67 ayat (2) dan ayat (3)  
Undang- Undang Nomor : 5 Tahun 1986 yang berbunyi  
sebagai berikut :- - - - -

**Pasal 67 ayat (2) berbunyi :**

“Penggugat dapat mengajukan permohonan agar  
pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu  
ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha  
Negara sedang berjalan, sampai ada putusan  
Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap”.

**Pasal 67 ayat (3) berbunyi :**

“Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2)  
dapat diajukan sekaligus dalam gugatan dan dapat  
diputus terlebih dahulu dari pokok  
sengketanya”.- - - - -

17. Bahwa pertimbangan Nomor : 9 dan 10 Keputusan  
Tergugat Nomor : 273/2008 tanggal 31 Desember 2008,  
berbunyi sebagai berikut :- - -

**Pertimbangan No. 9**

**Hal. 11 dari 59 Hal. Putusan Perkara No.45/G/2009/PTUN.JKT.**



**berbunyi :**-----

"Bahwa oleh karena Pemohon tidak mengijinkan lagi Termohon menempati/menghuni rumah/bangunan aquo dan perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu telah berakhir demi hukum sejak tahun 1995, maka penghunian/penggunaan rumah aquo oleh Termohon dikualifikasikan tanpa hak atau tidak sah sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1992 jo. Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994".

**Pertimbangan** **No.** **10**

**berbunyi :**-----

"Bahwa oleh karena penghunian Termohon atas rumah/bangunan a quo adalah tanpa hak atau tidak sah, dan Pemohon sudah tidak mengijinkan lagi Termohon menghuni/menggunakan rumah/ bangunan, maka Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta berwenang untuk menertibkannya/mengosongkannya sesuai dengan makna Pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 55 tahun 1981 jo. Permohonan Pemohon tanggal 17 Juli 2008 yang meminta bantuan untuk mengosongkan rumah/bangunan a quo".-----

18. Bahwa pertimbangan Tergugat tersebut sangat keliru karena :-

a. Bahwa Penggugat tidak dapat dikualifikasi sebagai Penghuni tanpa ijin atau tanpa hak atau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sah, karena penghunian Penggugat atas rumah tersebut adalah berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa (TIAP) tertanggal 20 September 1969 antara Penggugat dengan Pemilik, tanpa batas waktu ; - - - - -

Bahwa sudah seharusnya Perjanjian Sewa Menyewa Rumah tersebut diperbaharui lebih dahulu antara Penggugat dengan Pemilik Baru (Ny. Zaenab) dengan mencantumkan batas waktu yang jelas. Apabila batas waktu sewa telah berakhir dan Penggugat tidak meninggalkan rumah tersebut, barulah Tergugat berwenang menerbitkan Keputusan Tergugat tersebut atas permohonan Ny. Zaenab., sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (4) dan (5) Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman ; - - - - -

Pasal 12 ayat (4) Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1992  
berbunyi : - - - - -

*"Pihak Penyewa wajib menaati berakhirnya batas waktu sesuai dengan perjanjian tertulis".* - - - - -

Pasal 12 ayat (5) Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1992

**Hal. 13 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/PTUN.JKT.**



berbunyi :- -----

-----  
"Dalam hal Penyewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak bersedia meninggalkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian tertulis, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik rumah dapat meminta bantuan Instansi Pemerintah yang berwenang untuk menertibkannya ;-----  
-----

- b. Bahwa sekalipun pemilikan rumah tersebut berpindah menjadi milik Ny. Zaenab., tidaklah membatalkan hubungan sewa menyewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa (TIAP) tertanggal 20 September 1969, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 44 Tahun 1994 ;-----  
-----

**Pasal 13 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia**  
**Nomor : 44 Tahun 1994**  
berbunyi :- -----

"Pemindahan hak milik atas rumah yang sedang dalam hubungan sewa menyewa tidak mengakibatkan hapusnya atau terputusnya



hubungan sewa menyewa  
rumah". -----

c. Bahwa penghunian Penggugat atas rumah tersebut adalah berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa (TIAP) tertanggal 20 September 1969 antara Penggugat dengan Pemilik semula, **bukan** penghunian atas rumah yang dikuasai Negara atau Kepala Daerah berdasarkan Surat Ijin Perumahan (SIP), yang menjadi kewenangan Tergugat untuk mengosongkannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (1) huruf a. dan b. Peraturan Pemerintah Nomor : 55 Tahun 1981 yang berbunyi :-----

**Pasal 14 ayat (1) huruf a. dan b. Peraturan  
Pemerintah No. 55 tahun 1981  
berbunyi :-----**

-----  
"Kepala KUP mengeluarkan Surat Perintah  
Pengosongan terhadap  
Penghuni :-----

-----  
a. yang menggunakan perumahan tanpa  
suatu hak atau tanpa Surat Izin  
Perumahan (SIP) yang sah bagi  
perumahan yang masih dikuasai Kepala  
Daerah ;-----

Hal. 15 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/PTUN.JKT.





b. yang Surat Izin Perumahan (SIP)- nya  
dicabut karena menggunakan perumahan  
tidak sesuai dengan syarat- syarat  
yang ditetapkan oleh Menteri  
Sosial ; - -----  
-----

c. Bahwa sengketa yang diputuskan  
Tergugat dalam Keputusan No. 273/2008  
tanggal 31 Desember 2008 tersebut  
adalah sengketa yang berkaitan dengan  
pemilikan dan pemanfaatan rumah yang  
harus diselesaikan melalui Badan  
Peradilan sesuai dengan ketentuan  
peraturan perundang- undangan yang  
berlaku, sebagaimana dimaksud dalam  
pasal Pasal 14 dan Penjelasannya  
Undang- Undang Nomor : 4 Tahun 1992  
tentang Perumahan dan Permukiman jo.  
Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor :  
44 Tahun 1994 tentang Penghunian  
Rumah Oleh Bukan Pemilik jo. Pasal  
10 ayat (3)  
Peraturan Pemerintah Nomor : 55 Tahun  
1981 tentang Perubahan Atas Peraturan  
Pemerintah Nomor : 49 Tahun 1963  
tentang Hubungan Sewa Menyewa  
Perumahan ; - -----  
-----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Pasal 14 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1992**

**berbunyi:-** -----

-----

*“Sengketa yang berkaitan dengan  
pemilikan dan pemanfaatan rumah  
diselesaikan melalui badan peradilan  
sesuai dengan ketentuan peraturan  
perundang-undangan yang  
berlaku”;-* -----

**Penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor : 4**

**Tahun 1992 berbunyi :**

-----

---

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor  
: 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-  
Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang  
antara lain di dalam pasal 10 dinyatakan  
bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan dalam  
lingkungan Peradilan Umum, Peradilan  
Agama, Peradilan Militer, Peradilan Tata  
Usaha Negara, maka penyelesaian sengketa  
tersebut disesuaikan dengan Undang-Undang  
Nomor : 14 Tahun 1970 ;-----

**Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor : 44 Tahun**

**1994 berbunyi :**

-----

-----

*“Penyelesaian sengketa perumahan rumah*

**Hal. 17 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/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

oleh bukan pemilik dilakukan melalui  
Pengadilan Negeri". -----

**Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor :**

**55 Tahun 1981**

**berbunyi : -----**

-----

"Penghentian hubungan sewa-menyewa  
perumahan tanpa kata sepakat kedua belah  
pihak hanya dapat dilakukan dengan  
putusan Pengadilan Negeri". -----

19. Bahwa oleh karena demikian jelas bahwa perbuatan  
Tergugat yang menerbitkan Keputusan No. 273/2008  
tanggal 31 Desember 2008 tersebut adalah merupakan  
penyalahgunaan wewenang yang bertentangan dengan  
asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagaimana  
dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b. Undang-  
Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata  
Usaha

Negara ; -----

-----

**Pasal 53 ayat (2) huruf b berbunyi :**

-----

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



20. Bahwa Keputusan Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat, oleh karenanya Penggugat telah mempunyai alasan yang cukup untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, sesuai maksud dari pasal 53 ayat (1) Undang- Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; - - - - -

**Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 berbunyi :**

***“ Seseorang 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 rehabilitasi”.***

21. Bahwa Penggugat memohon perkenan Ketua Peradilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk membatalkan atau menyatakan tidak sah Keputusan Tergugat tersebut ; - - - - -

Berdasarkan hal- hal yang telah terurai diatas,

**Hal. 19 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/PTUN.JKT.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon kiranya Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini serta memberi putusan sebagai berikut :- -----

**DALAM** **PENUNDAAN** :

- 
- Memerintahkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut Keputusan Nomor : 273/2008 tanggal 31 Desember 2008 Tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jl. Duri Selatan III No. 20 Rt. 003 Rw. 02 Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----

**DALAM** **POKOK** **PERKARA** :

- 
1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
  2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat Nomor : 273/2008 tanggal 31 Desember 2008 tentang perintah pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jl. Duri Selatan III No. 20 Rt. 003 Rw. 02, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
  3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Nomor : 273/2008 tanggal 31 Desember



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2008 tentang perintah pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jl. Duri Selatan III No. 20 Rt. 003 Rw. 02, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;-

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

-----

Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (**ex aequo et bono**) ;-----

Bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk Penggugat datang menghadap kuasanya bernama : JANNES HUTAPEA, SH. dan ERWIN HIDAYAT, SH. dan untuk Tergugat datang menghadap kuasanya bernama ELVERI, SH. serta untuk Tergugat II Intervensi datang sendiri menghadap;-

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya pada persidangan tanggal 5 Mei 2009, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

-----

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil- dalil yang menjadi dasar gugatan Penggugat kecuali hal- hal yang secara tegas- tagas dan nyata diakui kebenarannya dalam jawaban ini ;-----

2. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan

**Hal. 21 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/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)



atas dikeluarkannya Keputusan Kepala  
Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta  
No. 273/2008 tertanggal 31 Desember  
2008 tentang Perintah Pengosongan  
Rumah/Bangunan yang terletak di  
Jalan Duri Selatan III No. 20 Rt.  
003 Rw. 02, Kel. Duri Selatan, Kec.  
Tambora, Jakarta  
Barat ; - - - - -

3. Bahwa Keputusan Kepala Dinas  
Perumahan Provinsi DKI Jakarta No.  
273/2008 tertanggal 31 Desember  
2008 dikeluarkan atas permohonan  
dari Sdr. Ny. Zaenab., selaku  
pemilik rumah sengketa dengan  
melampirkan bukti hak  
berupa : - - - - -

- Sertipikat hak milik nomor : 989/Duri Selatan  
tanggal 28 Agustus 2003 atas nama Ny. Zaenab.  
binti Haji Muhammad Abdillah  
(Zaenab) ; - - - - -
- Akta Pembagian Hak bersama No. 278/2003 tanggal  
28 Mei 2003, dibuat dihadapan PPAT Arikanti  
Natakusumah, SH. di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta ; -----

-----

4. Bahwa perlu Tergugat tegaskan yang menjadi dasar penghunian Penggugat atas rumah sengketa adalah atas dasar perjanjian sewa menyewa tertulis pada tanggal 20 September 1969 tanpa batas waktu antara Yanto (Penggugat) dengan orang tua Ny. Zaenab ; -----

5. Bahwa oleh karena Penggugat menghuni/menempati rumah sengketa dengan cara sewa menyewa secara tertulis tanpa batas waktu, maka dengan telah dikeluarkannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Jo. Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 penghunian rumah dengan cara sewa menyewa baik secara lisan maupun tertulis telah berakhir pada Tahun 1995, hal ini sesuai dengan makna Pasal 12 ayat (6) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Jo. Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. No. 44 Tahun 1994;-

**Pasal 12 ayat (6) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992,**

**menyatakan** :- -----

-----

**Hal. 23 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/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)



“Sewa menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum berakhirnya undang-undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini” ;-----

Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. No. 44

Tahun 1994, menyatakan :

-----  
-----  
“Sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang No. 3 Tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 Tahun sejak berlakunya Undang-undang tersebut” ;-----

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 18 point.

a. yang menyatakan bahwa Penggugat tidak dapat dikwalifikasikan sebagai Penghuni tanpa ijin atau tanpa hak, bahwa dalil Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan dalil yang dicari dan haruslah ditolak, karena perlu Tergugat tegaskan bahwa





Penggugat menghuni rumah sengketa atas dasar hubungan sewa menyewa secara tertulis tanpa batas waktu, 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 izin pemilik ;**

-----

- 2) **Penghunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilakukan baik dengan cara sewa menyewa maupun dengan cara bukan sewa menyewa ;**

-----

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

-----

---

**Hal. 25 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/PTUN.JKT.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

