



P U T U S A N

No. 108 K/TUN/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

**I. KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN GEDUNG
PEMERINTAH DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS**

IBUKOTA JAKARTA, berkedudukan di Komplek Dinas-dinas Teknis Jatibaru, Jalan Taman Jatibaru No. 1, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

- 1 M. Yaya Mulyarso, SH. Msi.
- 2 Zainal A. Saragih, SH.
- 3 Fitri Aulia, SH.
- 4 Elveri, SH.
- 5 Gito Purwoko, SH.
- 6 Ledy Natalia, SH.
- 7 Romy Purnama, SH. MH.

Semuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkedudukan di Komplek Dinas-dinas Teknis Jatibaru Jalan Taman Jatibaru No. 1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 3612/-1.796-6 tanggal 29 Desember 2009 ;

- II. NY. ZAENAB**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat dahulu Jalan Senayan No. 23 Rt. 008 Rw. 05, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sekarang jalan K.S. Tubun Raya No. 67 B, Jakarta Pusat ;
- Pemohon Kasasi I, II dahulu Tergugat-Tergugat II Intervensi/Terbanding ;

m e l a w a n :

SRILANIE SAMDJAJA, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Duri Selatan III No. 54

Hal. 1 dari 5 hal. Put. No. ... K/Pdt/...



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dahulu No. 20) Rt. 003 Rw. 02, Kel. Duri Selatan, Kec. Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1 Jannes Hutapea, SH.

2 Erwin Hidayat, SH.

Masing-masing kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Jannes Hutapea, SH. & Rekan beralamat di Jalan Latumenten No. 35 C, Tambora, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2009 ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai Tergugat-Tergugat II Intervensi/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya atas dalil-dalil :

Objek Sengketa :

- Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 271/2008 tanggal 22 Desember 2008 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jalan Duri Selatan III No. 54 RT. 003 RW. 02 Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, yang diterbitkan oleh Tergugat ;

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

- 1 Bahwa Keputusan Tergugat tersebut adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 berbunyi :
“Putusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual,

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)



dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata” ;

- 2 Bahwa Keputusan Tergugat tersebut diterbitkan pada tanggal 22 Desember 2008, dan diterima oleh Penggugat pada tanggal 24 Desember 2008. Oleh karenanya pengajuan gugatan Penggugat ini masih dalam tenggang waktu kurang dari 90 hari sejak tanggal penerbitannya ;

Dengan demikian gugatan Penggugat ini telah memenuhi syarat tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 berbunyi :

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

- 3 Bahwa sejak tahun 1970 Penggugat telah menghuni rumah tersebut dengan ukuran bangunan seluas 70 M², yang berdiri diatas tanah seluas 56 M², yang terletak di Jl. Duri Selatan III No. 54 Rt. 003 Rw. 02 Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa (TIAP) tertanggal 1 Juni 1970, antara Penggugat sebagai Penyewa dengan HASAN IDERUS sebagai Pemilik ;
- 4 Bahwa pemilik yang sebenarnya adalah IBU dari HASAN IDERUS, akan tetapi penyewaan rumah tersebut dilaksanakan oleh HASAN IDERUS dihadapan ibunya ;
- 5 Bahwa hingga saat diajukannya gugatan ini rumah tersebut tetap dihuni oleh Penggugat ;
- 6 Bahwa yang dimaksud dengan Perjanjian Sewa-Menyewa (TIAP) dalam perkara ini adalah suatu perjanjian sewa menyewa dimana Penggugat membangun rumah diatas tanah milik NY. ZAENAH Binti ALI BARTSIK dan rumah tersebut menjadi milik NY. ZAENAH Binti ALI BARTSIK, sedangkan Penggugat membayar uang sewa kepada NY. ZAENAH Binti ALI BARTSIK setiap bulannya ;
- 7 Bahwa oleh karena itu dalam Perjanjian Sewa Menyewa (TIAP) tertanggal 1 Juni 1970 tersebut, jangka waktu sewa tidak dibatasi, dan Pemilik harus mendapat persetujuan dari Penggugat jika hendak menjual rumah tersebut ;

