



**P U T U S A N**

**NOMOR : 125/G/2012/PTUN-JKT**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus serta menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, pada tingkat pertama dengan acara biasa telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dibawah ini, dalam perkara antara : -----

**Prof. DR. Ir. SOENARNO Dipl. HE.,** Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan

Mantan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah,  
beralamat di Jalan Senopati Nomor 26, Selong,  
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini  
memberi kuasa kepada Petrus Selestinus, S.H., Nino  
Sukarna, S.H., M.H., Silvester Nong Manis, S.H. dan  
Risha Shindyani Halim, S.H., semuanya Kewarga-  
negara Indonesia, pekerjaan Advokat, pada Law  
Office “PETRUS SELESTINUS, SH &  
ASSOCIATES” beralamat di Lingga Darma  
Building, Lt. II, Jalan Warung Buncit Raya Nomor  
17, Ragunan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tertanggal 28 Mei 2012, selanjutnya  
disebut sebagai .....**PENGGUGAT ;**

**L a w a n :**

**DIREKTUR JENDERAL CIPTA KARYA KEMENTERIAN PEKERJAAN  
UMUM REPUBLIK INDONESIA,** berkedudukan di

Halaman 1 dari 81 Halaman Putusan Nomor 125/G/2012/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Patimura Nomor 20, Kebayoran Baru, Jakarta

Selatan, dalam hal ini memberi Kuasa kepada

Deddy Sumantri, S.H., CES., Putranta Setyanugraha,

S.H., M.Si., Ir. J. Wahyu Kusumosusanto, MUM.,

Mardi Parnowiyoto, S.H., Erry Gunawan, S.H.,

Hizriana Silikhah, S.H., Sri Hastuti, S.H., Daniel,

S.H., MT., Ary Prasetyo, S.H., Dian Maryani, S.H.,

Putrawan Siagian, S.H., Cahyani Kusrianingsih, S.H.,

Nelson Dunan Naibaho, S.H., Rantha Natallia Pardede,

S.H. dan Andry Sijabat, S.H., berdasarkan Surat Kuasa

Khusus Nomor HK.02.04-DC/499, Tanggal 5

September 2012, untuk selanjutnya disebut sebagai

..... **TERGUGAT** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca : -----

- Surat Gugatan Penggugat tertanggal 31 Juli 2012 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 02 Agustus 2012 di bawah Register perkara Nomor : 125/G/2012/PTUN-JKT dan telah diperbaiki pada tahap Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 06 September 2012 ; -----
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 125/PEN-DIS/2012/PTUN-JKT tertanggal 9 Agustus 2012 tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa ; -----
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 125/PEN/2012/PTUN-JKT tertanggal 9 Agustus 2012, tentang Penunjukan



Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa yang bersangkutan ; -----

- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 125/PEN-HS/2012/PTUN-JKT tertanggal 16 Agustus 2012 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan ;

-----

- Berkas perkara dalam sengketa yang bersangkutan; -----
- Telah memeriksa surat-surat bukti dan Ahli yang diajukan oleh para pihak dipersidangan ; -----
- Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam sengketa yang bersangkutan ; -----

#### TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 31 Juli 2012 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 02 Agustus 2012 di bawah Register perkara Nomor : 125/G/2012/PTUN-JKT dan telah diperbaiki pada tahap Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 06 September 2012, sebagai berikut : -----

#### A OBYEK SENGKETA TATA USAHA NEGARA.

Yang menjadi Obyek Sengketa adalah : Surat Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor : HK.02.04-DC/209 Tanggal 3 Mei 2012, Perihal : Permohonan Pelaksanaan Jual-Beli Rumah Negara Jalan Senopati Nomor : 26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan a.n. Prof. DR. Ir. SOENARNO ; (Vide Bukti P.1) ; -----



**B DASAR-DASAR ATAU ALASAN-ALASAN GUGATAN.**

- 1 Bahwa Obyek Sengketa adalah merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, seperti dimaksud dalam pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena isinya berupa Penolakan dari Direktur Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia Untuk Melakukan Penyerahan Hak Milik Atas Rumah Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Rumah Negara terletak di Jalan Senopati Nomor 26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang ditujukan kepada Prof. DR. Ir. SOENARNO, sebagai Pihak Kedua/Pembeli ;  
-----

- 2 Bahwa pada bagian kalimat terakhir yang merupakan substansi dari Obyek Sengketa, dengan jelas dan tegas dinyatakan sebagai sebuah penetapan tertulis yang berisi : Permohonan Saudara untuk melakukan penyerahan hak milik atas rumah dan pelepasan hak atas tanah Rumah Negara terletak di Jalan Senopati Nomor



26 Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tidak dapat kami penuhi, sehingga dengan demikian Obyek Sengketa telah memenuhi sifat keputusan TUN yang konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;

-----

3 Bahwa Obyek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 3 Mei 2012 dan dikirim kepada Penggugat melalui Kantor Kuasa Hukum Penggugat atau diterima Penggugat pada tanggal 8 Mei 2012 ;

-----

4 Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan bahwa : Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan Puluh hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;

-----

5 Bahwa Gugatan Penggugat terhadap Obyek Sengketa dalam perkara a quo didaftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 02 Agustus 2012, sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat dimaksud diajukan masih dalam tenggang waktu sembilan puluh hari menurut Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun



1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

6 Bahwa Penggugat sangat berkeberatan dan menolak Obyek Sengketa tersebut oleh karena Obyek Sengketa yang merupakan penetapan tertulis dari Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual, dan final tersebut, ternyata bukan saja bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud oleh pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, akan tetapi juga oleh karena Obyek Sengketa dimaksud telah merugikan kepentingan Penggugat, karena itu harus dinyatakan batal atau tidak sah ;

7 Bahwa sebelum Penggugat menguraikan dan membuktikan bahwa Obyek Sengketa adalah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik dan telah merugikan kepentingan Penggugat, perlu kiranya diuraikan terlebih dahulu mengenai hubungan hukum



yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat terkait dengan Izin Penghunian, Izin Penempatan Rumah Instansi/Dinas Golongan II, Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara dan Alas Hak Penggugat atas Tanah dan Bangunan Rumah Negara yang terletak di Jalan Senopati Nomor 26, Kelurahan Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sebagaimana dapat diuraikan pada point berikut dibawah ini ;

-----

- 8 Bahwa Penggugat adalah penghuni yang sah atas tanah dan Bangunan Rumah Negara yang setempat terletak dan dikenal oleh umum sebagai rumah Jalan Senopati Nomor 26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Ijin Penghunian Rumah Negara Nomor : 01/SIPRD/SJ/2004 dan Surat Ijin Penempatan Rumah Instansi/Dinas Golongan II Nomor : 01/SIPRD/SJ/2004 tanggal 12 April 2004 yang ditandatangani oleh Sekretaris Jenderal Departemen Permukiman Dan Prasarana Wilayah (sekarang Departemen Pekerjaan Umum), yang memberi ijin kepada Penggugat yang pada ketika itu menduduki jabatan sebagai Menteri pada Departemen Permukiman Dan Prasarana Wilayah guna menghuni atau menempatnya dan juga berdasarkan Perjanjian Sewa-Beli Rumah Negara Nomor SBRN-Ma 5/A-1-40/907/Jkt/ 2004, tanggal 21 Oktober 2004, yang





dibuat dan ditanda tangani bersama antara Penggugat dengan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Departemen Pekerjaan Umum (dahulu Departemen Permukiman Dan Prasarana Wilayah) Cq. Direktur Jenderal Perumahan Dan Permukiman ; (Vide bukti P.2 dan P.3) ;

9 Bahwa Surat Ijin Penghunian Rumah Negara dan Surat Ijin Penempatan Rumah Instansi / Dinas Golongan II Nomor 01/SIPRD/SJ/2004 sebagaimana telah disebutkan di atas adalah merupakan pelaksanaan dari Surat Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor : 217/KPTS/M/2004 Tentang Penetapan Status Rumah Negara Golongan II (Dua) Di Lingkungan Sekretariat Jenderal Departemen Permukiman Dan Prasarana Wilayah tanggal 06 April 2004 yang menetapkan bahwa : -----

a Rumah Negara di lingkungan Sekretariat Jenderal Departemen Permukiman Dan Prasarana Wilayah sebagaimana tercantum dalam daftar lampiran dibawah ini ditetapkan statusnya menjadi Rumah Negara Golongan II (Dua) ;

b Nama Penghuni Rumah Negara sebagaimana pada alamat tersebut pada lampiran keputusan ini ditetapkan dengan Surat Ijin Penghunian sesuai





peraturan yang berlaku, yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang ; -

- c Keputusan-keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan dirubah dan diperbaiki sebagaimana mestinya, apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapan ini ; (Vide bukti P.4) ; -----

10 Bahwa seiring dengan proses penetapan status Rumah Negara Golongan II (Dua) di lingkungan Sekretariat Jenderal Departemen Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor 217/KPTS/M/2004 tertanggal 06 April 2004 yang sekaligus memberi ijin menempati Rumah Negara kepada Penggugat ; (Vide bukti P.2 dan P.3) disusul dengan Surat Ijin Penghunian Rumah Negara Nomor 01/SIPRD/SJ/2004 tanggal 12 April 2004, maka pada tanggal 10 Juni 2004 Sekretaris Jenderal Departemen Permukiman Dan Prasarana Wilayah atas nama Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah (sekarang Menteri Pekerjaan Umum) dengan surat Nomor HK 02.03.04 tanggal 10 Juni 2004 yang ditujukan kepada Direktur Jenderal Perumahan Dan Permukiman melalui Direktur Bina Teknik yang secara struktur berada di bawah Direktur Jenderal Perumahan



Dan Permukiman; perihal usul Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II (Dua) menjadi Rumah Negara Golongan III (Tiga) mengusulkan agar Rumah Negara di Jalan Senopati Nomor 26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang dihuni oleh Penggugat dalam jabatan sebagai Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah, dapat dialihkan statusnya dari Rumah Negara Golongan II (Dua) menjadi Rumah Negara Golongan III (Tiga) ; (Vide bukti P.5) -----

11 Bahwa berdasarkan usul pengalihan status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III sebagaimana diuraikan di atas atau lihat (bukti P.5), maka pada tanggal 30 Juni 2004 Direktur Jenderal Perumahan Dan Permukiman melalui Surat Keputusan Direktur Jenderal Perumahan Dan Permukiman Nomor : 157/KPTS-RN/DM/2004 tanggal 30 Juni 2004 Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III memutuskan sebagai berikut :

-----

----

**M e n e t a p k a n :**

Pertama : Mengalihkan status Rumah Negara dari Departemen Permukiman Dan Prasarana Wilayah terletak di Jalan Senopati Nomor 26 Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan huruf Daftar Nomor (Hdno) AA. 55 077 dari



Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III;

Kedua : Menugaskan Kepala Sub Direktorat Gedung dan Rumah Negara Direktorat Bina Teknik Direktorat Jenderal Perumahan dan Permukiman Dep. Kimpraswil untuk menetapkan surat penunjukan menempati Rumah Negara dan menetapkan klasifikasi serta persewaan rumah tersebut ; -----

Ketiga : Keputusan ini berlaku pada tanggal ditetapkan dan dibuat dalam butir 3 (tiga) dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki sebagaimana mestinya, bila kemudian ternyata terdapat kekeliruan di dalamnya ( Vide bukti P.6) ;

12 Bahwa pada tanggal 9 Agustus 2004 Penggugat selaku Penghuni Rumah Negara Golongan III (Tiga) HD Nomor AA. 55 077 di Jalan Senopati Nomor 26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, telah mengajukan permohonan untuk membeli Rumah Negara yang ditempati Penggugat yaitu Rumah Negara di Jalan Senopati Nomor 26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan kepada Direktorat Jenderal Perumahan Dan Permukiman Cq. Direktur Bina Teknik, permohonan mana telah diterima dan pada tanggal 23 September 2004 telah dijawab dengan Surat Nomor : HK 0203-Ma.5/1920 perihal Pemberitahuan Keputusan Pengalihan hak dan penetapan harga pengalihan hak rumah beserta ganti rugi atas tanahnya beserta lampiran 1 (satu) salinan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Direktur Bina Teknik Nomor : 1122/

KPTS-PHRN/Ma./2004, tanggal 23 September 2004

Tentang : Persetujuan Dan Pemberian Kuasa Pengalihan

Hak Rumah Negara Golongan III HD Nomor AA. 55.