-----

-----

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 19. yang menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak benar dan haruslah ditolak, karena perlu Tergugat jelaskan bahwa sebelum diterbitkan/dikeluarkannya keputusan Tergugat, Tergugat telah memanggil kedua belah pihak untuk dipertemukan dalam rangka musyawarah yaitu pada tanggal 10 September 2008. Dengan demikian jelaslah bahwa sebelum dikeluarkannya Keputusan, Tergugat telah berupaya untuk menyelesaikan sengketa tersebut, sehingga dengan demikian Tergugat telah memenuhi Asas Kecermatan dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;-----

-----

Bahwa perlu Tergugat tegaskan juga, bahwa terhadap



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

penghunian tanpa hak atau tidak sah, maka Tergugat dalam rangka penertibannya berwenang dalam menertibkan obyek gugatan, 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 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 :**  
-----

**a. yang menggunakan perumahan tanpa suatu hak atau tanpa Surat Izin Perumahan (SIP) yang sah bagi Perumahan yang masih dikuasai Kepala Daerah. ;**  
-----

**b. yang .....  
dst. ;-----  
-**

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

**Kepala Kantor Urusan Perumahan (Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta) berwenang melaksanakan**

**Hal. 27 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/PTUN.JKT.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**pengosongan terbatas pada :**

a. **Perumahan yang digunakan tanpa suatu hak ;**-----

b. **Perumahan yang .....dst. ;**-----

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 penghunian rumah tanpa hak. Sehingga Tergugat dalam mengeluarkan Keputusan Tergugat No. 273/2008 tanggal 31 Desember 2008 adalah sah menurut hukum ; - -

8. Bahwa oleh karena Tergugat berwenang untuk mengeluarkan Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta No. 273/2008 tanggal 31 Desember 2008 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jalan Duri Selatan III No. 20 Rt. 003 Rw. 02, Kel. Duri Selatan, Kec. Tambora, Jakarta Barat, beserta turutannya sah menurut hukum dan dapat dilaksanakan ; - - - - -

9. Bahwa dengan demikian jelaslah tindakan Tergugat dalam mengeluarkan Keputusan Perintah Pengosongan tidaklah sewenang-wenang dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah menjalankan Asas-asas Pemerintahan Yang Baik, Arif serta bijaksana dengan memperhatikan kepentingan

Penggugat ; - - - - -

- - - - -

- - - - -

## DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN

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

11. Bahwa oleh karena Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta No. 273/2008 tanggal 31 Desember 2008 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jalan Duri Selatan III No. 20 Rt.003 Rw. 02, Kel. Duri Selatan, Kec. Tambora, Jakarta Barat, beserta turutannya adalah sah menurut hukum, maka permohonan Penggugat untuk menunda pelaksanaan Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta No. 273/2008 tanggal 31 Desember 2008 haruslah

**Hal. 29 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/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)



ditolak ;-----

-----

12. 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 setidak- tidaknya tidak dapat diterima ;-----

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

**DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN :**

- Menolak Permohonan Penundaan Pelaksanaan Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta No. 273/2008 tanggal 31 Desember 2008 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jalan Duri Selatan III No. 20 Rt. 003 Rw. 02, Kel. Duri Selatan, Kec. Tambora, Jakarta Barat ;-----

**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 Provinsi DKI Jakarta No.  
273/2008 tanggal 31 Desember 2008 tentang  
Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang  
terletak di Jalan Duri Selatan III  
No. 20 Rt. 003 Rw. 02, Kel. Duri Selatan,  
Kec. Tambora, Jakarta Barat, beserta  
turutannya sah menurut  
hukum ; -
3. Menghukum Penggugat untuk membayar  
seluruh biaya perkara yang timbul  
dalam perkara  
ini ; -

Bahwa dalam perkara ini telah masuk permohonan  
Intervensi dari NY. ZAENAB., Warga Negara Indonesia,  
pekerjaan Ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jl.  
Senayan No. 23 Rt. 008 Rw. 05, Kelurahan Rawa Barat,  
Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang telah  
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara  
Jakarta pada tanggal 30 April 2009 dibawah register  
perkara Nomor : 45/G/2009/PTUN-JKT/INTV. ; -

Bahwa terhadap permohonan Intervensi tersebut,  
Majelis Hakim telah menentukan sikapnya dalam Putusan  
Sela Nomor : 45/G/2009/PTUN-JKT/INTERVENSI, tanggal 5  
Mei 2009, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**Hal. 31 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/PTUN.JKT.**



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

- Mengabulkan permohonan Intervensi dari Ny. Zaenab.

; -----

- Menyatakan Pemohon Intervensi tersebut diterima masuk sebagai pihak dan ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi, dalam perkara Nomor : 45/G/2009/PTUN.JKT ;

-----

-----

- Menanggihkan biaya perkara yang timbul adanya permohonan Intervensi ini sampai dengan putusan akhir ; -----

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 12 Mei 2009, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :- -----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak segala dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan Tergugat II Intervensi sependapat dengan segala dalil Jawaban Tergugat ; -----
2. Bahwa benar rumah/bangunan milik Tergugat II Intervensi tersebut (sebelumnya adalah milik nenek dan selanjutnya ayah kandung Tergugat II Intervensi) dihuni oleh Penggugat (Yanto) sejak tahun 1969 berdasar perjanjian sewa menyewa dan kemudian pada sekitar tahun 1973 nenek Tergugat II Intervensi meninggal dunia dan dengan meninggalnya nenek





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi, maka secara hukum perjanjian sewa menyewa rumah/bangunan tersebut adalah batal dengan sendirinya ;-----

3. Bahwa setelah nenek Tergugat II Intervensi meninggal dunia, kepemilikan rumah/bangunan tersebut beralih kepada ayah kandung Tergugat II Intervensi dan sejak saat itu (tahun 1973), Yanto selaku penyewa rumah tidak pernah lagi membayar uang sewa sampai dengan saat ini (lebih kurang 36 tahun) dan tidak juga punya keinginan untuk mengosongkan rumah tersebut/mengembalikannya kepada pemilik in casu ayah kandung dan selanjutnya Tergugat II Intervensi ;-----

4. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point. 7. gugatannya yang menyatakan bahwa jika ingin menjual rumah/bangunan tersebut, pemilik harus mendapat persetujuan dari penyewa (Yanto). Dalam perjanjian sewa menyewa, tidak diatur mengenai hal itu dan disamping itu, sangat aneh jika seorang pemilik ingin menjual rumah/bangunan miliknya harus mendapat persetujuan dari pihak lain yang tidak ada hubungan kepemilikan dengan rumah/bangunan tersebut ;-----

5. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas

**Hal. 33 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/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)



dalil Penggugat pada point. 8. gugatannya yang menyatakan bahwa penyewa tidak membayar uang sewa karena ahli waris pemilik rumah/bangunan tidak ada yang mau menerima dengan alasan masalah pembagian warisan belum selesai. Yang benar adalah bahwa para ahli waris tidak ingin melanjutkan hubungan sewa menyewa dan meminta kepada penyewa (Yanto) agar mengosongkan rumah/bangunan tersebut dan menyerahkan kepada para ahli waris ;-----

6. Bahwa dalil Penggugat pada point. 9. gugatannya yang menyatakan bahwa penyewa telah membayar Ireda/PBB yang terdaftar atas nama penyewa (Yanto) membuktikan jika penyewa berusaha untuk mengaburkan kepemilikan rumah/bangunan tersebut dengan mendaftarkan Ireda/PBB atas namanya pada hal ia tahu kalau rumah/bangunan tersebut ada pemiliknya yaitu ayah kandung dan selanjutnya Tergugat II Intervensi. Selain itu adalah wajar jika penyewa membayar Ireda/PBB atas rumah/bangunan tersebut karena merekalah yang menghuni dan menikmati rumah tersebut selama 36 tahun DENGAN GRATIS dan SECARA MELAWAN HAK ;-----

7. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point. 10. gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat II Intervensi menolak untuk menerima pembayaran uang sewa rumah dari Penggugat. Yang benar adalah Penggugat yang tidak memiliki



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itikad baik untuk duduk bermusyawarah dengan Tergugat II Intervensi yang difasilitasi oleh Lurah Duri Selatan atas permohonan Tergugat II Intervensi (vide surat Tergugat II Intervensi kepada Lurah Duri Selatan tertanggal 28 Maret 2006). Dalam pertemuan yang difasilitasi oleh Lurah Duri Selatan, Penggugat tidak menanggapi tawaran Tergugat II Intervensi yang bermaksud menyelesaikan persoalan antara Tergugat II Intervensi dengan Penggugat atau dengan kata lain tidak ada penyelesaian atas persoalan tersebut ;-----

8. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point. 11. gugatannya yang menyatakan bahwa "SESUAI DENGAN KEBIASAAN YANG BERLAKU DITENGAH-TENGAN MASYARAKAT", Tergugat II Intervensi harus memberikan pesangon sebesar 50% (lima puluh persen) dari harga jual kepada Penggugat jika Tergugat II Intervensi ingin menjual rumah/bangunan tersebut. Yang Tergugat II Intervensi tahu adalah bahwa jika seseorang menghuni rumah/bangunan orang lain tanpa izin dan tidak membayar sewa, maka orang tersebut harus dihukum karena penyerobotan dan harus membayar ganti rugi kepada pemilik rumah/bangunan tersebut. Ini merupakan salah satu bukti bahwa Penggugat ingin merampas kepemilikan rumah/bangunan milik Tergugat II Intervensi dan karenanya SANGAT PANTAS DAN WAJIB HUKUMNYA, jika Penggugat dikeluarkan dari rumah/bangunan Tergugat II

**Hal. 35 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/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)



Intervensi tanpa syarat ; - - - - -

9. Bahwa berkaitan dengan dalil gugatan Penggugat selebihnya yaitu pada point. 12. sampai dengan 20. Tergugat II Intervensi memohon agar apa yang diuraikan oleh Tergugat dalam Jawabannya dianggap juga merupakan Tanggapan Tergugat II Intervensi ; - - - - -

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, bersama ini dengan segala hormat Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :- - -

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; - - - - -
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ; - - - - -

Bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut diatas, Penggugat juga telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 26 Mei 2009, yang isi selengkapnya cukup ditunjuk dalam Berita Acara Persidangan yang bersangkutan ; - - - - -

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut diatas, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 2 Juni 2009,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang isi selengkapnya cukup ditunjuk dalam Berita Acara  
Persidangan yang bersangkutan ;

-----

Bahwa untuk menguatkan dalil- dalil gugatan  
Penggugat telah mengajukan surat- surat bukti berupa foto  
copy yang telah diberi meterai cukup dan dilegalisir  
sehingga dapat diajukan sebagai alat bukti yang sah dan  
diberi tanda bukti P-1. s/d. P-15. yang rinciannya  
adalah sebagai berikut :

-----  
-----

1. Bukti P-1. : Fotocopy Keputusan Kepala Dinas  
Perumahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota  
Jakarta No. 273/2008 tanggal 31 Desember  
2008 tentang Perintah Pengosongan  
Rumah/Bangunan yang terletak di Jalan Duri  
Selatan III No. 20 Rt. 003 Rw. 02, Kel.  
Duri Selatan, Kec. Tambora, Jakarta Barat,  
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

-----

2. Bukti P-2. : Fotocopy Surat Kepala Dinas  
Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah  
Provinsi Jakarta Nomor : 263/- 1.796.  
6, tanggal 6 Pebruari 2009 Perihal :  
Peringatan kedua Pengosongan rumah di  
Jalan Duri Selatan III No. 20 Rt. 003 Rw.  
02, Kel. Duri Selatan, Kec. Tambora,  
Jakarta Barat, kepada Yanto (fotocopy

**Hal. 37 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/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)



sesuai dengan aslinya) ; - -

3. Bukti P-3. : Fotocopy Surat Kepala Dinas  
Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah  
Provinsi Jakarta Nomor : 462/- 1.796.