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 108 K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8 Bahwa sejak sewa menyewa berlangsung, Penggugat selalu membayar uang sewa kepada NY. ZAENAH Binti ALI BARTSIK setiap bulannya. Akan tetapi setelah meninggalnya NY. ZAENAH Binti ALI BARTSIK, Penggugat tidak dapat membayar uang sewa dikarenakan para ahli waris dari NY. ZAENAH Binti ALI BARTSIK tidak ada yang merasa berhak menerimanya dengan alasan bahwa masalah pembagian warisan belum selesai, dan para ahli waris meminta agar pembayaran sewa dilakukan kepada ahli waris yang mendapat warisan rumah tersebut sejak pembagian warisan selesai ;
- 9 Bahwa IREDA hingga Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) tahun 2007 atas tanah dan rumah tersebut terdaftar atas nama Suami Penggugat bernama SUWITA RAHARDJA (Alm) dan Penggugat selalu membayarnya setiap tahunnya. Akan tetapi PBB tahun 2008 dan selanjutnya belum dibayar oleh Penggugat karena PBB tersebut tidak sampai ke tangan Penggugat ;
- 10 Bahwa pada tahun 2006 Penggugat mengetahui bahwa rumah tersebut telah menjadi milik NY. ZAENAB, oleh karenanya Penggugat bermaksud membayar uang sewa rumah kepada NY. ZAENAB (Pemilik Baru) tersebut, akan tetapi ditolak oleh NY. ZAENAB dengan alasan bahwa rumah tersebut tidak disewakan lagi karena akan dijual ;
- 11 Bahwa oleh karena rumah tersebut akan dijual oleh Tergugat, maka Penggugat telah meminta agar NY. ZAENAB memberi pesangon kepada Penggugat sebesar 50% (lima puluh persen) dari harga jual, sesuai dengan kebiasaan yang hidup ditengah-tengah masyarakat ;
Bahwa akan tetapi NY. ZAENAB menolak permintaan Penggugat tersebut, dan sebaliknya NY. ZAENAB meminta Penggugat untuk segera mengosongkan rumah tersebut tanpa syarat ;
- 12 Bahwa pada tanggal 17 Juli 2008 NY. ZAENAB telah mengajukan permohonan pengosongan rumah tersebut kepada Tergugat dan berdasarkan permohonan tersebut Tergugat telah menerbitkan Keputusan No. 271/2008 tanggal 22 Desember 2008, dan berlaku sebagai Peringatan Pertama dalam tenggang waktu 15 (lima belas) hari ;
- 13 Bahwa kemudian Tergugat telah menerbitkan Peringatan Kedua dengan surat tertanggal 6 Februari 2009 Nomor : 261/-1.796.6, untuk mengosongkan rumah dalam tenggang waktu 15 (lima belas) hari ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Bahwa selanjutnya Tergugat telah menerbitkan pula Peringatan Ketiga dengan surat tertanggal 26 Februari 2009 Nomor : 463/-1.796.6, untuk mengosongkan rumah tersebut dalam tenggang waktu 15 (lima belas) hari.

Bahwa tenggang waktu 15 (lima belas) hari tersebut telah berakhir pada tanggal 13 Maret 2009 ;

15 Bahwa dengan berakhirnya batas waktu 15 (lima belas) hari Surat Peringatan Ketiga dari Tergugat tertanggal 26 Februari 2009 Nomor :

463/-1.796.6 tersebut, Penggugat sangat khawatir bahwa Tergugat akan melaksanakan pengosongan paksa rumah tersebut sesuai Diktum Keempat Keputusan Tergugat yang berbunyi :

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

16 Bahwa oleh karena itu cukup beralasan Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berkenan memerintahkan Tergugat untuk menunda/menangguhkan pelaksanaan lebih lanjut Keputusan Tergugat No. 271/2008 tanggal 22 Desember 2008 tersebut, hingga Putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap, berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa permohonan penundaan/penangguhan tersebut telah sesuai dengan pasal 67 ayat (2) dan ayat (3) UNDANG-UNDANG No. 5 Tahun 1986 yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 67 ayat (2) berbunyi :

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

Pasal 67 ayat (3) berbunyi :

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

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 108 K/TUN/2010

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)



17 Bahwa pada pertimbangan No. 9 dan 10 Keputusan Tergugat No. 271/2008 tanggal 22 Desember 2008 berbunyi sebagai berikut :

Pertimbangan No. 9 berbunyi :

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

Pertimbangan No. 10 berbunyi :

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

18 Bahwa pertimbangan Tergugat tersebut sangat keliru karena :

a Bahwa Penggugat tidak dapat dikualifikasikan sebagai Penghuni tanpa ijin atau tanpa hak atau tidak sah, karena penghunian Penggugat atas rumah tersebut adalah berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa (TIAP) tertanggal 1 Juni 1970 antara Penggugat dengan Pemilik rumah yang tanpa batas waktu ;

Bahwa seharusnya Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah tersebut diperbaharui lebih dahulu antara Penggugat dengan Pemilik Baru (NY. ZAENAB) dengan mencantumkan batas waktu yang jelas. Apabila batas waktu sewa telah berakhir dan Penggugat tidak meninggalkan rumah tersebut, barulah Tergugat berwenang menerbitkan Keputusan Tergugat tersebut atas permohonan NY. ZAENAB, sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (4) dan (5) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman ;

Pasal 12 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 berbunyi :