077 Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya Terletak di Jalan

Senopati Nomor 26 Selong Kebayoran Baru Jakarta

Selatan Beserta Penetapan Harga Pengalihan Haknya ;

(Vide bukti P. 7 dan P. 8) -----

13 Bahwa dasar Pemberian Persetujuan dan Pemberian

Kuasa Pengalihan Hak dari Direktorat Jenderal

Perumahan Dan Permukiman Cq. Direktur Bina Teknik

kepada Penggugat pada tanggal 23 September 2004

melalui Surat Keputusan Nomor : 1122/KPTS-PHRN/

Ma./2004 tersebut di atas adalah selain menurut Tim

Pemeriksa dari Direktorat Jenderal Perumahan Dan

Permukiman Cq. Direktur Bina Teknik bahwa Penggugat

telah memenuhi syarat baik mengenai syarat subyektif

yaitu status Penggugat juga syarat-syarat materil seperti

status dan Golongan Rumah Negara tersebut. Selain dari

pada itu telah pula ditetapkan harga Rumah Negara

tersebut diatas Rp. 50.323.000,- (lima puluh juta

tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah) dan ganti rugi atas

tanahnya adalah sebesar Rp. 1.490.510.000 ( satu

milyar empat ratus sembilan puluh juta limaratus sepuluh

ribu rupiah) sehingga total seluruhnya menjadi Rp.



1.540.833,000,- (satu milyar limaratus empat puluh juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) yaitu sebesar 50% dan harga taksiran yang telah ditetapkan sebagai pedoman penetapan harga pengalihan hak rumah dan ganti rugi atas tanahnya, dengan ketentuan pembayaran sebagai berikut :

-----  
----

- Angsuran pertama paling sedikit 5% (lima persen) dari Rp. 1.540.833.000,- ( satu miliar lima ratus empat puluh juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu rupiah ) yaitu sebesar Rp. 77.041.650 ( tujuh puluh tujuh juta empat puluh satu ribu enam ratus lima puluh rupiah) harus disetorkan oleh Penggugat ke Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara Jakarta II/ Bank Pemerintah pada saat surat perjanjian sewa beli ditanda tangani ; -----
- Sisanya sebesar Rp. 1.463.791.350 ( satu milyar empat ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh rupiah) diangsur dalam jbutir waktu paling lama 240 (dua ratus empat puluh) bulan paling sedikit dengan angsuran bulanan yang sama sebesar Rp. 6.124.000 ( enam juta seratus dua puluh empat ribu rupiah) dengan catatan angsuran terakhir sebesar



Rp. 155.350 ( seratus lima puluh lima ribu tiga ratus lima puluh rupiah) baru dapat dilunasi paling pendek dalam jbutir waktu 60 (enam puluh ) bulan terhitung mulai tanggal perjanjian sewa-beli ditanda tangani ; -----

- Menunjuk dan memberi Kuasa kepada Sdr. Kepala Sub Direktorat Gedung dan Rumah Negara Direktorat Bina Tehnik di Jakarta untuk melakukan pengalihan hak Rumah Negara tersebut kepada Penggugat dengan Perjanjian Sewa-Beli yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Bersama Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Keuangan Nomor 44/KPTS/1984 tanggal 9 Maret 1984 215/KMK.P1/1984.

14 Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Direktur Bina Tehnik Nomor 1122/KPTS-PHRN/Ma./2004 tanggal 23 September 2004 tersebut diatas, dan dalam rbutir menjamin hak dan kepastian hukum antara Penggugat dan Direktur Jenderal Perumahan Dan Permukiman sebagai wakil Pemerintah R.I, maka pada tanggal 21 Oktober 2004 antara Penggugat dengan Direktur Jenderal Perumahan Dan Permukiman sebagai wakil Pemerintah R.I, masing-masing dalam keadaan yang bebas tanpa paksaan/tekanan atau bujuk rayu atau tipu muslihat telah dibuat dan ditanda tangani Perjanjian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sewa Beli Nomor SBRN-Ma 5/A1-40/907/Jkt/2004

tanggal 21 Oktober 2004, dimana dalam perjanjian ini

pihak Direktur Jenderal Perumahan Dan Permukiman

diwakili oleh Sdr. Ir. Ismono, MA; selaku Kepala Sub

Direktorat Gedung dan Rumah Negara Direktorat Bina

Teknik yang bertindak untuk dan atas nama Direktur

Jenderal Perumahan dan Permukiman sebagai wakil

Pemerintah Republik Indonesia berdasarkan Surat Kuasa

Nomor 1122/KPTS-PHRN/Ma./2004 tanggal 23

September 2004 sebagai pihak Kesatu sementara

Penggugat selaku Pribadi, Mantan Menteri Permukiman

Dan Prasarana Wilayah sebagai Pihak Kedua ; (Vide

bukti P.9) -----

15 Bahwa di dalam Perjanjian Sewa Beli Nomor : SBRN-

Ma.5/ A1-40/907/JKT./2004 tanggal 21 Oktober 2004

telah secara jelas dan tegas sesuai dengan Peraturan

Perundang-Undangan yang berlaku telah diatur obyek

yang diperjanjikan, luas tanah dan bangunan, harga tanah

dan harga ganti rugi tanah dan syarat-syarat lainnya

sebagaimana dapat dibaca pada pasal 1 s/d pasal 15

Perjanjian Sewa Beli berikut lampirannya, sehingga

dengan demikian perjanjian ini sah dan mengikat secara

hukum disamping Rumah Negara yang menjadi obyek

dalam perjanjian itu sendiri telah diserahkan dan dihuni

oleh Penggugat setelah perjanjian ini dibuat dan ditanda

#### 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)





tangani hingga saat ini ;

-----

16 Bahwa semenjak ditanda tangani Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara Nomor SBRN-Ma.5/A1-40/907/Jkt./2004 tanggal 21 Oktober 2004 s/d sekarang, Penggugat bukan saja selalu memenuhi kewajibannya membayar uang sewa setiap bulan sesuai dengan isi perjanjian tanpa pernah ada kelalaian atau melanggar isi perjanjian yang menjadi kewajiban Penggugat, akan tetapi Penggugat juga telah melakukan renovasi dengan mengeluarkan biaya yang cukup besar, layakanya sebagai seorang pemilik rumah yang baik meskipun rumah dimaksud masih dalam status Sewa Beli. Untuk itu Penggugat akan memperlihatkan bukti-bukti pembayaran uang muka dan angsuran pembayaran Sewa Beli pada setiap bulan berupa kuwitansi penerimaan oleh Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman sebagai wakil Pemerintah R.I melalui Kantor Perbendaharaan Negara ; (Vide bukti P.10 a s/d. 10 d) -----

17 Bahwa akan tetapi pada bulan Maret 2008 Penggugat menerima surat dari Tergugat yang dibuat dan ditanda tangani oleh Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan Nomor UM.010-Cb/231. tertanggal 19 Maret 2008 yang ditujukan kepada Penggugat perihal Pembatalan Rumah Negara Golongan III di lingkungan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Departemen Pekerjaan Umum yang pada dasarnya berisi

antara lain ; -----

- Perlunya pembatalan penetapan status Rumah Negara Golongan III yang terletak di Jalan Senopati Nomor 26 Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ; -----

- Telah dikeluarkan Surat Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPTS-RN/DC/2008, tanggal 18 Januari 2008 Tentang Pembatalan Keputusan Direktur Jenderal Perumahan Dan Permukiman Tentang Pengalihan status Rumah Negara golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III di lingkungan Departemen Pekerjaan Umum R.I sebanyak tiga unit rumah (Vide bukti P. 11a) ;  
-----  
---

- Menyatakan batal demi hukum surat ijin penghunian golongan III Nomor Sip-Ma.5/082/2004 tanggal 3 Juli 2004 dan perjanjian sewa-beli Rumah Negara Nomor : SBRN-Ma.5/A1-40/907/Jkt./2004 tanggal 21 Oktober 2004

#### 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)



(Vide bukti P.11b) ;

-----

- Pembayaran angsuran pertama/ uang muka sebesar 5 % dan pembayaran angsuran bulanan sewa-beli yang telah dibayar akan dikembalikan oleh Negara melalui kantor pelayanan Perbendaharaan Negara Jakarta V (vide bukti P.11) ;

-----

-----

Tanpa pernah Penggugat diajak untuk bermusyawarah sebagaimana lazimnya suatu perjanjian hendak dibuat dan diakhiri ;

-----

18 Bahwa meskipun telah ada Perjanjian Sewa-Beli Rumah Negara, Surat Ijin Penghunian/Penempatan Rumah Negara dan Surat Kuasa Pengalihan Hak Atas Rumah Negara kepada Penggugat sebagaimana telah dikemukakan dalam butir 6 diatas, akan tetapi Tergugat ternyata telah tidak konsisten melaksanakan Isi Perjanjian Sewa-Beli Rumah Negara, yaitu secara sepihak membatalkan segala Keputusan yang memberi Hak kepada Penggugat termasuk menyatakan batal demi hukum Perjanjian Sewa-Beli Rumah Negara tersebut dengan Surat Keputusan Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan Nomor UM.010-CB/231, tanggal 19 Maret 2008, namun Tergugat masih tetap menerima



Pembayaran Angsuran Sewa Beli Rumah Negara sampai dengan Penggugat membayar lunas pada tanggal 25 November 2011 dan untuk itu Tergugat melalui Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara Jakarta V selaku Pihak yang ditunjuk oleh Tergugat untuk menerima Pembayaran Angsuran Sewa Beli Rumah Negara, mengeluarkan Kuitansi/Tanda Terima Pembayaran Lunas dan , membuat Surat Keterangan Lunas (Vide bukti P.12 dan P. 13) ;

-----

19 Bahwa berdasarkan pembayaran lunas yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat melalui Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara Jakarta V pada tanggal 25 November 2011 sesuai dengan Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara dan oleh karena itu pada tanggal 23 Januari 2012 Pengugat dengan Surat Nomor : 07/PST-ASS/I/2012, tanggal 23 Januari 2012, Perihal : “Permohonan Pelaksanaan Jual-Beli Rumah Negara Jalan Senopati Nomor 26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan a/n. Prof. Dr. Ir. Soenarno” (vide bukti P. 14), mohon pelaksanaan Jual-Beli Rumah Negara yang telah dilunasi itu kepada Tergugat sesuai dengan ketentuan pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah



Negara dan pasal 4 Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara

Nomor SBRN-Ma.5/A1-40/907/JKT.2004 tanggal 21

Oktober 2004, akan tetapi Tergugat ternyata telah

mengambil Keputusan yang bersifat “Final, Individual

dan Konkrit” berupa menolak melaksanakan Jual Beli

dan Penyerahan Hak Atas Rumah Negara kepada

Penggugat, berikut janji lagi untuk mengembalikan

pembayaran angsuran Sewa-Beli dengan Surat Tergugat

Nomor : HK.02.04-DC/209, tanggal 3 Mei 2012,

Perihal : Permohonan Pelaksanaan Jual-Beli Rumah

Negara Jalan Senopati Nomor : 26, Selong, Kebayoran

Baru, Jakarta Selatan a/n. PROF. DR. IR. SOENARNO,

yang ditujukan kepada Penggugat, atau disebut sebagai

Obyek Sengketa ; (vide bukti P.1/P.15) ; -----

Obyek Sengketa merupakan : “Keputusan Tata Usaha Negara Yang

Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

Dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik”, karena alasan-

alasan sbb. : -----

19.a. Bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan

Yang Berlaku.