6, tanggal 26 Pebruari 2009 Perihal :  
Peringatan ketiga Pengosongan rumah di  
Jalan Duri Selatan III No. 20 Rt. 003 Rw.  
02, Kel. Duri Selatan, Kec. Tambora,  
Jakarta Barat, kepada Yanto (fotocopy  
sesuai dengan aslinya) ; - -

4. Bukti P-4. : Fotocopy Perjanjian sewa menyewa  
tanggal 20 September 1969 antara : Yanto  
(Penggugat) dengan pemilik (Hasan Iderus)  
(fotocopy sesuai dengan aslinya);

5. Bukti P-5. : Fotocopy persetujuan tanggal 20  
September 1969 antara Hasan Iderus dengan  
Yanto (fotocopy sesuai dengan  
aslinya);- - - - -

6. Bukti P-6. : Fotocopy Surat Ketetapan Iuran  
Rehabilitasi Daerah tahun 1974 an. Yanto  
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -

7. Bukti P-7. : fotocopy Surat Ketetapan Ipeda  
tahun 1985 an. Yanto (fotocopy sesuai  
dengan  
aslinya) ; - - - - -

8. Bukti P-8. : fotocopy Surat Pemberitahuan  
Pajak Terutang PBB tahun 2007 an. Yanto



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(fotocopy sesuai dengan  
aslinya) ;-----

9. Bukti P-9. : fotocopy Surat Tanda Terima  
Setoran tahun 2007 an. Yanto (fotocopy  
sesuai dengan  
aslinya) ;-----

10. Bukti P- 10. : Fotocopy Surat tanda terima  
pembayaran uang sewa rumah sebesar  
Rp.1.200,- untuk bulan Januari s/d.  
Desember 1970 dari Yanto (fotocopy sesuai  
dengan  
aslinya) ;-----

11. Bukti P-11. : Fotocopy Surat tanda terima  
pembayaran uang sewa rumah sebesar  
Rp.30.000,- untuk bulan Januari s/d.  
Desember 1980 dari Yanto (fotocopy sesuai  
dengan  
aslinya) ;-----

12. Bukti P-12. : Fotocopy pengiriman Wesel Pos  
sebesar Rp.30.000,- dari Yanto kepada ahli  
waris Hasan Iderus (fotocopy sesuai dengan  
aslinya) ;-----

13. Bukti P-13. : Fotocopy Undang-Undang R.I. No.  
4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan  
Pemukiman tanggal 10 Maret 1992 (fotocopy

**Hal. 39 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/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)





dari

fotocopy) ; - -----

-----

14. Bukti P-14. : Fotocopy Peraturan Pemerintah R.I.  
No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian rumah  
oleh bukan pemilik tanggal 26 Desember  
1994 (fotocopy dari  
fotocopy) ; - -----

15. Bukti P-15. : Fotocopy Perubahan Atas  
Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963  
tentang Hubungan sewa menyewa Perumahan  
tanggal 10 Maret 1992 (fotocopy dari  
fotocopy) ; - -----

-----

Bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil- dalil  
bantahannya telah mengajukan surat- surat bukti berupa  
foto copy yang telah diberi meterai cukup dan  
dilegalisir sehingga dapat diajukan sebagai alat bukti  
yang sah dan diberi tanda bukti T-1. s/d. T-7. yang  
rinciannya adalah sebagai  
berikut; - -----

1. Bukti T-1. : Fotocopy Keputusan Kepala Dinas  
Perumahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota  
Jakarta No. 273/2008 tanggal 31 Desember  
2008 tentang Perintah Pengosongan Rumah/  
Bangunan yang terletak di Jalan Duri  
Selatan III No. 20 Rt. 003 Rw. 02, Kel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Duri Selatan, Kec. Tambora, Jakarta Barat,  
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

2. Bukti T-2. : Fotocopy Surat Kepala Dinas  
Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah  
Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta  
Nomor : 263/- 1.796.6 tanggal 6 Pebruari  
2009 Perihal : Peringatan kedua  
Pengosongan rumah di Jalan Duri Selatan  
IIINo. 20 Rt. 003 Rw. 02, Kel. Duri  
Selatan, Kec. Tambora, Jakarta Barat,  
kepada Yanto (fotocopy sesuai dengan  
aslinya) ;-----

3. Bukti T-3. : Fotocopy Surat Kepala Dinas  
Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah  
Provinsi DKI Jakarta Nomor : 462/-  
1.796.6, tanggal 26 Pebruari 2009  
Perihal : Peringatan ketiga Pengosongan  
rumah di Jalan Duri Selatan III No. 20 Rt.  
003 Rw. 02, Kel. Duri Selatan, Kec.  
Tambora, Jakarta Barat, kepada Yanto  
(fotocopy sesuai dengan  
aslinya) ;-----

4. Bukti T-4. : Fotocopy Sertipikat Hak Milik  
No. 989/Duri Selatan tanggal 28 Agustus  
2003 seluas 407 M2. an. Ny. Zaenab binti

**Hal. 41 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/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

Haji Muhammad Abdullah (fotocopy sesuai dengan

aslinya) ; - - - - -

- - - - -

5. Bukti T-5. : Fotocopy Akta pembagian harta bersama No. 278/2003 tanggal 28 Mei 2003 oleh Arikanti Natakusumah, SH. PPAT di Jakarta (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; - - - - -

6. Bukti T-6. : Fotocopy lembar pengantar surat No. 263/- 1.796.6 tanggal 6 Pebruari 2009 permasalahan rumah di Jl. Duri Selatan III No. 20 Rt. 003 Rw. 02 Kel.Duri Selatan, Kec. Tambora, Jakarta Barat, dari Dinas Perumahan kepada Yanto (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; - - - - -

7. Bukti T-7. : Fotocopy lembar pengantar surat No. 462/- 1.796.6 tanggal 6 Pebruari 2009 permasalahan rumah di Jl. Duri Selatan III No. 20 Rt. 003 Rw. 02, Kel.Duri Selatan, Kec. Tambora, Jakarta Barat, dari Dinas Perumahan kepada Yanto (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; - - - - -

Bahwa Tergugat II Intervensi untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan surat-surat bukti berupa foto copy yang telah diberi meterai cukup dan dilegalisir sehingga dapat diajukan sebagai alat bukti yang sah dan diberi tanda bukti T.II.Intv- 1. s/d.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.II.Intv- 2. yang rinciannya adalah sebagai berikut;- -----

---

1. Bukti T.II.Intv- 1. : Fotocopy Copie -----  
Collationee Surat Wasiat Atas Dasar  
Nazar hibah tidak bisa di diganggu  
gugat tanggal 8 Oktober 1980  
(fotocopy sesuai dengan  
salinannya) ;-----

2. Bukti T.II.Intv- 2. : Fotocopy Surat Ny. Zaenab.,  
kepada Lurah Kelurahan Duri Selatan,  
tanggal 28 Maret 2006 (fotocopy dari  
fotocopy, asli ada pada Kelurahan) ;

Bahwa dalam perkara ini pihak Penggugat telah  
mengajukan 2 (dua) orang saksi  
bernama :-----

-----

1. **LANNY SUSILO.**, tempat/tanggal lahir, Sukaraja,  
tanggal 10 Desember 1935, jenis kelamin perempuan,  
agama Budha, pekerjaan Ibu rumah tangga, bertempat  
tinggal di Jl. Jamblang I/22, Rt. 003 Rw. 002,  
Kelurahan Duri Selatan, kecamatan Tambora,  
Kotamadya Jakarta Barat.

