



PUTUSAN

Nomor : 81/G/2008/PTUN-JKT

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA
ESA”**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan putusan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut, dalam perkara antara :

RUDDIN AKBAR LUBIS, S.H, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Sukabumi No. 25 Rt. 03/07, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :-

- 1. SISWANTO, S.H ;
- 2. MHD. RASYID LUBIS, S.H ;

Keduanya Warga negara Indonesia, Pekerjaan Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum SISWANTO, SH & REKAN, beralamat di Perkantoran Megaria Lantai II, Jl. P. Diponegoro No. 59, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Juni 2008, selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT;**

M E L A W A N



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DIREKSI PT. ASURANSI JIWASRAYA (PERSERO), berkedudukan di
Jl. Ir. H.Juanda No. 34, Jakarta
10120, Jakarta Pusat, dalam hal ini
memberi kuasa
kepada :- -----

1. SYAHMIRWAN, S.E (Kepala Divisi
Investasi);- ---
2. NGARIDJO HADIMULYONO, S.H (Kepala
Bagian Aktiva &
Property);- -----

3. ROBY PRIBADI, S.H, (Pejabat
Fungsional Bagian Hukum &
Regulasi);- -----
4. RONANG ANDRIANTO, S.H (Kepala Seksi
Hukum-Bagian Hukum &
Regulasi);- -----

Kesemuanya Warganegara Indonesia,
Pekerjaan Pegawai PT. Asuransi
Jiwasraya (Persero), berdasarkan
surat kuasa khusus Nomor : 091. KU.U.
0708 tertanggal 10 Juli 2008
selanjutnya disebut sebagai
..... **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut ;

- Telah membaca Surat Gugatan Penggugat
tertanggal 17 Juni 2008 yang didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada
tanggal 17 Juni 2008 di bawah register perkara Nomor :
81 /G/ 2008/ PTUN-JKT, dan telah diperbaiki pada
tahap Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 28 Juli
2008;- -----

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha
Negara Jakarta Nomor : 81/PEN-DIS/2008/PTUN-JKT, tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 Juni 2008 tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara ini dengan Acara Biasa;- -----

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 81/PEN/2008/PTUN-JKT, tanggal 24 Juni 2008 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara Gugatan ini;-
 - Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 81 / PEN-HS / 2008 / PTUN-JKT, tanggal 30 Juni 2008 tentang Penetapan Hari Sidang Pemeriksaan Persiapan;- -----
 - Telah membaca Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 81/G/2008/PTUN-JKT, tanggal 12 Agustus 2008 tentang Penundaan Pelaksanaan Surat Keputusan Direksi PT. Asuransi Jiwasraya (Persero) No : 287/Jiwasraya/U.0308 tertanggal 25 Maret 2008 Perihal : Pemberitahuan Penetapan Harga Tanah dan Bangunan ;- -----
 - Telah membaca dan memeriksa berkas perkara yang bersangkutan;- -----
 - Telah membaca dan memeriksa bukti- bukti tertulis maupun surat- surat lainnya yang diajukan oleh para pihak yang berperkara dipersidangan;- -----
 - Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara ini;- -----
-

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 17 Juni 2008 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 17 Juni 2008 di bawah register perkara Nomor : 81 /G/ 2008/ PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 28 Juli 2008, Penggugat mengemukakan hal- hal

Halaman 3 dari 49 halaman Putusan
No. 81/G/2008/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai berikut; - - - - -

Adapun alasan Penggugat mengajukan Gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa awal mula dan penempatan atas tanah dan rumah yang terletak

dan dikenal sebagai Jl. Sukabumi No : 25, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, adalah dikarenakan ayah Penggugat yaitu Bp. Hasanoe'ddin Lubis adalah pegawai PN (*Perusahaan Negara*) Asuransi Jiwasraya (*dahulu Perusahaan Negara Asuransi Eka Sejahtera*); - - - - -