- Obyek Sengketa, bertentangan dengan pasal 5

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang

Perumahan Dan Permukiman, dimana di dalam

pasal 5 disebutkan bahwa setiap warganegara

mempunyai hak untuk menempati dan/atau



menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak  
dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan  
teratur ;

- Obyek sengketa, bertentangan dengan pasal 23 ayat  
(1) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor : 31  
Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Peraturan  
Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah  
Negara, yang berbunyi sbb. : -----

Ayat (1) : Penghuni yang telah membayar lunas  
harga rumah beserta harga tanahnya,  
memperoleh : -----

- a Penyerahan hak milik rumah; dan
- b Pelepasan hak atas tanah ; -----

Ayat (3): Penghuni yang telah memperoleh  
penyerahan hak milik rumah dan  
pelepasan hak atas tanah sebagai- mana  
dimaksud dalam ayat (1) wajib  
mengajukan permohonan atas tanah  
sesuai dengan peraturan perundang-  
undangan yang berlaku ; -----

- Obyek Sengketa, bertentangan dengan pasal 4 ayat  
(1) a dan b, Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara



antara Penggugat dengan Tergugat Nomor : SBRN-

Ma.5/A1-40/907/JKT/2004, tanggal 21 Oktober

2004, yang berbunyi sbb : -----

Ayat 1 a. Pihak Kedua mengajukan permohonan penyerahan hak milik atas rumah dan pelepasan hak atas tanah, kepada Pihak Kesatu ; -----

Ayat 1b. Pihak Kedua harus mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan setempat, sesuai ketentuan Perundang-undangan yang berlaku, setelah memperoleh keputusan pelepasan hak atas tanah dari Pihak Kesatu ; ----

19.b. Bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sebagai asas yang menjunjung tinggi norma kesusilaan, kepatutan dan norma hukum, untuk mewujudkan Penyelenggara Negara yang bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 butir 6 dan pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggara Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Kolusi, Korupsi Dan Nepotisme, yang menetapkan asas umum Penyelenggara Negara antara lain :

-----





- Obyek Sengketa, bertentangan dengan asas Kepastian Hukum yang mengharuskan setiap Penyelenggara Negara dalam tindakannya harus berlandaskan kepada Undang-Undang, sementara dalam hal ini Tergugat justru mengabaikan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara ; -----

- Obyek Sengketa, bertentangan dengan asas Proporsionalitas, dimana Tergugat selaku Penyelenggara Negara telah bertindak lebih mengutamakan haknya sementara kewajibannya untuk memenuhi hak pihak lain dikesampingkan, padahal asas proporsionalitas mengharuskan Penyelenggara Negara harus mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara ; -----

20 Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Beli antara Penggugat dengan Direktur Jenderal Perumahan Dan Permukiman sebagai wakil Pemerintah Republik Indonesia dimana hak dan kewajiban masing-masing pihak telah diatur secara seimbang dan telah diterima dengan baik oleh kedua belah pihak maka otomatis



Perjanjian Sewa Beli dimaksud sah dan mengikat secara hukum bahkan merupakan Undang-undang bagi Penggugat dengan Direktur Jenderal Perumahan Dan Permukiman sebagai wakil Pemerintah Republik Indonesia ; ---

Dengan kata lain Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara Nomor SBRN-Ma.5/A1-40/907/Jkt.2004 tanggal 21 Oktober 2004 adalah merupakan hukum positif bagi Para pihak yaitu Penggugat dan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman sebagai wakil Pemerintah Republik Indonesia termasuk di dalamnya Tergugat sendiri sebagai bagian yang secara hirarkis berada dibawah Pemerintah Republik Indonesia Cq. Departemen Pekerjaan Umum dan oleh karena itu harus ditaati, dijalankan dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak ; -

21 Bahwa melihat sikap Tergugat sebagaimana dapat dibaca pada surat Tergugat Nomor Um.010-Cb/231 tanggal 19 Maret 2008; yang menggambarkan serbutiran tindakan Tergugat berupa secara sepihak melakukan Pembatalan terhadap Surat Keputusan Direktur Jenderal Perumahan Dan Permukiman Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II Menjadi Rumah Negara Golongan III dan sekaligus menyatakan batal demi hukum Ijin Penghunian Rumah Negara Golongan III Nomor : Sip-Ma.5/082/2004 tanggal 3 Juli 2004 dan Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara Nomor : SBRN-Ma.5/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A1-40/907/JKT/2004 tanggal 21 Oktober 2004

sebagaimana telah diuraikan pada butir 14 diatas maka  
Keputusan-Keputusan Tergugat tersebut diatas jelas  
merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara Yang  
Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-Undangan  
Yang Berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang  
Baik serta sangat merugikan Penggugat sebagaimana  
telah dikemukakan pada butir 19 diatas ;

-----

22 Bahwa Selain dari pada itu perbuatan Tergugat juga  
bukan saja telah mengingkari janji dalam Perjanjian  
Sewa Beli Rumah Negara tersebut diatas (perbuatan  
ingkar janji/Wanprestasi) akan tetapi dibalik itu Tergugat  
juga telah bertindak sewenang-wenang karena secara  
sepihak membatalkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa  
Rumah Negara yang sudah dihuni oleh Penggugat,  
Mencabut Ijin Penghunian, Membatalkan Pengalihan  
status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah  
Negara Golongan III yang sudah menjadi obyek dalam  
Perjanjian Sewa Beli dengan Penggugat, akan tetapi  
Tergugat tetap menerima pembayaran angsuran setiap  
bulan sampai dengan pembayaran lunas dan membuat  
kuitansi pelunasan. atas Rumah Negara yang disewa beli,  
namun terakhir Tergugat menolak melakukan  
Pelaksanaan Jual-Beli dan Penyerahan Hak melalui Surat

Halaman 25 dari 81 Halaman Putusan Nomor 125/G/2012/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



Keputusan yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara

ini ; -----

23 Bahwa semula Penggugat berpendapat bahwa Surat Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan Nomor UM.010-Cb/231, tertanggal 19 Maret 2008 yang ditujukan kepada Penggugat Perihal : Pembatalan Rumah Negara Golongan III di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum yang menyatakan batal Demi Hukum Surat Ijin Penghunian Golongan III Nomor Sip-Ma.5/082/2004 tanggal 3 Juli 2004 dan Perjanjian Sewa Beli Negara Nomor : SBRN-Ma.5/A1-40/907/Jkt/2004 tanggal 21 Oktober 2004, adalah merupakan : “Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan Perbuatan Hukum Perdata” sehingga tidak termasuk dalam kategori Keputusan Tata Usaha Negara menurut pasal 2 butir 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu pada tanggal 31 Juli 2009 Penggugat mengajukan Gugatan atas Keputusan Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan Nomor : UM.010-CB/231, Tanggal 19 Maret 2008, Tentang Pembatalan Rumah Negara Golongan III dan Menyatakan Batal Demi Hukum Ijin Penghunian Dan Perjanjian Sewa-Beli Rumah Negara tersebut diatas, sebagai Perbuatan



Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

dengan Register Perkara No. 1367/Pdt.G/2009/

PN.JKT.Sel. tanggal 31 Juli 2009; (vide bukti P. 16)

-----

24 Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam Perkara Gugatan Nomor 1367/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut diatas, oleh karena Penggugat merasa dirugikan secara materil dan moril sebagai akibat Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, namun oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam persidangannya tanggal 1 Maret 2010 telah memutuskan dengan Putusan yang Amarnya berbunyi sbb. : -----

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

1 Mengabulkan Eksepsi Tergugat ;

-----

2 Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara Nomor 1367/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. ;

-----

3 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 401.000 (empat ratus satu ribu rupiah) ;

-----

Demikianlah diputus dstnya ----- (vide bukti P 16. A ). dan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 1367/



Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 1 Maret 2010 tersebut, Penggugat telah mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Register Perkara Nomor : 237/PDT/2011/PT.DKI, akan tetapi Pengadilan Tinggi Jakarta pun dalam persidangan tanggal 24 Oktober 2011 telah memutuskan dengan Putusan yang amarnya berbunyi sbb. :

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula  
Penggugat ;-----
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 1367/Pdt.G/PN.JKT.SEL, tanggal 1 Maret 2010 yang dimohonkan banding ;-----
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;  
-----

Demikianlah diputus dstnya ..... (Vide bukti P. 16. B ).

25 Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut diatas, Penggugat telah menerima dan tidak lagi mengajukan kasasi, selain karena, Tergugat masih terus menerima pembayaran angsuran sampai dengan



pembayaran lunas dari Penggugat dan mengeluarkan Surat keterangan Lunas pada tanggal 25 November 2012 ; (vide bukti P. 13.), juga oleh karena Penggugat masih percaya terhadap Tergugat yaitu bahwa Tergugat akan konsisten dengan sikapnya yaitu menerima Pembayaran Angsuran sampai lunas dan konsekuen melaksanakan Jual-Beli atau Pelepasan Hak dan Penyerahan Hak Atas Rumah Negara, namun kenyataannya Tergugat tetap menolak melaksanakan Jual-Beli ; -----

26 Bahwa meskipun Tergugat secara sepihak menyatakan Batal Demi Hukum hubungan hukumnya dengan Tergugat sebagaimana telah digambarkan di atas, akan tetapi Penggugat tetap melakukan Pembayaran Angsuran pada setiap bulannya sebagai bukti bahwa Penggugat menolak atau tidak mengakui atau tidak menerima sikap Tergugat yang secara sepihak membatalkan hubungan hukumnya dengan Penggugat, Begitu pula dengan Tergugat meskipun telah melakukan pembatalan hubungan hukumnya dengan Penggugat dan berjanji akan mengembalikan Uang Muka Pembayaran Sewa Beli Rumah Negara dimaksud berikut Pembayaran Angsuran setiap bulannya sebagaimana dimaksud dalam Surat Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan Nomor : UM.010-Cb/231, tanggal 19 Maret 2008 (vide bukti





P.11), akan tetapi Pembayaran Angsuran dari Penggugat terus diterimanya secara teratur hingga tanggal 25 November 2011 saat Penggugat melunasi Pembayaran Angsuran Sewa Beli Rumah Negara tersebut dengan total pembayaran sebesar Rp. 1. 540. 833. 000 ( satu milyar lima ratus empat puluh juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) (vide bukti P 13 ) ;

-----

27 Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 4 Perjanjian Sewa-Beli Rumah Negara Nomor : SBRN-Ma.5/A1-40/907/JKT/2004, tanggal 21 Oktober 2004, Penggugat dengan Surat Pemberitahuan Lunas Nomor : 07/PST-ASS/I/2012, tanggal 23 Januari 2012, Perihal : Permohonan Pelaksanaan Jual-Beli Rumah Negara a/n. Prof. Dr. Ir. SOENARNO yang ditujukan kepada Tergugat, telah memberitahukan dan sekaligus meminta kepada Tergugat agar antara Penggugat dengan Tergugat segera dilakukan Penyerahan Hak Milik Atas Rumah Negara dan Pelepasan Hak sesuai dengan Ketentuan Pasal 4 Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara Nomor : SBRN-Ma.5/ A1-40/907/JKT/ 2004, tanggal 21 Oktober 2004 dan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (vide bukti P.11.E), namun Tergugat tidak memberikan jawaban. Oleh karena itu melalui Kami selaku Kuasa Hukumnya Penggugat bersurat lagi kepada



Tergugat dengan Surat Nomor 016/PST-ASS/IV/2012, tanggal 12 April 2012, Perihal : Permohonan Pelaksanaan Jual-Beli Rumah Negara a/n. Prof. Dr. Ir. SOENARNO, meminta kepada Tergugat untuk dilakukan Penyerahan Hak Milik Atas Rumah Negara dan Pelepasan Hak sesuai dengan Perjanjian Sewa-Beli (Vide bukti P. 14. A) ;

28 Bahwa akan tetapi meskipun Tergugat akhirnya menjawab permintaan Penggugat tersebut dengan Surat Tergugat Nomor HK.02.04-DC/209, tanggal 3 Mei 2012, Perihal : Permohonan Pelaksanaan Jual-Beli Rumah Negara Jalan Senopati Nomor 26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Prof. Dr. Ir. Soenarno, namun jawaban Tergugat terhadap permintaan Pengugat tersebut, ialah bahwa :

-----

“Permohonan Saudara untuk melakukan Penyerahan hak Milik Atas Rumah dan Pelepasan Hak Atas Rumah Negara terletak di Jalan Senopati Nomor 26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tidak dapat kami penuhi” ; -----