-----  
-----

2. **NG. SOEI LIAN.**, tempat/tanggal lahir, Medan,  
tanggal 1 Mei 1939, jenis kelamin Perempuan, agama

**Hal. 43 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/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

Budha, pekerjaan Ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jl. Jamblang I No. 55, Rt. 003 Rw. 002, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta

Barat.-----  
-----

Keduanya saksi tersebut dibawah sumpah dan isi selengkapnya cukup ditunjuk pada Berita Acara persidangan yang bersangkutan ;-----

Bahwa dalam perkara ini pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi menerangkan bahwa mereka tidak mengajukan saksi ;-----

Bahwa Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan masing-masing pada persidangan tanggal 23 Juni 2009, yang isi pokoknya cukup ditunjuk dalam Berita Acara persidangan yang bersangkutan, sedangkan pihak Penggugat tidak mengajukan Kesimpulan; -

Bahwa akhirnya Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan :- -----

Bahwa selanjutnya setelah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi selama persidangan perkara ini berlangsung sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan yang bersangkutan tidak akan dimasukkan dalam uraian Putusan ini, namun tetap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ;-

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut,  
Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis pada  
persidangan tanggal 5 Mei 2009 dan 2 Juni  
2009 ; - - - - -

Menimbang, bahwa Keputusan obyek sengketa  
diterbitkan tanggal 31 Desember 2008, yang diterima  
Penggugat tanggal 5 Januari 2009 dan gugatan Penggugat  
didaftarkan di Kepanitera Pengadilan Tata Usaha Negara  
Jakarta pada tanggal 16 Maret 2009, dengan demikian  
tenggang waktu telah sesuai dengan Pasal 55 Undang-  
Undang Nomor : 5 Tahun  
1986; - - - - -

Menimbang, bahwa apabila membaca secara cermat  
obyek sengketa dalam perkara ini vide bukti P-1. = T-1.  
maka diperoleh fakta hukum, bahwa Keputusan obyek  
sengketa dikeluarkan oleh Tergugat atas permohonan dari  
Ny. Zaenab., maka dalam hal sebagaimana dimaksud dalam  
Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986,  
terhadap Ny. Zaenab., oleh Pengadilan telah dipanggil  
secara patut dan sah untuk ikut sebagai pihak dalam  
perkara ini dan oleh Pengadilan telah dikeluarkan  
Putusan Sela Nomor : 45/G/2009/PTUN.JKT/INTERVENSI.  
tanggal 5 Mei 2009 yang pada pokoknya menetapkan Sdr.

**Hal. 45 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/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

Ny. Zaenab., sebagai pihak Tergugat II

Intervensi ;-----

-----

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut pada pokoknya menuntut agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 273/2008. tanggal 31 Desember 2008 tentang perintah pengosongan rumah/bangunan yang terletak di Jl. Duri Selatan III No. 20 Rt. 003 Rw. 02, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, karena tindakan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan a quo bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat menolak alasan gugatan Penggugat tersebut dan menyatakan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa itu dikeluarkan oleh Tergugat telah sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut diatas Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut ;

-----

Menimbang, bahwa yang dijadikan obyek sengketa oleh Penggugat dalam perkara ini adalah Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 273/2008 tanggal 31 Desember 2008 tentang  
Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di  
Jalan Duri Selatan III No. 20 Rt. 003 Rw. 02, Kelurahan  
Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat (vide  
bukti P-1. = T-1.) ; - - - - -

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan dan Replik,  
pada pokoknya Penggugat mendalilkan :

- - - - -  
- - - - -

- bahwa Penggugat menghuni rumah di Jalan Duri Selatan III No. 20 Rt. 003 Rw. 02, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, adalah berdasarkan perjanjian sewa menyewa dengan Hasan Iderus, dihadapan Ibu Zaenah. Orang tuda dari Hasan Iderus pada tahun 1969, sesuai dengan perjanjian sewa menyewa (TIAP) tertanggal 20 September 1969 tanpa batas waktu, dan selama menempati rumah tersebut Penggugat telah membayar uang sewa kepada Ibu Zaenah. dan tetap melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai tahun 2007 ;

- - - - -  
- - - - -

- bahwa pada tahun 2006 rumah tersebut menjadi milik Ny. Zaenab., karena itu Penggugat membayar uang sewa rumah kepada Ny. Zaenab., tapi ditolak dengan alasan karena rumah tersebut akan dijual oleh Ny. Zaenab. (Tergugat II

**Hal. 47 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/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)





Intervensi) ;-----

-----

- bahwa Penggugat telah meminta pada Ny. Zaenab. agar diberi pesangon sebesar 50% dari harga jual sesuai kebiasaan setempat tapi ditolak oleh Ny.

Zaenab (Tergugat II

Intervensi) ;-----

- Bahwa atas permohonan Ny. Zaenab. tanggal 21 April 2008, lalu Tergugat telah menerbitkan keputusan obyek sengketa, yang kemudian disusul surat peringatan kedua dan ketiga masing-masing tanggal 6 Pebruari 2009 dan tanggal 16 Pebruari 2009 agar Penggugat mengosongkan rumah sengketa tersebut ;-----

- bahwa tindakan Tergugat yang mengeluarkan Keputusan obyek sengketa a quo merupakan tindakan yang bertentangan dengan pasal-pasal :

-----

-----

Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1992  
Jo. Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor : 44 Tahun  
1994, Pasal 14 ayat (1) huruf a. dan b. Peraturan  
Pemerintah Nomor : 55 Tahun 1981 dan Pasal 4 Undang-  
Undang Nomor : 4 Tahun  
1982 ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa dasar  
kepenghunian Penggugat dirumah sengketa adalah  
berdasarkan hubungan sewa menyewa tanpa batas waktu dan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah berakhir demi hukum sejak tahun 1995, maka antara Penggugat dengan Pemilik rumah sudah tidak ada hubungan hukum lagi, apalagi Pemilik rumah (Tergugat II Intervensi) sudah tidak mengizinkan Penggugat untuk menghuni rumah sengketa. Dan dalam rangka penertiban Tergugat berwenang untuk mengeluarkan Keputusan obyek sengketa, oleh karena itu tindakan Tergugat dalam mengeluarkan Keputusan obyek sengketa tersebut yang berisi Perintah Pengosongan adalah telah sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan ; - - - - -