2. Bahwa sebelum Ayah Penggugat Bp. Hasanoe'ddin Lubis dan keluarga menempati tanah dan rumah yang terletak dan dikenal sebagai Jl. Sukabumi No : 25, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat tersebut (*Desember 1963*) rumah dimaksud di tempati oleh 4 (*empat*) pihak yaitu Sdr. M Yunus dan keluarga (*menempati 4/empat ruangan bagian depan dan 1/satu kamar mandi dan dapur "darurat"*), Sdr. Mr. Thordassi dan isteri (*WN Hongaria menempati 3/tiga ruangan di bagian tengah*), Sdr. A/bujangan (*kami sebut A karena Penggugat lupa namanya, menempati ruangan paviliun*) dan Sdr. B dan keluarga (*kami sebut B karena Penggugat juga lupa namanya menempati garasi dan 2/dua ruangan bagian belakang dan kamar mandi belakang*) sementara kamar mandi utama, gudang dan dapur dipakai bersama oleh Sdr. A dan Mr. Thordassi dan isteri ;

3. Bahwa sebelum ayah Penggugat Bp. Hasanoe'ddin Lubis dan keluarga yang pegawai PN. (*Perusahaan Negara*) Asuransi Jiwasraya (*dahulu Perusahaan Negara Asuransi Eka Sejahtera*,) tinggal di Jl, Sukaburni No. 25 dimaksud, ayah Penggugat dan keluarga (*suami - isteri dengan 1/satu anak Harsuyanti*,) sejak tahun 1958 menempati rumah pegawai NV. Nillmij 1859 (*Badan Hukum*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN/Perusahaan Negara Asuransi Eka Sejahtera sebelum dinasionalisasi) yang terletak dan dikenal sebagai Jl. Sumbawa No. 16 a, Kel. Gondangdia. Kec. Menteng Jakarta Pusat ;-----

4. Bahwa ternyata tanah dan rumah yang terletak dan dikenal sebagai Jl Sumbawa No. 16 a, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng — Jakarta Pusat (*dekat gedung Sarinah,*) rawan banjir, dimana air sampai masuk kedalam rumah dengan ketinggian mencapai minimal 20 cm dan maksimal 75 cm setiap tahunnya, yang setidaknya setiap/selama musim hujan terjadi 5 (lima) kali, hal ini membuat penderitaan bagi ayah dan ibu Penggugat dan anak-anaknya ;

5. Bahwa sejak tahun 1959 Ayah Penggugat sebagai pegawai mengajukan permohonan kepada perusahaan agar diberikan tanah dan rumah **pengganti** yang bebas banjir, namun permintaan tersebut tidak bisa dipenuhi mengingat kondisi perusahaan saat itu yang walaupun memiliki banyak tanah/rumah ditempat lain namun umumnya dihuni/ditempati oleh pihak partikelir yang mengantongi izin penghunian dan Djawatan Perumahan Djakarta Raja ;

6. Bahwa pada banjir ke - 5 kalinya (*dari 1958 sd. 1963 awal*) yang dialami ayah Penggugat dan keluarga (*dengan 4/empat orang anak*) di tahun 1963 (*awal*), Ibu Penggugat sudah tidak tahan lagi tinggal ditanah/rumah yang terletak di Jl. Sumbawa No. 16 a dimaksud, apalagi saat itu telah lahir Penggugat (1959), Harsuyana (1960), Hafifuddin (1961) dan sedang mengandung Taufiq, maka ayah dan ibu Penggugat berunding dengan keluarga besarnya terutama Bp. Sutan Oloan Nasution (*ayah mertua dari ayah Penggugat yang khusus datang dan Medan,*) dan paman ibu Penggugat Bp. Abdul Haris Nasution (*ketika itu Menteri*

Halaman 5 dari 49 halaman Putusan
No. 81/G/2008/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Koordinator/Kepala Staf Angkatan Bersendjata RI) guna mencari solusi atas masalah banjir tersebut mengingat permintaan ayah Penggugat kepada perusahaan untuk mendapatkan rumah pengganti tidak dapat dipenuhi oleh perusahaan, mengingat kondisi dan tidak sanggupnya perusahaan ketika itu membayar uang pesangon pindah yang diminta oleh orang-orang yang menghuni/ menempati tanah/rumah - tanah/rumah perusahaan. Hasil dari perundingan keluarga tersebut adalah "Ayah Penggugat supaya mengajukan permohonan ke Direksi PN/Perusahaan Negara Eka Sedjahtera untuk diberikan izin menempati salah satu tanah/rumah perusahaannya dimana untuk biaya dan uang pesangon untuk para penghuninya akan dibantu atau dicarikan pinjaman oleh ayah mertua dan ayah Penggugat di samping bantuan moril dari paman ibu Penggugat ; -----