“Apabila diperlukan Kementerian Pekerjaan Umum dapat membantu pengurusan proses pengembalian angsuran sewa-beli Rumah Negara berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan (vide bukt P.14),” Artinya Tergugat tetap membatalkan secara sepihak Perjanjian Sewa-Beli Rumah Negara dimaksud dan bermaksud untuk mengambil



kembali dari Penggugat secara sewenang-wenang tetapi selalu mengatasnamakan tindakannya itu sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ; -----

29 Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat baik mengenai Status Penghunian Rumah Negara maupun mengenai Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara di Jalan Senopati Nomor 26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan adalah merupakan Hubungan Hukum yang sah dan mengikat secara hukum. Oleh karena itu apabila Tergugat masih ingin menggunakan rumah dimaksud untuk keperluan Tergugat sendiri, maka Tergugat tidak boleh melakukan pembatalan secara sepihak, melainkan Tergugat harus memusyawarahkan terlebih dahulu dengan Penggugat dan jika musyawarah tidak mendapatkan titik temu maka Tergugat hanya boleh membawa persoalan ini melalui Gugatan Perdata ke Pengadilan ;

-----

30 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti hukum yang autentik yang kebenarannya tak terbantahkan maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengabulkan Gugatan Atas Rumah Negara tersebut diatas sebagaimana diuraikan pada bagian petitum di bawah ini ;

-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan uraian dan alasan-alasan di atas bersama ini  
Penggugat mohon kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berkenan  
untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat  
untuk seluruhnya; -

2 Menyatakan batal atau tidak sah Surat  
Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya  
Kementerian Pekerjaan Umum Republik  
Indonesia Nomor HK.02.04-DC/209 Tanggal 3  
Mei 2012, Perihal Permohonan Pelaksanaan  
Jual-Beli Rumah Negara Jalan Senopati Nomor  
26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan  
atas nama Prof. DR. Ir. Soenarno ;

3 Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat  
Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya  
Kementerian Pekerjaan Umum Republik  
Indonesia Nomor HK.02.04-DC/209 Tanggal 3  
Mei 2012, Perihal Permohonan Pelaksanaan  
Jual-Beli Rumah Negara Jalan Senopati Nomor  
26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan  
atas nama Prof. DR. Ir. Soenarno ;

Halaman 33 dari 81 Halaman Putusan Nomor 125/G/2012/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



- -
- 4 Mewajibkan Tergugat untuk menindaklanjuti Pelaksanaan Jual-Beli Rumah Negara Jalan Senopati Nomor 26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Prof. DR. Ir. Soenarno dengan Penggugat sesuai dengan Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara Nomor SBRN-Ma 5/A1-40/907/Jkt/2004 tanggal 21 Oktober 2004 di hadapan PPAT ;
- -----

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, baik Penggugat maupun Tergugat datang menghadap Kuasa Hukumnya masing-masing sebagaimana tersebut di atas ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan Jawabannya pada persidangan tanggal 09 Oktober 2012, yang isinya sebagai berikut : -----

I Dalam Eksepsi :

-----



1 Pengadilan Tata Usaha Negara

Tidak Berwenang Memeriksa dan,

Mengadili dan Memutus Perkara a

quo.

- a Bahwa kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara adalah mengadili sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam pasal 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo, Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 yang menyebutkan :

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

- b Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 menyebutkan :

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

- c Berdasarkan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 sub b menyebutkan :

-----  
“Pengadilan tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tertentu dalam hal keputusan yang disengketakan itu dikeluarkan : -----



b. dalam keadaan mendesak untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;

d Kewenangan Tergugat mengeluarkan surat tanggal 03 Mei 2012 karena

:-----

- Menyampaikan informasi kedinasan berupa pemberitahuan kepada pihak lain di luar Kementerian Pekerjaan Umum (Pasal 539 huruf e Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 08/PRT/M/2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum) dalam rangka pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal ; -----
- Bahwa informasi/keterangan yang diberikan kepada Penggugat dalam surat a quo bersumber adanya surat dari Penggugat, yaitu surat tertanggal 23 Januari 2012, perihal permohonan Pelaksanaan Jual Beli Rumah Negara a/n. Penggugat dan surat tertanggal 12 April 2012 ; -----
- Bahwa surat Nomor HK.02.04-DC/209 tertanggal 03 Mei 2012 bukan merupakan suatu Keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara tentang Pembatalan Jual Beli Sewa Rumah Negara akan tetapi merupakan korespondensi extern kepada pihak lain di luar Kementerian Pekerjaan Umum (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/PRT/M/2011 tentang Pedoman Tata Naskah Dinas Kementerian Pekerjaan Umum) yang sifatnya umum, karena senyatanya telah terbit Surat Keputusan dari Pejabat Tata Usaha Negara yang membatalkan hak Penggugat untuk melakukan Jual Beli Sewa Rumah Negara yang terletak di Jalan Senopati Nomor 26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat





konkrit, individual dan final, yaitu Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPST-RN/DC/2008 tanggal 18 Januari 2008 tentang “Pembatalan Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III Di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia, sebanyak 3 (tiga) unit rumah diantaranya Rumah Negara di Jalan Senopati Nomor 26 Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan”, sebagai- mana juga dalil Penggugat butir 21 ;

- Bahwa mengacu pada uraian diatas, informasi/ keterangan dalam surat a quo yang diberikan Tergugat kepada Penggugat didasari adanya suatu peraturan yang mengacu pada undang-undang yang merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPST-RN/DC/ 2008 tanggal 18 Januari 2008 tentang “Pembatalan Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III Di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia, sebanyak 3 (tiga) unit rumah diantaranya Rumah Negara di Jalan Senopati Nomor 26 Selong, Kebayoran baru, Jakarta Selatan” ; -----

- e Bahwa dengan wewenang yang ada pada Tergugat dihubungkan dengan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maka Tergugat mengeluarkan objek sengketa Nomor HK.02.04-DC/209 tanggal 03 Mei 2012 adalah dalam rangka pelayanan publik kepada umum selaku institusi sebagai informasi



kedinasan berupa pemberitahuan sebagai pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal kepada pihak lain di luar Kementerian Pekerjaan Umum (Penggugat) atas surat yang dikirimkan pihak luar (Penggugat) kepada Tergugat, yang semata-mata isi surat tersebut adalah keterangan agar Penggugat mengetahui secara jelas bahwa adanya penerapan hukum yang salah dalam penentuan rumah negara yang ditempati Penggugat, sehingga transaksi jual beli atas rumah sewa tidak dapat dilakukan, guna mencegah kerugian yang timbul bagi negara akibat adanya penerapan hukum yang salah dalam menerapkan peraturan yang ada sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku ; -----

Oleh karenanya menurut hemat Tergugat, Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, karena surat a quo dikeluarkan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang ada, sebagai implementasi pelayanan publik kepada umum selaku institusi sebagai informasi kedinasan berupa pemberitahuan yang semata-mata guna mencegah kerugian yang timbul bagi negara, jika transaksi jual beli rumah a quo yang melanggar aturan tetap dilaksanakan ; -----

1 Objek Sengketa bukan Merupakan

Keputusan Tata Usaha Negara :

-----

-----



- a Bahwa objek sengketa bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, karena objek sengketa merupakan pengaturan yang bersifat umum dalam pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal berupa informasi kedinasan/ korespondensi extern yaitu pemberitahuan kepada pihak lain di luar Kementerian Pekerjaan Umum atas surat-surat yang masuk ke Tergugat; Oleh karenanya sebagai layanan publik Tergugat mempunyai kewenangan untuk menjawab surat-surat yang masuk ;

-----

- b Majelis Hakim yang mulia, bahwa dalam institusi Tergugat ada perbedaan antara surat keputusan yang bersifat final dengan surat kedinasan yang merupakan korespondensi sebagai layanan publik atas keterbukaan informasi mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/PRT/M/2011 tentang Pedoman Tata Naskah Dinas Kementerian Pekerjaan Umum ; -----

Bahwa isi dari objek sengketa yang dikirim Tergugat kepada Penggugat merupakan penjelasan dari Tergugat kepada Penggugat atas keinginan Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli rumah sewa milik Negara mengacu pada surat dari Penggugat, yaitu surat tertanggal 23 Januari 2012 dan surat tertanggal 12 April 2012, dan jawaban dari Tergugat atas surat Penggugat tersebut didasari adanya Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPST-RN/DC/2008 tanggal 18 Januari 2008 tentang “Pembatalan Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III Di Lingkungan



Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia, sebanyak 3 (tiga) unit rumah diantaranya Rumah Negara di Jalan Senopati Nomor 26 Selong, Kebayoran baru, Jakarta Selatan”, yang merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan Final ; ----

Jika surat a quo tertanggal 03 Mei 2012 dianggap sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara, bagaimana keberadaan Surat Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPST-RN/DC/2008 tanggal 18 Januari 2008 yang jelas-jelas merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final yang merupakan induk atau pondasi adanya pembatalan jual beli atas rumah sewa a quo, sebagaimana yang telah disengketakan sebelumnya oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perkara a quo Nomor 1367/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tanggal 01 Maret 2010, mengacu pada kutipan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1367/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tanggal 01 Maret 2010 halaman 10 alinea ke-3, yaitu “Menimbang, bahwa bukti T-1 (ic. Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPST-RN/DC/2008 tanggal 18 Januari 2008) yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara a quo masuk wilayah kewenangan Pengadilan Tata usaha Negara atau sengketa tata usaha Negara ;

-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang terhormat, bahwa Penggugat sebenarnya telah mengetahui bahwa ada keputusan induk yang telah dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara ic. Tergugat yang merupakan Keputusan dari Tata Usaha Negara yang bersifat final, konkrit dan individual yang dijadikan dasar oleh Tergugat untuk menjawab surat Penggugat, akan tetapi dikarenakan adanya itikad tidak baik yang tersembunyi dari Penggugat yang berusaha untuk menyembunyikan fakta hukum yang sebenarnya, maka Penggugat menutup mata atas Surat Keputusan tersebut seolah-olah tidak tahu dan tidak ada, sehingga berusaha untuk menciptakan suatu surat yang dianggap oleh Penggugat sebagai objek Tata Usaha Negara, yang serta merta surat a quo bukan merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara ;

Bahwa dalam gugatan Penggugat terdahulu di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Nomor 1367/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tanggal 01 Maret 2010 , jelas dalam posisinya Penggugat keberatan atas dibatalkannya status rumah Negara golongan III yang terletak di Jalan Senopati Nomor 26 Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang mengacu pada Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPST-RN/DC/2008 tanggal 18 Januari 2008 tentang “Pembatalan Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III di lingkungan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia,

Halaman 41 dari 81 Halaman Putusan Nomor 125/G/2012/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



sebanyak 3 (tiga) unit rumah diantaranya Rumah Negara di Jalan Senopati Nomor 26 Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan”, sehingga Penggugat tidak dapat menindaklanjuti jual beli rumah a quo, sebagaimana juga posita Penggugat butir 17 dan 18 dalam gugatan a quo ; -----

Yang Mulia Majelis Hakim, selain Penggugat telah mengetahui Surat Keputusan Tata Usaha Negara Nomor 002/KPST-RN/DC/2008 tanggal 18 Januari 2008 yang merupakan induk tidak terlaksananya jual beli rumah a quo, Penggugat juga telah mengetahui bahwa Tergugat telah meminta kepada Kepala kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara Jakarta II untuk mengembalikan angsuran rumah Negara yang ditempati Tergugat, sebagaimana Surat Tergugat kepada Kepala Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara Jakarta II Nomor KU.0403-CB/362, tanggal 22 April 2008 yang ditembuskan pula ke Penggugat ;

-----  
Bahwa pengembalian uang angsuran tersebut saat ini masih dalam proses karena tidak hanya satu rumah yang dibatalkan oleh Tergugat, sebagai contoh Tergugat telah memproses pengembalian sewa beli rumah Negara yang juga dibatalkan oleh Tergugat sebagai mana Surat Keputusan Tata Usaha Negara Nomor 002/KPST-RN/DC/ 2008 ;