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat berwenang menerbitkan Keputusan obyek sengketa, akan dipertimbangkan sebagai berikut : - - - - -

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 55 Tahun 1981 dan Keputusan Menteri Sosial Republik Indonesia Nomor : 18/HUK/KEP/V/1982 dalam lampirannya angka VIII tentang Tata Cara Pelaksanaan Pesangon menyatakan : Kepala Kantor Urusan Perumahan ( Dinas Perumahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta ) berwenang melaksanakan pengosongan sebatas pada : - - - - -

a. Perumahan yang dihuni tanpa hak ;

b. Perumahan yang .....dst. ;

maka dengan demikian Tergugat berwenang mengeluarkan

**Hal. 49 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/PTUN.JKT.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan

obyek

sengketa ; - - - - -

- - - - -

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk selanjutnya akan dipertimbangkan apakah antara Penggugat dengan Pemilik rumah sengketa a quo masih terikat dalam hubungan sewa menyewa, ataukah sebaliknya ; - -

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa ia telah menyewa rumah sengketa pada tanggal 20 September 1969 dari Sdr. Hasan Iderus ayah dari Ibu Zaenab (pemilik rumah sengketa) ; - - - - -

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti P-4. yang berupa Surat Perjanjian Sewa Menyewa rumah tertanggal 20 September 1969 dan bukti P-5. yang berupa Surat Persetujuan untuk menambah, membangun kembali rumah tersebut tertanggal 20 September 1969, dan bukti P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11 dan P-12. yang berupa Surat Ketetapan Iuran Rehabilitasi Daerah Tahun 1974, Surat Ketetapan IPEDA tahun 1995, Surat Pemberitahuan Pajak Tentang

Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007, berserta Surat Tanda Terima Setoran (STTN) tahun 2007 dan Surat Pembayaran uang sewa rumah tahun 1970 dan tahun 1980 ; - - - - -

- - - - -



Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa  
kepenghunian Penggugat atas rumah tersebut berdasarkan  
pada hubungan sewa menyewa tanpa batas waktu dan telah  
berakhir demi hukum pada tahun  
1995 ; -----

Menimbang, bahwa dalam surat perjanjian sewa  
menyewa rumah tertanggal 20 September 1969 (bukti P-4)  
tidak disebutkan batas waktu berakhirnya sewa menyewa,  
dimana dalam pasal 12 ayat (6) Undang-Undang Nomor : 4  
Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman Jo. Pasal 21  
ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 44 Tahun 1994  
tentang Penghunian Rumah oleh bukan pemilik, disebutkan  
bahwa : “sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian  
tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang  
tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung  
sebelum Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1992 dinyatakan  
berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya  
Undang-Undang ini”, maka berdasarkan ketentuan tersebut  
sewa menyewa antara Penggugat dengan Hasan Iderus  
berakhir demi hukum pada tahun 1995 ;  
-----

Menimbang, bahwa dalam konsideran “Menimbang” angka  
1 huruf a. dan angka 5. Keputusan obyek sengketa  
disebutkan bahwa Pemohon (in casu Ny. Zaenab) adalah  
pemilik rumah sengketa berdasarkan bukti hak yang berupa  
:  
-----

**Hal. 51 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/PTUN.JKT.**



- Sertipikat Hak Milik Nomor : 989/Duri Selatan  
tertanggal 28 Agustus 2003 atas nama Ny. Zaenab  
binti Haji Muhammad Abdillah  
(Zaenab) ; -

- Akta Pembagian Hak Bersama Nomor : 278/2003  
tertanggal 28 Mei 2008, dibuat dihadapan PPAT  
Arikanti Natakusumah, SH. di  
Jakarta ; -

Menimbang, bahwa untuk membuktikan akan hak Pemohon  
(in casu Ny. Zaenab) atas rumah sengketa tersebut,  
Tergugat mengajukan bukti T-4. yaitu Sertipikat Hak  
Milik Nomor : 989/Duri Selatan tanggal 28 Agustus  
2003 atas nama : Ny. Zaenab binti Haji Muhammad Abdillah  
(Zaenab), bukti T-5. yang berupa Akta Pembagian Hak  
Bersama Nomor : 278/2003 tanggal 28 Mei 2003 dibuat  
dihadapan PPAT Arikanti Natakusumah, SH. di Jakarta dan  
pihak Tergugat II Intervensi mengajukan bukti T.II.INTV-  
1. berupa Copie-Collationee Surat Wasiat Atas Dasar  
Nazar Hibah Tidak Bisa Diganggu Gugat tertanggal 8  
Oktober 1980 ; -

Menimbang, bahwa apabila bukti Tergugat II  
Intervensi- 1. dihubungkan dengan keterangan saksi dari  
Penggugat dipersidangan tanggal 16 Juni 2009 bernama :  
LANNY SUSILO. dan NG. SOEI LIAN. yang menerangkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai

berikut,

bahwa :- -----

- Saksi dahulu adalah penyewa sejak tahun 1970 dan telah membeli rumah dari keluarga Hasan Iderus. bernama Abdillah masih keluarga Ibu Zaenab. pada tahun 2005 dengan harga Rp.4.000,- /M2 ;-----

- Bahwa Yanto. punya rumah yang dijadikan warung yang letaknya beda satu gang dari rumah saksi Lanny Susilo. ;-----

- Bahwa disebelah warung Yanto. Ibu Zaenab. punya 3 buah rumah ;-----

Menimbang, bahwa dari bukti- bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, ternyata bahwa dengan

berakhirnya perjanjian sewa menyewa demi hukum pada tahun 1995, tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa terhadap rumah sengketa tersebut telah diperbaharui perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi maupun dengan Hasan Iderus, dan tidak ada bukti- bukti yang menunjukkan bahwa Penggugat telah membayar harga sewa rumah tersebut kepada Pemilik rumah setelah tahun 1980 ;-----