“Pihak Penyewa wajib menaati berakhirnya batas waktu sesuai dengan perjanjian tertulis”;



Pasal 12 ayat (5) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 berbunyi :

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

- b Bahwa sekalipun pemilikan rumah tersebut berpindah menjadi milik NY. ZAENAB, tidaklah membatalkan hubungan sewa menyewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa (TIAP) tertanggal 1 Juni 1970, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah RI No. 44 Tahun 1994 ;

Pasal 13 Peraturan Pemerintah RI No. 44 Tahun 1994 berbunyi :

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

- c Bahwa penghunian Penggugat atas rumah tersebut adalah berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa (TIAP) tertanggal 1 Juni 1970 antara Penggugat dengan Pemilik semula, bukan penghunian atas rumah yang dikuasai Negara atau Kepala Daerah berdasarkan Surat Ijin Perumahan (SIP), yang menjadi kewenangan Tergugat untuk mengosongkannya, sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (1) huruf a dan b Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 yang berbunyi :

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

“Kepala KUP mengeluarkan Surat Perintah Pengosongan terhadap Penghuni :

- a Yang menggunakan perumahan tanpa suatu hak atau tanpa Surat Izin Perumahan (SIP) yang sah bagi perumahan yang masih dikuasai Kepala Daerah ;
- b Yang Surat Izin Perumahan (SIP)-nya dicabut karena menggunakan perumahan tidak sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Menteri Sosial ;
- d Bahwa Sengketa yang diputuskan Tergugat dalam Keputusan No. 271/2008 tanggal 22 Desember 2009 tersebut adalah sengketa yang

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 108 K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkaitan dengan pemilikan dan pemanfaatan rumah yang harus diselesaikan melalui Badan Peradilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dan Penjelasannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman jo Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik jo Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan ;

Pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 berbunyi :

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

Penjelasan Pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 berbunyi :

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor : 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang antara lain di dalam Pasal 10 dinyatakan bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, Peradilan Tata Usaha Negara, maka penyelesaian sengketa tersebut disesuaikan dengan Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 ;

Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 berbunyi :

“Penyelesaian sengketa penghunian rumah oleh bukan pemilik dilakukan melalui Pengadilan Negeri”;

Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 berbunyi :

“Penghentian hubungan sewa menyewa perumahan tanpa kata sepakat kedua belah pihak hanya dapat dilakukan dengan putusan Pengadilan Negeri”;

- 19 Bahwa Keputusan Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat, oleh karenanya Penggugat mempunyai alasan yang cukup untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, karena Surat Keputusan No. 271/2008 tanggal 22 Desember 2008 yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut melanggar Peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 dan PP No. 55

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1981, sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

20 Bahwa oleh karena demikian jelas perbuatan Tergugat yang menerbitkan Keputusan No. 271/2008 tanggal 22 Desember 2008 tersebut selain melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku juga telah melanggar asas-asas Umum Pemerintahan yang baik yaitu Asas Kecermatan dan penyalahgunaan wewenang, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Pasal 53 ayat (2) huruf b berbunyi :

“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut”;

Berdasarkan seluruh hal-hal yang telah terurai diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Penundaan :

- Memerintahkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut Keputusan No. 271/2008 tanggal 22 Desember 2008 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jalan Duri Selatan III No. 54 Rt. 003, Rw. 02, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat tersebut hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Pokok Perkara :

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tergugat No. 271/2008 tanggal 22 Desember 2008 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jalan Duri Selatan III No. 54 Rt. 003, Rw. 02, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat ;
- 3 Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan No. 271/2008 tanggal 22 Desember 2008 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jalan Duri Selatan III No. 54 Rt. 003, Rw. 02, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat ;
- 4 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 108 K/TUN/2010

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN RUMAH/ BANGUNAN YANG DIPERINTAHKAN UNTUK DIKOSONGKAN DAN KARENANYA PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN ;