-----  
Bahwa meskipun Penggugat telah mengetahui adanya pembatalan atas rumah a quo dan proses pengembalian uang sewa jual beli



rumah a quo, akan tetapi Penggugat masih saja membayar uang sewa tersebut hingga lunas dan perlu diketahui oleh Penggugat begitu banyaknya uang sewa yang masuk ke kas Negara, sehingga tidak mungkin petugas kas negara memilah satu persatu tiap uang sewa yang masuk ke kas Negara ;

-----  
Dengan adanya pembayaran uang sewa yang dibayar lunas oleh Penggugat, justru membuktikan adanya itikad yang tidak baik dari Penggugat kepada Tergugat, karena jelas-jelas status rumah a quo sudah dibatalkan dan bahkan Penggugat telah mengetahui akan adanya pengembalian uang sewa milik Penggugat yang telah masuk ke kas Negara akan tetapi Penggugat tetap membayarnya, jelas hal tersebut merupakan kesalahan besar dari Penggugat sendiri, jangan menyalahkan negara ; -----

Bahwa selain itu, melihat pada isi surat Penggugat tanggal 23 Januari 2012 dan surat tertanggal 12 April 2012 dan petitum Penggugat butir 4 dan penolakan Tergugat untuk melaksanakan transaksi jual beli jelas bukan merupakan ranah hukum dari perbuatan Tata Usaha Negara, akan tetapi masuk pada ranah hukum perbuatan Perdata, sebagaimana posita Penggugat pada butir 29 gugatan a quo;

-----  
Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, terbukti secara dan menurut hukum objek a quo bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, karena senyatanya objek sengketa merupakan pengaturan yang





bersifat umum dalam pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal berupa informasi kedinasan/ korespodensi extern yaitu pemberitahuan kepada pihak lain di luar Kementerian Pekerjaan Umum atas surat-surat yang masuk ke Tergugat, maka sebagai layanan publik Tergugat mempunyai kewenangan untuk menjawab surat-surat yang masuk ;

-----

Bahwa Objek Tata Usaha Negara yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final yang telah membatalkan hak Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli atas rumah a quo adalah Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPST-RN/DC/2008 tanggal 18 Januari 2008 tentang “Pembatalan Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia, sebanyak 3 (tiga) unit rumah diantaranya Rumah Negara di Jalan Senopati Nomor 26 Selong, Kebayoran baru, Jakarta Selatan”, Bukan Surat Tergugat Nomor HK.02.04-DC/209 tanggal 03 Mei 2012 ; -----

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas, terbukti secara dan menurut hukum eksepsi Tergugat benar, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara a quo dan Objek Sengketa bukan Merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, oleh karenanya mohon perkenan Pengadilan Tata Usaha Negara cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan untuk



memutuskan dan menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat

Diterima ; -----

## II DALAM POKOK PERKARA

1 Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil Penggugat kecuali yang dinyatakan benar oleh Tergugat menyatakan bahwa segala sesuatu yang dikemukakan di dalam ekspesi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ; -----

2 Bahwa Tergugat tidak akan mengupas satu persatu dalil-dalil posita Penggugat butir 1 sampai dengan butir 16, karena posita-posita tersebut merupakan uraian-uraian asal usul sewa menyewa rumah Negara, yang faktanya asal usul Pengalihan status Rumah Negara tersebut telah menyalahi aturan hukum yang ada, sebagaimana yang akan Tergugat uraikan pada butir selanjutnya dibawah ini ;

-----

3 Bahwa terhadap dalil Penggugat butir 17, 18 dan 19 (19.a dan 19.b) dan butir 21 akan Tergugat tanggap sebagai berikut : -----

1 Bahwa rumah a quo status awalnya merupakan Rumah Negara Golongan I, yaitu Rumah Negara yang dipergunakan bagi pemegang jabatan tertentu dan karena sifat jabatannya harus bertempat tinggal di rumah tersebut, serta hak penghuniannya terbatas selama pejabat yang bersangkutan masih memegang jabatan tertentu tersebut ;

-----



Bahwa Penggugat pada saat itu menjabat sebagai Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah, yang setidaknya-tidaknya saat itu mengetahui bahwa rumah a quo yang ditempati sebenarnya merupakan Rumah Jabatan sebagai Rumah Negara Golongan I sesuai dengan klasifikasi peruntukannya, sebagaimana jabatan Pembanding saat itu sebagai Menteri pada Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah ; -----

Bahwa menurut aturan yang ada yaitu Pasal 14 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara jo. Pasal 15 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara, rumah a quo yang merupakan Rumah Negara Golongan I yang dipergunakan bagi pejabat tertentu karena sifat jabatannya harus tinggal di rumah tersebut, serta hak penghuniannya terbatas selama pejabat yang bersangkutan masih memegang jabatan tertentu tersebut, secara dan menurut hukum sebenarnya tidak dapat dialihkan haknya, namun pada faktanya rumah a quo dapat beralih statusnya menjadi rumah golongan III, berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Nomor 157/KPTS-RN/DM/2004 tanggal 30 Juni 2004 tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Golongan III jo. Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Nomor 217 /KPTS/M/2004,



tanggal 06 April 2004 tentang Penetapan Status Rumah Negara Golongan II di Lingkungan Sekretariat Jenderal Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, yang selanjutnya ditindaklanjuti adanya perjanjian sewa beli rumah a quo ;

2 Bahwa seharusnya Tergugat saat itu yang menjabat sebagai Menteri yang telah mengetahui juga keberadaan status rumah a quo sebagai rumah jabatan yang merupakan rumah golongan I tidak melakukan proses pengalihan status yang ditempatinya, dan Tergugat pun tidak mengetahui secara pasti atas dasar apa Penggugat yang saat itu menjabat sebagai Menteri memberikan pertimbangan perubahan status golongan rumah a quo sehingga dikeluarkannya perubahan status Rumah Negara Golongan I menjadi Rumah Negara Golongan II, dan selanjutnya dialihkan statusnya menjadi Rumah Negara Golongan III, karena perubahan status golongan berdasarkan aturan yang ada harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat yang kapasitasnya saat itu menjabat selaku Menteri pada Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah ; -----

3 Bahwa selanjutnya terhadap Rumah-rumah Negara Golongan I dilakukan penertipan secara administrasi oleh Tergugat yang mengacu pada hasil penelitian dan pemeriksaan dari Komisi Pemberantasan Korupsi Republik Indonesia atas Laporan Harta Kekayaan Penyelenggara Negara, dan faktanya bukti-bukti penelitian dan pemeriksaan secara administrasi dan fisik atas



rumah a quo, telah terjadi penyimpangan prosedur pengalihan hak Rumah Negara termasuk rumah a quo ; -----

- 4 Bahwa berdasarkan hasil penelitian sebagaimana terurai diatas, dan berdasarkan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara yang berbunyi setiap penyimpangan penghunian Rumah Negara dapat dikenakan sanksi administrasi, maka Tergugat selanjutnya mengirimkan surat pemberitahuan pembatalan tersebut kepada Penggugat mengacu pada Surat Keputusan Nomor : 002/KPTS-RN/DC/2008 tanggal 18 Januari 2008 tentang Pembatalan Surat Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III di lingkungan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia, sebanyak tiga unit rumah (termasuk diantaranya rumah a quo), yang ditindaklanjuti dengan adanya Surat Direktur Penataan Bangunan dan lingkungan Nomor UM.010-Cb/231, tanggal Nomor 19 Maret 2008, tentang Pembatalan Rumah Negara Golongan III di lingkungan Departemen Pekerjaan Umum, dan sekaligus pernyataan batal demi hukum Ijin Penghunian Rumah Negara Golongan III Nomor : Sip-Ma.5/082/2004 tanggal 3 Juli 2004 dan Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara Nomor : SBRN-Ma.5/A1-40/907/JKT/2004 tanggal 21 Oktober 2004, yang salah satunya ditujukan kepada Penggugat ; -



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mengacu pada pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, maka tanpa memerlukan ijin dari Penggugat, Tergugat dapat mencabut Surat Izin Penghunian sebagai Pejabat yang berwenang pada instansi yang bersangkutan ; -----

Dengan adanya Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPST-RN/DC/2008 tanggal 18 Januari 2008 tentang “Pembatalan Surat Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III di lingkungan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia, maka Surat Izin Penghunian (SIP) Rumah Negara Golongan III yang telah dikeluarkan dinyatakan batal demi hukum ; -----

5 Bahwa selanjutnya Tergugat mengirimkan Surat Nomor KU.0403-cb/362, tanggal 22 April 2008 yang ditembuskan pula ke Penggugat kepada Kepala kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara Jakarta II Departemen Keuangan, perihal permohonan pengembalian angsuran Rumah Negara yang juga ditembuskan kepada Penggugat, dan selain surat tersebut ditembuskan kepada Penggugat ternyata Tergugat juga telah menjelaskan kepada Penggugat dalam suratnya tanggal 19 Maret 2008 butir 4 mengenai masalah pengembalian uang sewa ; -----

#### 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)



- 6 Bahwa jika Penggugat masih melakukan pembayaran uang sewa kepada Negara secara lunas, bukan berarti Penggugat masih mempunyai hak atas rumah tersebut, karena faktanya telah ada Pembatalan Rumah Negara Golongan III dilingkungan Departemen Pekerjaan Umum, dan sekaligus pernyataan batal demi hukum Ijin Penghunian Rumah Negara Golongan III Nomor : Sip-Ma.5/082/2004 tanggal 3 Juli 2004 dan Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara Nomor : SBRN-Ma.5/A1-40/907/JKT/2004 tanggal 21 Oktober 2004, sebagaimana Surat Departemen Pekerjaan umum Direktorat Jenderal Cipta Karya, tanggal 19 Maret 2008 yang ditujukan kepada Pemandang, dan kesalahan dari Penggugat sendiri jika Penggugat masih tetap saja membayar uang sewa, karena Tergugat telah meminta kepada Penggugat untuk mengurus pengembalian uang sewanya ke Kas Negara Departemen Keuangan (Surat Tergugat pada tanggal 22 April 2008 kepada Kepala kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara Jakarta II Departemen Keuangan, perihal permohonan pengembalian angsuran Rumah Negara yang juga ditembuskan kepada Pemandang, dan surat tanggal 19 Maret 2008 butir 4 kepada Penggugat) ; -----
- 7 Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas, bahwa Tergugat tidak melaksanakan isi Perjanjian sewa Beli Rumah Negara dan membatalkan perjanjian sewa beli Rumah Negara, karena adanya pembatalan perubahan status Golongan Rumah





Negara, yang mana atas perubahan rumah a quo dari golongan I menjadi golongan II dan selanjutnya menjadi Rumah Negara Golongan III ternyata terbukti telah terjadi penyimpangan prosedur pengalihan hak atas Rumah Negara yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

8 Bahwa selanjutnya terhadap dalil Penggugat butir 19 yang menyatakan telah membayar lunas uang sewa justru menunjukkan adanya itikad buruk Penggugat kepada Negara, karena jelas-jelas status rumah a quo sudah dibatalkan dan bahkan Penggugat telah mengetahui akan adanya pengembalian uang sewa milik Penggugat yang telah masuk ke kas Negara, dan jika Penggugat masih membayar jelas hal tersebut kesalahan besar dari Penggugat dan menunjukkan adanya itikad buruk Penggugat kepada Tergugat ; -----

Bahwa perlu Tergugat jelaskan kepada Penggugat surat tanggal 03 Mei 2012 bukan merupakan surat keputusan, karena surat tanggal 03 Mei 2012 merupakan pengaturan yang bersifat umum dalam pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal berupa informasi kedinasan/ korespondensi extern yaitu pemberitahuan kepada pihak lain di luar Kementerian Pekerjaan Umum atas surat-surat yang masuk ke Tergugat ;

-----

Oleh karenanya sebagai layanan publik Tergugat mempunyai kewenangan untuk menjawab surat-surat yang masuk, yang antara lain surat Penggugat tertanggal 23 Januari 2012 dan surat



tertanggal 12 April 2012, dan jawaban dari Tergugat atas surat Penggugat tersebut didasari adanya Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPST-RN/DC/2008 tanggal 18 Januari 2008 tentang “Pembatalan Surat Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III dilingkungan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia, sebanyak 3 (tiga) unit rumah diantaranya Rumah Negara di Jalan Senopati Nomor 26 Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan”, yang merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan Final ;