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut

**Hal. 53 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/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

diasas telah terbukti bahwa hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Pemilik rumah sengketa tersebut telah berakhir demi hukum pada tahun 1995, tidak ada perjanjian sewa menyewa yang baru antara Penggugat dengan Pemilik rumah sengketa (Tergugat II Intervensi), serta sejak tahun 1995 tersebut Penggugat tidak membayar sewa rumah tersebut, dan berdasarkan hubungan sewa menyewa yang telah berakhir dan tidak dibayarnya harga sewa rumah, maka Ny. Zaenab sebagai pemilik rumah telah mengajukan permohonan kepada Tergugat agar memerintahkan Penggugat untuk mengosongkan rumah sengketa a quo, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Ny. Zaenab. sebagai Pemilik rumah sengketa tidak lagi mengizinkan Penggugat untuk menghuni rumah miliknya tersebut, karena ingin dijual, maka kepenghunan Penggugat atas rumah tersebut merupakan penghunian tanpa hak atau tidak sah sesuai dengan maksud Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1992 yang menyebutkan : "penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik", dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor : 44 Tahun 1994, yang menyebutkan bahwa : penghunian rumah yang dilakukantampa persetujuan atau izin pemilik dinyatakan sebagai penghunian tanpa hak atau sah ; - - - - -

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permasalahan rumah sengketa a quo terhadap Penggugat juga Tergugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melakukan/ mengupayakan penyelesaian permasalahan rumah a quo secara musyawarah damai dengan mengundang Pemohon dan Termohon (Ny. Zaenab. dan Sdr. Yanto) pada tanggal 10 September 2008, tapi tidak tercapai kesepakatan (bukti P-1. = T-1.) ; -----

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas diperoleh fakta hukum bahwa perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Pemilik rumah sengketa a quo telah berakhir demi hukum pada tahun 1995, dan Ny. Zaenab. sebagai pemilik rumah tidak lagi mengizinkan kepada Penggugat untuk menempati/menghuni rumahnya tersebut, maka majelis Hakim berkesimpulan bahwa kepenghunan Penggugat atas rumah sengketa tersebut adalah tanpa hak atau tidak sah, dan atas permasalahan tersebut telah diupayakan perdamaian dan telah dilakukan peringatan kepada Penggugat, maka tindakan Tergugat mengeluarkan Keputusan yang berisi perintah kepada Penggugat agar mengosongkan rumah/bangunan yang terletak di Jalan Duri Selatan III No. 20 Rt. 003 Rw. 02, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, atas permohonan Zaenab. (Tergugat II Intervensi) sebagai pemilik rumah tersebut, telah sesuai dengan ketentuan yang diatur pasal 14 ayat (1) huruf. a. Peraturan Pemerintah Nomor : 55 Tahun 1981 tentang hubungan sewa menyewa perumahan atas perubahan Peraturan Pemerintah Nomor : 43 Tahun 1963 tentang hubungan sewa menyewa perumahan, yang menyebutkan bahwa Kepala Kantor

**Hal. 55 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/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

Urusan Perumahan mengeluarkan Surat Perintah Pengosongan terhadap penghunian yang menggunakan perumahan tanpa suatu hak atau tanpa Surat Izin Perumahan (SIP) yang sah bagi perumahan

yang masih dikuasai Kepala

Daerah ; - - - - -

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tindakan Tergugat dalam mengeluarkan Keputusan obyek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintah Yang Baik, maka tuntutan Penggugat yang memohon agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 273/2008 tanggal 31 Desember 2008 tentang Perintah Pengosongan Rumah/ Bangunan yang terletak di Jl. Duri Selatan III No. 20 Rt. 003 Rw. 02, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tergugat tersebut adalah tidak beralasan hukum dan karena itu ditolak ; - - - - -

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka permohonan Penggugat agar Pengadilan (dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta) mengeluarkan penetapan tentang penundaan pelaksanaan Keputusan obyek sengketa tersebut tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan dikesampingkan, sehingga tidak perlu dicantumkan dalam amar putusan ini,





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

haruslah ditolak pula ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Pasal 110 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang jumlahnya seperti ditetapkan dalam amar putusan ini ;

-----

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 107 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka bukti- bukti yang diajukan para pihak

merupakan bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim tetap untuk mengadili perkara ini hanya dipakai dan dipertimbangkan bukti- bukti yang relevan dengan pokok sengketanya, sedangkan bukti- bukti yang selebihnya tidak dipertimbangkan akan tetapi tetap dilampirkan dalam berkas perkara ini ;- -

Memperhatikan pasal- pasal dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 yang telah direvisi oleh Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan perundang- undangan lainnya berkaitan dengan perkara ini ;

-----

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

**DALAM PENUNDAAN :**

**Hal. 57 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/PTUN.JKT.**



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

- Menolak Permohonan Penundaan Pelaksanaan Surat  
Keputusan Obyek  
Sengketa ; - -----  
-----

**DALAM POKOK SENGKETA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk  
seluruhnya ; - -----  
  
- Membebankan kepada Penggugat untuk membayar  
biaya perkara sejumlah Rp.238.000,- (duaratus  
tigapuluh delapan ribu rupiah) ; -

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis  
Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pada **HARI  
SENIN, TANGGAL 13 JULI 2009**, oleh kami **BERTHA SITOANG,  
SH.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **WENCESLAUS, SH.** dan  
**KHAIRUDDIN NASUTION, SH.** masing-masing selaku Hakim  
Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang  
terbuka untuk umum pada **HARI SELASA, TANGGAL 14 JULI  
2009**, oleh majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh  
**PERJON SIAHAAN, SH.**, Panitera Pengganti pada  
Pengadilan Tata Usaha Negara

Jakarta, yang dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa  
Hukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi sendiri.

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA :**

Ttd.

Ttd.



**BERTHA SITOANG,**

**SH.**

**WENCESLAUS, SH.**

**Ttd.**

**KHAIRUDDIN NASUTION, SH.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**Ttd.**

**Perjon Siahaan, SH.**

**PERINCIAN BIAYA PERKARA :**

- Biaya Administrasi .....	Rp. 30.000,-
- Meterai .....	Rp. 12.000,-
- Redaksi .....	Rp. 10.000,-
- Leges .....	Rp. 6.000,-
- Panggilan .....	Rp.180.000,- +
	<b>J U M L A H .....</b>
	<b>238.000,-</b>
	<b>(dua ratustiga puluh delapan ribu rupiah).</b>

**Hal. 59 dari 59 Hal.Putusan Perkara No.45/G/2009/PTUN.JKT.**