7. Bahwa akhirnya permohonan tersebut dikabulkan oleh Direksi dan karenanya ayah Penggugat terutama ibu Penggugat dan ayah mertua dan ayah Penggugat sibuk berkeliling mencari tanah/rumah dimaksud. Akhirnya ditetapkanlah pilihan di Jl. Sukabumi No. 25 dimaksud yang dihuni oleh 4 (*empat*) pihak. Setelah melalui perundingan antara ayah dan ibu Penggugat dengan Sdr. M. Yunus dan juga secara terpisah antara ayah dan ibu Penggugat dengan Sdr. A yang dihadiri juga oleh ayah mertua dari ayah Penggugat serta ajudan paman ibu Penggugat, maka disepakatilah jumlah uang pesangon atas ruangan-ruangan yang ditempati oleh Sdr. M. Yunus dan Keluarga juga atas paviliun yang dihuni Sdr. A ; -----

8. Bahwa selanjutnya ayah Penggugat Bp. Hasanoe'ddin Lubis menyampaikan hasil pencarian dan kesepakatan sebagaimana maksud pada butir ke-7 diatas dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengurus segala sesuatunya serta kelengkapan administrasi, maka sesuai surat yang dikeluarkan oleh PN. (*Perusahaan Negara*) Asuransi Eka Sedjahtera No. Desember — 1963 diberi hak untuk menempati/memakai/menggunakan atas sebuah bangunan yang terletak dan dikenal sebagai Jl. Sukabumi No : 25, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat ;

9. Bahwa setelah memperoleh surat dimaksud maka 2 (*dua*) hari kemudian ibu Penggugat membayar uang pesangon, dan Sdr. M. Yunus dan keluarga serta Sdr. A dalam waktu 1 (satu) minggu telah mengosongkan ruangan yang ditempatinya (*bagian depan rumah dan paviliun*) mengingat ayah Penggugat dan keluarga (*sudah dengan 5 anak*) harus segera pindah, Karena sebulan lagi akan datang musim banjir tahun 1964 ;

10. Bahwa kira- kira pada bulan Pebruari 1965 dikarenakan situasi politik yang menurut Sdr. Mr. Thordassi akan tidak menguntungkannya, maka beliau meminta uang pesangon kepada ibu Penggugat yang besarnya cukup untuk membeli 2 (*dua*) tiket pesawat untuk ke Hongaria.

Setelah dibelikan maka sebagai gantinya beliau meninggalkan ruangan yang ditempatinya dan juga memberikan sejumlah perabot rumah tangga kepada ibu Penggugat ;

11. Bahwa selanjutnya pada akhir tahun 1965 Sdr. B dan keluarga setelah menerima uang pesangon dari ibu Penggugat juga mengosongkan bagian rumah yang ditempatinya, dan karenanya sejak itu tanah/rumah dimaksud berhasil dikosongkan oleh ayah dan ibu Penggugat yang dibantu keluarga besarnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa pada tahun 1967 ayah Penggugat Bp. Hasanoe'ddin Lubis diangkat sebagai anggota Direksi PN. (*Perusahaan Negara*) Asuransi Jiwasraya oleh Presiden RI dan kemudian pada tahun 1972 diangkat kembali oleh Presiden RI ;

13. Bahwa pada tahun 1973 tanpa alasan yang jelas dan tanpa adanya SK pemberhentian dari Presiden RI, ayah Penggugat namanya hilang sebagai anggota Direksi saat PN, (*Perusahaan Negara*) Asuransi Jiwasraya dilikuidasi ("*dibubarkan*") dan dibentuknya Badan Hukum baru yaitu PT. Asuransi Jiwasraya (*Persero*). Namun dari informasi yang diperoleh hilangnya nama ayah Penggugat tersebut dikarenakan ayah Penggugat dianggap terlalu terbuka kepada pers dalam memberikan keterangan seputar dugaan terjadinya berbagai tindak pidana korupsi yang terjadi di PN. (*Perusahaan Negara*) Asuransi Jiwasraya, yang dilansir oleh beberapa media cetak terutama secara berserial di Harian Indonesia Raya; **Catatan** : Ayah Penggugat (*pegawai Perusahaan Negara/PN. Asuransi Eka Sedjahtera*) dan keluarga menghuni rumah yang terletak di Jl. Sukabumi No. 25 dimaksud adalah demi hukum rnenggantikan kedudukan hukum para penghuni sebelumnya; **Catatan** sejak itu, dan sampai ayah Penggugat meninggal pada 25 September 1983 serta ibu Penggugat meninggal pada 3 Juni 1998 tidak pernah menerima uang ataupun bonus berupa uang kehormatan dan sebagainya termasuk uang pensiun sebagai pegawai negeri di BUMN; --