-----

Bahwa dikeluarkannya Objek Sengketa oleh Tergugat kepada Penggugat, yaitu surat Tergugat tanggal 03 Mei 2012 tidak melanggar peraturan perundangan-undangan yang berlaku, karena sebagai pelayanan publik dan asas keterbukaan informasi, maka Tergugat mempunyai hak untuk menjawab surat-surat yang masuk kepada Tergugat ;

-----

- 4 Bahwa berdasarkan uraian-uraian Tergugat pada butir 3, maka terbukti secara dan menurut hukum objek sengketa bukan merupakan suatu keputusan Tata Usaha Negara akan tetapi merupakan surat dinas yang berisi pengaturan yang bersifat umum dalam pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal berupa informasi kedinasan/korespondensi extern yaitu pemberitahuan kepada pihak lain di luar Kementerian Pekerjaan



Umum atas surat-surat yang masuk ke Tergugat, dan keluarnya objek sengketa tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar Asas–Asas Umum Pemerintahan yang Baik, didasari adanya alasan-alasan hukum sebagai berikut :

- 1 Bahwa objek sengketa yang dikirim Tergugat kepada Penggugat merupakan penjelasan dari Tergugat kepada Penggugat atas keinginan Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli rumah sewa milik Negara mengacu pada surat dari Penggugat, yaitu surat tertanggal 23 Januari 2012 dan surat tertanggal 12 April 2012 ; -----
- 2 Bahwa sebagai pelayanan publik maka sudah kewenangan Tergugat untuk menjawab surat Penggugat tersebut ; -----
- 3 Bahwa selanjutnya Tergugat menjawab surat tersebut, yang intinya bahwa Penggugat tidak dapat melakukan transaksi jual beli, dikarenakan adanya Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPST-RN/DC/ 2008 tanggal 18 Januari 2008 tentang “Pembatalan Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III dilingkungan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia, sebanyak 3 (tiga) unit rumah diantaranya Rumah Negara di Jalan Senopati Nomor 26 Selong, Kebayoran baru, Jakarta Selatan”, yang



merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat  
konkrit, individual dan Final ; -----

- 4 Jika surat a quo tertanggal 03 Mei 2012 dianggap sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara, bagaimana keberadaan Surat Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPST-RN/DC/2008 tanggal 18 Januari 2008 yang jelas-jelas merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final yang merupakan induk atau pondasi adanya pembatalan jual beli atas rumah sewa a quo , sebagaimana yang telah disengketakan sebelumnya oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perkara a quo Nomor 1367/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tanggal 01 Maret 2010, mengacu pada kutipan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1367/Pdt.G/2009/ PN.Jkt.Sel, tanggal 01 Maret 2010 halaman 10 alinea ke-3, yaitu “Menimbang, bahwa bukti T-1 (ic. Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPST-RN/DC/ 2008 tanggal 18 Januari 2008) yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara a quo masuk wilayah kewenangan Pengadilan Tata usaha Negara atau sengketa Tata Usaha Negara ;  
-----

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka terbukti secara dan menurut hukum keluarnya objek sengketa tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar Asas–Asas Umum Pemerintahan yang Baik dan Objek Sengketa bukan



merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ;

-----

5 Bahwa ditolak dalil Penggugat butir 20, butir 22, butir 25, butir 26, butir 27, butir 28 dan butir 29, karena : -----

a Bahwa Perjanjian sewa menyewa memang merupakan hukum positif bagi para pihak yang melaksanakan perjanjian tersebut, yang merupakan ranah hukum dari peradilan perdata ;

-----

b Bahwa yang menjadi titik tolak tidak dapat dilaksanakannya jual beli atas rumah a quo bukan hanya didasari adanya perjanjian sewa menyewa, akan tetapi ternyata adanya kesalahan prosedur yang sangat principal yang melanggar undang-undang, yaitu pelanggaran terhadap status golongan rumah yang dijadikan objek transaksi jual beli tersebut, yang secara hukum sebenarnya rumah a quo tidak dapat dialihkan golongannya untuk diperjualbelikan, dan tentunya Penggugat saat menjabat sebagai menteri telah mengetahui rumah a quo yang merupakan rumah jabatan tidak dapat dialihkan status golongannya untuk diperjual belikan ;

-----

c Bahwa Penggugat telah mengetahui adanya pembatalan terhadap status golongan Rumah Negara dan pengembalian terhadap uang sewa, akan tetapi Penggugat seolah-olah menutup mata akan fakta yang sebenarnya, jadi kesalahan Penggugat jika Penggugat masih melakukan pelunasan tersebut, jangan menyalahkan Negara semata, karena tidak mungkin pegawai kas Negara mensortir satu persatu



pihak yang melakukan pembayaran uang sewa, karena begitu  
banyaknya pihak yang melakukan pembayaran uang sewa ;

-----  
Bahwa proses pengembalian uang sewa atas Rumah Negara  
harus melalui suatu prosedur, sehingga memerlukan waktu untuk  
memprosesnya tidak serta merta langsung dibayarkan ;

-----  
d Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dan adanya  
Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPST-RN/  
DC/2008 tanggal 18 Januari 2008 yang merupakan Keputusan Tata  
Usaha Negara tersebut, maka sangat beralasan hukum jika sebagai  
pelayanan publik Tergugat memberikan jawaban atas surat  
Penggugat yang intinya tidak dapat dilaksanakannya jual beli dan  
penyerahan hak atas rumah a quo, dan terlebih lagi masalah jual beli  
dan penyerahan hak masuk pada ranah hukum perdata, seharusnya  
Penggugat mengajukan gugatan Perdata ke Peradilan Umum,  
sebagaimana posita Penggugat butir 29

-----  
6 Bahwa terhadap dalil posita Penggugat butir 23 dan butir 24 tidak akan  
Tergugatanggapi, karena Tergugat tetap mengacu pada Putusan  
Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah berkekuatan hukum tetap ;

-----  
Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dan untuk mencegah kerugian Negara  
sesuai dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan  
Negara serta dalam rangka Penertiban Barang Milik Negara, Tergugat mohon



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

Perkenan Pengadilan Tata usaha Negara cq. Majelis Hakim yang memeriksa  
dan memutus perkara memutuskan hal-hal sebagai berikut :

Dalam eksepsi : -----

- Mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya ; -----
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
- Menyatakan bahwa Surat Tergugat Nomor HK .02.04-DC/209 tanggal 03 Mei 2012 adalah sah secara hukum, tidak melanggar peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ; -----
- Menyatakan Surat Tergugat Nomor HK .02.04-DC/209 tanggal 03 Mei 2012 bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 16 Oktober 2012 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 30 Oktober 2012 ; -----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan Bukti Tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, bukti tersebut diberi tanda P-1 sampai dengan P-16 B, sebagai berikut :

- 1 Bukti P – 1 : Fotokopi Surat Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum RI Nomor : HK.02.04-DC/209 Tanggal 3 Mei 2012, Perihal Permohonan Pelaksanaan Jual-Beli Rumah Negara, Jalan Senopati Nomor 26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, a.n. Prof.Dr.Ir. Soenarno (fotokopi sesuai dengan asli) ;
- 2 Bukti P – 2 : Fotokopi Surat Ijin Penghunian Rumah Negara Nomor : 01/SIPRD/SJ/2004 dan Surat Ijin Penetapan Rumah Instansi/Dinas Golongan II Nomor : 01/SIPRD/2004, Tanggal 06 April 2004 (fotokopi dari fotokopi) ;
- 3 Bukti P – 3 : Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara Nomor : SBRN-Ma.5/A1-40/907/2004, Tanggal 21 Oktober 2004 (fotokopi sesuai dengan asli) ;
- 4 Bukti P – 4 : Fotokopi Surat Ijin Penetapan Rumah Instansi/Dinas Golongan II Nomor : 01/SIPRD/SJ/2004, Tanggal 12 April 2004 (fotokopi dari fotokopi) ;
- 5 Bukti P – 5 : Fotokopi Surat Sekretaris Jenderal Departemen Permukiman Dan Prasarana Wilayah atas nama Menteri Permukiman Dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prasarana Wilayah Nomor HK.02.03.04 Tanggal 10 Juni 2004 (fotokopi dari fotokopi)) ; -----

6 Bukti P – 6 : Fotokopi Surat Keputusan Direktur Jenderal Perumahan Dan Permukiman Nomor 157/KPTS-RN/DM/2004 Tanggal 30 Juni 2004 (fotokopi dari fotokopi)) ; -----

7 Bukti P – 7 : Fotokopi Surat Direktur Jenderal Perumahan Dan Permukiman Cq. Direktur Bina Teknik Surat Nomor : HK 0203-Ma.5/1920 Tanggal 23 September 2004 Pemberitahuan Keputusan Pengalihan Hak dan Penetapan Harga Pengalihan Hak (fotokopi dari fotokopi)) ; -----

8 Bukti P – 8 : Fotokopi Surat Keputusan Direktur Bina Teknik Nomor 1122/KPTS-PHRN/Ma./2004, Tanggal 23 September 2004 (fotokopi dari fotokopi)) ; -----

9 Bukti P – 9 : Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara, Nomor SBRN-Ma.5/A1-40/907/JKT/2004, atas nama Soenarno, Alamat Jalan Senopati Nomor 26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (fotokopi dari fotokopi)) ; -----

10 Bukti P-10 : Fotokopi Surat Setoran Penerimaan Negara Bukan Pajak (SSBP), Tanggal 21 Oktober 2004 (foto kopi sesuai dengan asli) ; -----

11 Bukti P-11 : Fotokopi Surat Direktur Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor : UM.010-

#### 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)



Cb/231, Tanggal 19 Maret 2008 (fotokopi sesuai dengan asli) ;

-----

12 Bukti P-11a : Fotokopi Surat Keputusan Direktur Jenderal

Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum RI Nomor : 002/KPTS-RN/

DC/2008, Tanggal 18 Januari 2008, Tentang Pembatalan Surat

Keputusan Direktur jenderal Perumahan Dan Permukiman Tentang

Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara

Golongan III Di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum RI

Sebanyak 3 (Tiga) Unit Rumah (fotokopi dari fotokopi) ;

-----

13 Bukti P-11b : Fotokopi Surat Direktur Bina Teknik,

Kepala Sub Direktorat Gedung dan Rumah Tangga, Nomor SIP-

Ma.5/082/2004, Tanggal 3 Juli 2004, Tentang Surat Ijin Penghunian

Rumah Negara (fotokopi dari fotokopi) ;

-----

14 Bukti P-12a: Fotokopi Surat Setoran Penerimaan Negara Bukan

Pajak (SSBP) dari Bank Mandiri (fotokopi sesuai dengan asli) ;

-----

15 Bukti P-12b : Fotokopi Surat Setoran Bukan Pajak

(SSBP), Tanggal 5 Oktober 2011 (fotokopi sesuai dengan asli);

-----

16 Bukti P-12c: Fotokopi Surat Setoran Bukan Pajak (SSBP),

Tanggal 4 Nopember 2011 (fotokopi sesuai dengan asli) ;

-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17 Bukti P-12d : Fotokopi Surat Setoran Bukan Pajak  
(SSBP), Tanggal 4 Nopember 2011 (fotokopi sesuai dengan asli) ;  
-----

18 Bukti P-13 : Fotokopi Surat Pengantar Nomor SP-1062/WPB.  
12/KP.0530/2011, Tanggal 25 November 2011 (fotokopi dari  
fotokopi)) ; -----

19. Bukti P-14 : Fotokopi Surat Nomor 07/PST-ASS/I/2012, Tanggal 23  
Januari 2012, Tentang Permohonan Pelaksanaan Jual-Beli  
Rumah Negara a/n. Prof. Dr. Ir. Soenarno (fotokopi sesuai  
dengan asli) ; -----