- Bahwa rumah/bangunan tersebut semula adalah milik almarhumah nenek Tergugat II Intervensi yang kemudian diwariskan kepada almarhum ayah kandung Tergugat II Intervensi dan selanjutnya diwariskan kepada Tergugat II Intervensi ;
- Bahwa selagi masih hidup, almarhumah nenek Tergugat II Intervensi menyewakan rumah tersebut kepada SUWITA RAHARDJA (sudah meninggal) dengan surat perjanjian tertulis tanpa batas waktu dan dalam perjanjian tersebut tidak diatur tentang kelanjutan sewa menyewa apabila para pihak yang mengikat perjanjian tersebut meninggal dunia ;
- Bahwa pada tahun 1973 nenek Tergugat II Intervensi meninggal dunia dan kemudian rumah/bangunan tersebut diwariskan kepada ayah kandung Tergugat II Intervensi ;
- Bahwa suatu perjanjian akan berakhir demi hukum manakala para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut telah meninggal dunia, kecuali perjanjian hutang piutang (yang dapat diwariskan kepada ahli waris masing-masing) ;
- Bahwa dengan alasan hukum tersebut, maka sejak para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian sewa menyewa a quo yaitu nenek Tergugat II Intervensi dan Suwita Rahardja meninggal dunia, maka perjanjian sewa menyewa rumah/bangunan tersebut telah berakhir dengan sendirinya dan karenanya rumah/bangunan tersebut juga seyogyanya harus dikosongkan dan dikembalikan kepada pemiliknya in casu ayah kandung serta selanjutnya Tergugat II Intervensi ;
- Bahwa oleh karena itu Penggugat tidaklah memiliki hubungan hukum dengan rumah/bangunan tersebut dan seharusnya Penggugat dengan sukarela mengosongkan rumah/bangunan tersebut atau dengan kata lain Penggugat adalah penghuni tanpa hak (penghuni liar) serta tidak memiliki

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itikad baik dan karenanya sangat tidak pantas untuk meminta atau memperoleh perlindungan hukum ;

- Bahwa karena Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan rumah tersebut, maka jelas kalau Penggugat tidak memiliki kepentingan atau kepentingannya tidak dirugikan atas terbitnya surat keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa dan karena Penggugat tidak memiliki kepentingan, maka Penggugat dapat dikategorikan sebagai Penggugat yang tidak berkwalitas ;
- Bahwa karena Penggugat adalah Penggugat yang tidak berkwalitas, maka sudah selayaknya jika gugatan Penggugat a quo ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu putusannya dalam perkara No. 44/G/2009/ PTUN-JKT. tanggal 14 Juli 2009 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Penundaan

- Menolak Permohonan Penundaan Pelaksanaan Surat Keputusan Objek Sengketa ;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat II Intervensi ;

Dalam Pokok Sengketa :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya sengketa sebesar Rp. 238.000,- (dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding, atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 223/B/2009/PT.TUN. JKT. tanggal 29 Oktober 2009 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding Penggugat/Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 44/G/2009/PTUN.JKT. tanggal 14 Juli 2009 yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding seluruhnya ;

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 108 K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan tidak sah Surat Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan Nomor : 271/2008 tanggal 22 Desember 2008 yang diterbitkan oleh Tergugat/Terbanding ;
- Mewajibkan Tergugat/Terbanding untuk mencabut Surat Keputusan tersebut ;
- Menghukum Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/ Terbanding secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 17 Desember 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Desember 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 31 Desember 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 44/G/2009/PTUN-JKT, yang dibuat oleh Pelaksana Tugas Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 12 Januari 2010 ;

Bahwa setelah itu Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 13 Januari 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/ Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 27 Januari 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II Intervensi/Terbanding pada tanggal 17 Desember 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II Intervensi/Terbanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 Desember 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 44/G/2009/PTUN-JKT, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 21 Desember 2009 ;

Bahwa setelah itu Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 22 Desember 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat II Intervensi/ Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 5 Januari 2010 ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan/keberatan- keberatan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II, ternyata Surat Keputusan yang menjadi objek gugatan tersebut termasuk ke dalam perkara-perkara yang dibatasi pengajuan kasasinya, karena Majelis Hakim Kasasi berpendapat bahwa objek gugatan dalam sengketa a quo yang berupa Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Perumahan Dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berupa Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 271/2008 tanggal 22 Desember 2008 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jl. Duri Selatan III No. 54 Rt. 003 Rw. 02 Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, merupakan keputusan Pejabat Daerah yang jangkauan keputusannya berlaku di Wilayah Daerah yang bersangkutan, sebagaimana diatur dalam Pasal 45 A ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

Oleh karena itu permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka memori kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II tidak dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pemohon Kasasi I dan II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : **KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN GEDUNG PEMERINTAH DAERAH**

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 108 K/TUN/2010



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

PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA dan Pemohon Kasasi

II : **NY. ZAENAB** tersebut tidak dapat diterima ;

Menghukum Pemohon Kasasi I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **31 Mei 2010** oleh Prof. DR. H. Ahmad Sukardja, SH., MA. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Marina Sidabutar, SH. MH. dan Dr. H. Supandi, SH. M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Sumartanto, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./Marina Sidabutar, SH. MH.
ttd./Dr. H. Supandi, SH. M.Hum.

Ketua :

ttd./Prof. DR. H. Ahmad Sukardja, SH., MA.

Panitera Pengganti :

ttd./Sumartanto, SH.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp. 489.000,-</u>
Jumlah	Rp. 500.000,-

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI., SH.
NIP. : 220 000 754



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

Hal. 15 dari 14 hal. Put. No. 108 K/TUN/2010

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)