19 Bukti P-15 : Fotokopi Surat Nomor HK.02.04-DC/209, Tanggal  
3 Mei 2012, Perihal Permohonan Pelaksanaan Jual-Beli Rumah Negara  
Jalan Senopati Nomor 26 Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan a.n.  
Prof. Dr. Ir. Soenarno (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----

20 Bukti P-16 : Fotokopi Surat Gugatan Perbuatan Melanggar  
Hukum, tanggal 07 Juli 2009 (fotokopi sesuai dengan asli) ;  
-----

21 Bukti P-16A : Fotokopi Salinan Resmi Putusan Perkara  
Perdata Nomor 1367/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. Tanggal 1 Maret 2010  
(fotokopi sesuai dengan salinan resmi) ; -----

22 Bukti P-16B : Fotokopi Salinan Resmi Putusan Perkara  
Perdata Nomor 237/Pdt/2011/PT.DKI., Tanggal 24 Oktober 2011  
(fotokopi sesuai dengan salinan resmi) ; -----

#### 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)



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan Bukti Tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, bukti tersebut diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 20, sebagai berikut :

- 1 Bukti T – 1: Fotokopi Surat Komisi Pemberantasan Korupsi Republik Indonesia Nomor : R. 3586/01/XII/2007, Tanggal 18 Desember 2007, Perihal Rekomendasi Penertiban Sewa-Beli Rumah Negara dilingkungan Departemen Pekerjaan Umum (fotokopi dari fotokopi);
- 2 Bukti T – 2: Fotokopi Surat Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum RI Nomor : 002/KPTS-RN/DC/2008, Tanggal 18 Januari 2008, Tentang Pembatalan Surat Keputusan Direktur jenderal Perumahan Dan Permukiman Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III Di Lingkungan Depertemen Pekerjaan Umum RI Sebanyak 3 (Tiga) Unit Rumah (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----
- 3 Bukti T – 3: Fotokopi Surat Keputusan Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan Nomor : 70/KPTS-PHRN/Cb/2008, Tanggal 18 Pebruari 2008, Tentang Pembatalan Keputusan Direktur Bina Teknik Nomor 1122/ KPTS-PHRN/Ma./2004, Tanggal 23 September 2004 Tentang Persetujuan Dan Pemberian Kuasa Pengalihan Hak Rumah Negara Golongan III Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya, Serta Perjanjian Sewa-Beli Nomor SBRN-Ma.5/A1-40/907/Jkt/2004, tanggal 21 Oktober 2004 Terletak di Jalan Senopati No. 26, Selong Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (fotokopi dari fotokopi) ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Bukti T – 4: Fotokopi Surat Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan Nomor : UM.010-Cb/231, Tanggal 19 Maret 2008, Perihal Pembatalan Rumah Negara Golongan III dilingkungan Departemen Pekerjaan Umum (fotokopi dari fotokopi) ; -----
- 5 Bukti T – 5: Fotokopi Surat Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan Nomor KU.0403-Cb/362, Tanggal 22 April 2008, Perihal Permohonan Pengembalian angsuran Rumah Negara (fotokopi dari fotokopi) ; ----
- 6 Bukti T – 6: Fotokopi Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum, Nomor 286.1/KPTS/M/2008, Tentang Penetapan Kembali Status Rumah Negara Golongan I Dan Penunjukan Pejabat Eselon I Sebagai Penghuni Di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----
- 7 Bukti T – 7: Fotokopi Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 1367/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., Tanggal 1 Maret 2010 (fotokopi sesuai dengan salinan resmi) ; -
- 8 Bukti T – 8: Fotokopi Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 237/Pdt/2011/PT.DKI., Tanggal 24 Oktober 2011 (fotokopi sesuai dengan salinan resmi) ; -----
- 9 Bukti T – 9: Fotokopi Surat Nomor 07/PST-ASS/I/2012, Tanggal 23 Januari 2012, Perihal Permohonan Pelaksanaan Jual-Beli Rumah Negara atas nama Prof. Dr. Ir. Soenarno (fotokopi dari fotokopi ) ; -----

#### Disclaimer

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



10 Bukti T-10: Fotokopi Surat Nomor HK.02.04-DC/209, Tanggal 3

Mei 2012, Perihal Permohonan Pelaksanaan Jual-Beli Rumah Negara

Jalan Senopati Nomor 26 Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan a.n.

Prof. Dr. Ir. Soenarno (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----

11 Bukti T-11: Fotokopi Surat Keputusan Menteri Permukiman Dan

Prasarana Wilayah Nomor : 217/KPTS/M/2004, Tanggal 6 April 2004,

Tentang Penetapan Status Rumah Negara Golongan II (Dua) Di

Lingkungan Sekretariat Jenderal Departemen Permukiman Dan Prasarana

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

12 Bukti T-12: Fotokopi Surat Keputusan Menteri Permukiman Dan

Prasarana Wilayah Nomor : 420/KPTS/M/2001, Tanggal 20 Juli 2001,

Tentang Penetapan Kembali Status Rumah Negara Golongan I (Satu) /

Rumah Jabatan Yang Ada Dalam Lingkungan Departemen Permukiman

Dan Prasarana Wilayah (fotokopi dari fotokopi) ;

-----

13 Bukti T-13: Fotokopi Keputusan Menteri Pekerjaan Umum, Nomor

130/KPTS/M/2006, Tanggal 31 Januari 2006, Tentang Penetapan

Kembali Status Rumah Negara Golongan I (Satu) / Rumah Jabatan Di

Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum (fotokopi dari fotokopi);

-----

14 Bukti T-14: Fotokopi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 08/

PRT/M/2010, Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan





Umum (fotokopi sesuai dengan asli) ;

-----

15 Bukti T-15: Fotokopi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/  
PRT/M/2008, Tentang Pedoman Tekhnis Pengadaan, Pendaftaran,  
Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Hak Atas Rumah Negara  
(fotokopi sesuai dengan asli) ; -----

16 Bukti T-16: Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994,  
Tentang Rumah Negara (fotokopi sesuai dengan asli) ;

-----

17 Bukti T-17: Fotokopi Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo.  
Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 (fotokopi sesuai dengan asli) ;

-----

18 Bukti T-18: Fotokopi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/  
PRT/M/2011, Tentang Naskah Dinas Kementerian Pekerjaan Umum  
(fotokopi sesuai dengan asli) ; -----

19. Bukti T-19 : Fotokopi Surat Direktur Penataan Bangunan Dan  
Lingkungan Nomor UM.010-Cb/233, Tanggal 19 Maret  
2008, Tentang Pembatalan Rumah Negara Golongan III Di  
Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum (fotokopi dari  
fotokopi) ; -----

20 Bukti T-20: Fotokopi Surat Nomor BU.01.02-Mn/172.A, Tanggal 31  
Maret 2008, Perihal Pembatalan Perubahan Status Rumah Negara  
(fotokopi dari fotokopi) ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan Ahli, sebanyak 1 (satu) orang saksi bernama : -----

N a m a : DR. Margarito Kamis, SH., M.Hum., Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir Ternate, 27 April 1965, Pekerjaan Karyawan, Agama Islam, beralamat Jalan Salemba Bluntas II, Rt. 007/05, Kelurahan Paseban, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat ; -----

Menimbang, bahwa Ahli Penggugat bernama DR. Margarito Kamis, SH., M.Hum., disumpah menurut agamanya dan akan memberikan keterangan yang benar tidak lain dari pada yang sebenarnya, telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa putusan Hakim, memo, nota dinas apabila mengakibatkan kerugian bagi seseorang atau badan hukum perdata adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ; -----
- Bahwa final adalah tidak lagi memerlukan tindakan hukum tambahan, dengan tidak memerlukan tindakan hukum lain maka telah disebut final dan efektif berlakunya keputusan itu setelah tidak memerlukan approval lagi ; -----
- Bahwa Peraturan Pemerintah bisa mengubah perjanjian para pihak apabila persturan itu mencabut atau mengakibatkan hak hilang, itu tidak pantas, secara hukum konstitusional tidak bisa ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak pantas tindakan-tindakan hukum sebelumnya menghapus/  
menghilangkan hak yang timbul dari tindakan-tindakan hukum, meskipun  
dibuat keputusan ; -----
- Bahwa surat penjelasan, memo, nota dinas itu merupakan keputusan tata  
usaha negara, apabila penjelasan itu menghilangkan hak pihak ketiga ;  
-----
- Bahwa apabila penjelasan itu diikuti oleh tindakan-tindakan hukum lain oleh  
pejabat yang mengakibatkan kerugian pihak ketiga maka surat penjelasan itu  
sudah dianggap final ; -----

Menimbang, bawa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan  
Kesimpulannya pada persidangan tanggal 18 Desember 2012, yang isi  
selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan dan menjadi satu kesatuan  
dengan putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak tidak akan mengajukan  
sesuatu lagi dan mohon putusan ; -----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara *a quo*,  
yang dimohonkan pembatalan atau dinyatakan tidak sah, disertai kewajiban  
kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara  
sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah : Surat  
Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum  
Republik Indonesia Nomor : HK.02.04-DC/209, Tanggal 3 Mei 2012, Perihal :

Halaman 67 dari 81 Halaman Putusan Nomor 125/G/2012/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



Permohonan Pelaksanaan Jual-Beli Rumah Negara Jalan Senopati Nomor : 26,  
Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Prof. DR. Ir. SOENARNO  
(Bukti Surat P-1 = T-10) ; -----

Menimbang, bahwa pada pokoknya yang dijadikan dasar dan alasan dalam gugatan Penggugat adalah, Surat Keputusan Objek Sengketa yang diterbitkan Tergugat merupakan keputusan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman, Pasal 23 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara, juga bertentangan dengan pasal 4 ayat (1) a dan b, Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara antara Penggugat dengan Tergugat Nomor : SBRN-Ma.5/A1-40/907/JKT/2004, tanggal 21 Oktober 2004 (bukti P-3/P-9) dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir 6 dan Pasal 3, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, antara lain asas kepastian hukum dan asas proporsionalitas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawaban tertanggal 9 Oktober 2012 yang memuat tentang eksepsi dan pokok perkara ; -----

Menimbang, bahwa berkaitan dengan adanya Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, maka sebelum mempertimbangkan terhadap pokok perkaranya, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

-----



**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya menguraikan hal-hal sebagai berikut : -----

**1 Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara a quo ; -----**

- Bahwa surat Nomor HK.02.04-DC/209 tertanggal 03 Mei 2012 bukan merupakan suatu Keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara tentang Pembatalan Jual Beli Sewa Rumah Negara akan tetapi merupakan korespondensi extern kepada pihak lain di luar Kementerian Pekerjaan Umum (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/PRT/M/2011 tentang Pedoman Tata Naskah Dinas Kementerian Pekerjaan Umum) yang sifatnya umum, karena senyatanya telah terbit Surat Keputusan dari Pejabat Tata Usaha Negara yang membatalkan hak Penggugat untuk melakukan Jual Beli Sewa Rumah Negara yang terletak di Jalan Senopati Nomor 26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final, yaitu Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPST-RN/DC/2008 tanggal 18 Januari 2008 tentang “Pembatalan Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III Di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia, sebanyak 3 (tiga) unit rumah diantaranya Rumah Negara di Jalan Senopati Nomor 26 Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sebagaimana juga dalil Penggugat butir 21 ; -----



- Bahwa dengan wewenang yang ada pada Tergugat dihubungkan dengan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maka Tergugat mengeluarkan objek sengketa Nomor HK.02.04-DC/209 tanggal 03 Mei 2012 adalah dalam rangka pelayanan publik kepada umum selaku institusi sebagai informasi kedinasan berupa pemberitahuan sebagai pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal kepada pihak lain di luar Kementerian Pekerjaan Umum (Penggugat) atas surat yang dikirimkan pihak luar (Penggugat) kepada Tergugat, yang semata-mata isi surat tersebut adalah keterangan agar Penggugat mengetahui secara jelas bahwa adanya penerapan hukum yang salah dalam penentuan rumah negara yang ditempati Penggugat, sehingga transaksi jual beli atas rumah sewa tidak dapat dilakukan, guna mencegah kerugian yang timbul bagi negara akibat adanya penerapan hukum yang salah dalam menerapkan peraturan yang ada sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku ; -----

**2 Objek Sengketa bukan Merupakan Keputusan Tata Usaha Negara**

- Bahwa objek sengketa bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, karena objek sengketa merupakan pengaturan yang bersifat umum dalam pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal berupa informasi kedinasan/ korespondensi extern yaitu pemberitahuan kepada pihak lain di luar Kementerian Pekerjaan Umum atas surat-surat yang masuk ke Tergugat; Oleh karenanya sebagai layanan publik Tergugat mempunyai kewenangan untuk menjawab surat-surat yang masuk ; -----
- Bahwa Objek Tata Usaha Negara yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final yang telah membatalkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli atas rumah a quo adalah Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPST-RN/DC/2008 tanggal 18 Januari 2008 tentang “Pembatalan Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia, sebanyak 3 (tiga) unit rumah diantaranya Rumah Negara di Jalan Senopati Nomor 26 Selong, Kebayoran baru, Jakarta Selatan, Bukan Surat Tergugat Nomor HK.02.04-DC/209 tanggal 03 Mei 2012 ; -----

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat tersebut, telah dibantah Penggugat didalam Repliknya sebagaimana yang disampaikan pada persidangan tanggal 16 Oktober 2012, yang pada pokoknya Penggugat menolak dengan tegas dalil-dalil Eksepsi dari Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat tersebut telah memuat dalil berkaitan dengan masalah kewenangan mengadili/absolut terhadap keputusan objek sengketa *in litis*, yang sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Eksepsi Kompetensi Absolut dapat diajukan sewaktu-waktu dan meskipun tidak diajukan, apabila Hakim mengetahui hal tersebut wajib menyatakan pengadilan tidak berwenang, oleh karena itu untuk membuktikan eksepsi kompetensi absolut, Majelis Hakim perlu memeriksa perkara *a quo* sampai dengan pemeriksaan bukti-bukti dari para pihak ;

-----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari seluruheksepsi Tergugat yang pada pokoknya memuat dalil yang sama mengenai kewenangan pengadilan





berhubungan dengan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang PERATUN maupun bantahan yang dikemukakan Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya mendalilkan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili sengketa in litis karena objek sengketa bukan merupakan keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara tentang Pembatalan Jual Beli Sewa Rumah Negara akan tetapi merupakan korespondensi extern kepada pihak lain di luar Kementerian Pekerjaan Umum (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/PRT/M/2011 tentang Pedoman Tata Naskah Dinas Kementerian Pekerjaan Umum) yang sifatnya umum, karena senyatanya telah terbit Surat Keputusan dari Pejabat Tata Usaha Negara yang membatalkan hak Penggugat untuk melakukan Jual Beli Sewa Rumah Negara yang terletak di Jalan Senopati Nomor 26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final, yaitu Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPST-RN/DC/2008 tanggal 18 Januari 2008 tentang “Pembatalan Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III Di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia, sebanyak 3 (tiga) unit rumah diantaranya Rumah Negara di Jalan Senopati Nomor 26 Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (vide gugatan Penggugat angka 21 dan bukti P-11a=T-2), juga bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena telah ada keputusan induk yang telah dikeluarkan oleh Tergugat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mencermati uraian yang dimuat dalam objek sengketa in litis pada pokoknya adalah memuat Jawaban tertulis Tergugat terhadap surat Petrus Salestinus, SH. (Kuasa Hukum Penggugat) Nomor : 07/PST-ASS/I/2012, tanggal 23 Januari 2012 dan Nomor : 016/PST-ASS/IV/2012, tanggal 12 April 2012, perihal Permohonan Pelaksanaan Jual Beli Rumah Negara atas nama Prof. Dr. Ir. Soenarno ;

Menimbang, bahwa adapun dalam uraian gugatan, ternyata Penggugat mendalilkan cacad hukumnya objek sengketa, selain karena bertentangan dengan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman, Pasal 23 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara, juga bertentangan dengan pasal 4 ayat (1) a dan b, Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara antara Penggugat dengan Tergugat Nomor : SBRN-Ma.5/A1-40/907/JKT/2004, tanggal 21 Oktober 2004 (bukti P-3) ; ----

Menimbang, bahwa dari uraian gugatan Penggugat, ekepsi Tergugat dan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan, diperoleh fakta hukum, diantaranya sebagai berikut : -----

- Bahwa pada tanggal 19 Maret 2008, Direktur Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia, mengeluarkan Surat Nomor UM.010-Cb/231, Perihal : Pembatalan Rumah Negara Golongan III di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum (Bukti P-11 = Bukti T-4) ; -----

#### 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)



- Bahwa pada tanggal 24 April 2008, Menteri Pekerjaan Umum mengeluarkan Keputusan Nomor 286.1/KPTS/M/2008 tentang Penetapan Kembali Status Rumah Negara Golongan I dan Penetapan Pejabat Eselon I Sebagai Penghuninya (Bukti T-6) ; -----
- Bahwa pada tanggal 1 Maret 2010, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor 1367/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL yang salah satu amar putusannya adalah : menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara Nomor 1367/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL. (Bukti T-7 = Bukti P-16a) ; -----
- Bahwa pada tanggal 3 Mei 2012, Direktur Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum mengeluarkan Surat Nomor : HK.02.04-DC/209, perihal Permohonan Pelaksanaan Jual Beli Rumah Negara Jalan Senopati Nomor 26, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Prof. Dr. Ir. Soenarno (objek sengketa bukti P-1 = T-10) ; -----

Menimbang, bahwa dari fakta hukum, dihubungkan dengan eksepsi Tergugat, maka permasalahan yang akan dipertimbangkan adalah apakah Keputusan objek sengketa *in litis* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang PERATUN ? ; -----

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan : Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat



Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan unsur-unsur yang terkandung dalam ketentuan tersebut dihubungkan dengan objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat dapat disimpulkan sebagai berikut :

- 1 Dari segi bentuknya, objek sengketa bersifat tertulis yakni termuat dalam Surat Keputusan Tergugat Nomor : HK.02.04-DC/209 tanggal 3 Mei 2012 ; -----
- 2 Objek sengketa dikeluarkan oleh Direktur Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ; -----
- 3 Tindakan Tergugat dalam mengeluarkan objek sengketa adalah tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan pada hukum publik khususnya Pasal 539 huruf e Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/PRT/M/2011 tentang Pedoman Tata Naskah Dinas Kementerian Pekerjaan Umum ; -----
- 4 Bersifat konkrit yaitu berkaitan dengan surat permohonan yang dikirimkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 23 Januari 2012 dan tanggal 12 April 2012 ; -----
- 5 Bersifat Individual karena ditujukan kepada Penggugat ; ----



6 Bersifat final yaitu kekuatan berlakunya objek sengketa tidak memerlukan lagi persetujuan instansi atasan atau instansi lain serta tidak ada lagi upaya administrative ; -----

7 Objek sengketa tersebut tidak menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat karena merupakan suatu keterangan dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi dasar berakhirnya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat yaitu Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPTS-RN/DC/2008 tanggal 18 Januari 2008 tentang Pembatalan Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia (Bukti T-2 = Bukti P-11a); -----

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tidak memenuhi unsur-unsur dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangan adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1367/Pdt.G/2009/PN.Jak.Sel tanggal 1 Maret 2010 (Bukti T-7 = Bukti P-16a) atas gugatan yang diajukan Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 31 Juli 2009 dengan objek gugatan: Keputusan Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan Nomor: UM.010-CB/231 tanggal 19 Maret 2008 tentang Pembatalan Rumah Negara Golongan III dan Menyatakan Batal Demi Hukum Ijin Penghunian dan Perjanjian Sewa-Beli Rumah Negara, yang amarnya pada pokoknya menyatakan bahwa



Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara tersebut ;

-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalilnya menggunakan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut untuk mendukung gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah tidak sesuai, karena objek yang digugat berbeda dan tidak serta merta menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili ; -----

Menimbang, bahwa isi dari Objek Sengketa yang merupakan surat balasan adalah berdasarkan kepada suatu surat keputusan yang sesuai fakta persidangan dijelaskan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat yang membatalkan hubungan hukum untuk melakukan sewa beli Rumah Negara di Jalan Senopati Nomor 26 Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sehingga dapat disimpulkan bahwa objek sengketa sebagai surat balasan bukanlah keputusan yang membatalkan hubungan hukum Penggugat dan Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa Ahli Penggugat bernama DR. Margarito Kamis, S.H., M.Hum., menjelaskan dalam keterangannya : putusan Hakim, memo, nota dinas apabila mengakibatkan kerugian bagi seseorang atau badan hukum perdata adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, dan dalam hal ini Majelis Hakim berkesimpulan bahwa objek sengketa bukanlah keputusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena dikeluarkan oleh Tergugat berdasarkan Keputusan induk yaitu Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPTS-RN/DC/2008 tanggal 18 Januari 2008 tentang Pembatalan Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia (BUKTI



T-2 = Bukti P-11a) yang pada dasarnya terbit karena adanya suatu perbuatan perdata antara Penggugat dan Tergugat dalam bentuk Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara Nomor SBRN-Ma.5/A1-40/907/ Jkt/2004 tanggal 21 Oktober 2004 yang dibuat Departemen Pekerjaan Umum (dahulu Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah) Cq. Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman ;

Menimbang, bahwa perjanjian tersebut dibatalkan dengan Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPTS-RN/DC/2008 tanggal 18 Januari 2008 tentang Pembatalan Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia, sehingga apabila Penggugat merasa dirugikan haknya maka keputusan inilah yang seharusnya menjadi objek sengketa ;

-----

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan rangkaian pertimbangan diatas, menurut Majelis Hakim akibat hukum definitif yaitu menimbulkan atau menghilangkan kewajiban/hak Penggugat telah lahir sejak terbitnya Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 002/KPTS-RN/DC/2008 tanggal 18 Januari 2008 tentang Pembatalan Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Tentang Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia (bukti T-2), sedangkan objek sengketa in litis hanyalah merupakan informasi atas jawaban dari Surat-surat Penggugat, oleh karenanya terbukti, bahwa akibat hukum definitif bukanlah karena akibat terbitnya objek sengketa a quo ; -----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat objek sengketa hanyalah bersifat informatif karenanya tidak memenuhi unsur berakibat hukum sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat di Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, oleh karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili sengketa in litis dengan demikian Eksepsi Tergugat adalah beralasan hukum dan haruslah dinyatakan diterima ; -----

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dinyatakan diterima, maka mengenai substansi pokok perkaranya tidak perlu lagi dipertimbangkan dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai ketentuan pasal 110 Undang-Undang PERATUN, maka terhadap Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akanditentukan dalam Amar Putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti lain yang diajukan dalam perkara ini, tetapi tidak dijadikan bahan pertimbangan, tetap sah sebagai alat bukti dan dilampirkan dalam berkas perkara ; -----

Mengingat, pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha

### 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)



Negara serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan ;

**MENGADILI**

**Dalam Eksepsi**

- 1 Menerima eksepsi Tergugat ; -----
- 2 Menyatakan objek sengketa bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ; -----

**Dalam Pokok Perkara**

- 1 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 214.000,- (dua ratus empat belas ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari JUM'AT, tanggal 4 Januari 2013 oleh kami HUSBAN, SH., MH., sebagai Ketua Majelis bersama dengan AMIR FAUZI, SH., MH. dan I NYOMAN HARNANTA, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari SELASA, tanggal 8 Januari 2013 oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh Dra. ENI NURAENI sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat, dan tanpa dihadiri Kuasa Hukum Penggugat ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,



I AMIR FAUZI, SH., MH.

HUSBAN, SH., MH.

II I NYOMAN HARNANTA, SH.

Panitera Pengganti,

Dra. ENI NURAENI

Rincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran .....	Rp.	30.000,-
- A T K .....	Rp.	50.000,-
- Panggilan-panggilan .....	Rp.	120.000,-
- Materai Putusan Sela .....	Rp.	6.000,-
- Redaksi Putusan Sela .....	Rp.	5.000,-
- Leges Putusan Sela.....	Rp.	3.000,-

Jumlah .... Rp. 214.000,-

(Dua ratus empat belas ribu rupiah)