14. **Bahwa Ayah dan ibu** Penggugat serta Penggugat sebagai penghuni yang beriktikad baik selama menempati tanah/rumah tersebut selalu merawat, memperbaiki dan membiayai keperluan lainnya serta sebagai warga negara yang baik membayar kewajiban pajak tahunannya, sementara pihak PT. Asuransi Jiwasraya (*Persero*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tahun 1973 tidak pernah lagi memberikan anggaran untuk membiayai perawatan, perbaikan dan membiayai keperluan lainnya, juga atas pajak tahunannya atas rumah tersebut ;

- -----
15. Bahwa pada tahun 2004 Tergugat melalui surat dan juga Pengacaranya menawarkan sejumlah uang sebagai ganti rugi atau uang pesangon kepada pihak Penggugat agar mengosongkan tanah/rumah yang terletak di Jl. Sukabumi No. 25 dimaksud yang sudah dihuni Penggugat selama 41 (*empat puluh satu*) tahun melalui Dinas Perumahan DKI Jakarta. Namun setelah mendengar penjelasan dan para pihak serta mempelajari akan duduk permasalahannya, maka dalam rapat dengan para pihak Dinas Perumahan DKI Jakarta menganjurkan agar supaya selesainya permasalahan ini jalan yang terbaik adalah Penggugat membeli tanah/rumah dimaksud. Selanjutnya setelah Pengacara Tergugat melaporkan semua aspek dan kondisi hukum serta semua hal yang terkait atas riwayat tanah/rumah dimaksud kepada Tergugat, maka disampaikan kepada Penggugat agar secara pribadi mengajukan permohonan pembelian tanah/rumah tersebut kepada Tergugat, dimana selanjutnya Tergugat akan memprosesnya ke Kementerian Negara BUMN, Departemen Keuangan dan instansi terkait lainnya, dan jika disetujui maka Penggugat akan dapat memiliki tanah/rumah dimaksud sebagaimana yang di amanahkan Almarhum ayah Penggugat kepada Penggugat ;

- -----
16. Bahwa pada tanggal 25 September 1983, ayah Penggugat yaitu Bp. Hasanoe'ddin Lubis meninggal dunia dimana beberapa hari sebelumnya secara khusus mengajak Penggugat membicarakan berbagai hal, dan antara lain mengamanahkan agar Penggugat kelak dapat membeli rumah tersebut, mengingat sudah bergelar Sarjana Muda

Halaman 9 dari 49 halaman Putusan
No. 81/G/2008/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum (*SmHk*) dan disamping bekerja juga sebagai asisten Dosen di kampus Penggugat, namun dengan satu syarat yaitu : "PENGGUGAT TIDAK BOLEH MENYUAP ATAUPUN MEMBERIKAN UANG PELICIN dan yang sejenisnya dalam mengurus proses pembelian tanah/rumah dimaksud". Ayah Penggugat meninggalkan seorang Isteri yang bernama Ibu Hj. Yusrah Oloan Nasution (*Ny. Hj. Yusrah Hasanoe'ddin Lubis*) dan 5 (*lima*) anak-anaknya ;

-
-
17. Bahwa pada masa 6 (*enam*) tahun setelah Bp. Hasanoe'ddin Lubis meninggal dunia. maka tanah/rumah tersebut pernah Penggugat coba menanyakan prosedur pembeliannya, Namun urung Penggugat teruskan karena ada oknum-oknum tertentu di instansi pemerintah yang meminta "dana khusus" guna lancar dan cepatnya **pengurusan** dimaksud. Mengingat akan peran dan hak-hak keperdataan dan isteri Almarhum (*Ibu Hj. Yusrah H. Lubis*) maka keluarga (Alm) Bp. Hasanoe'ddin Lubis bersama anak-anaknya tetap menempati tanah/rumah tersebut : -----
18. Bahwa mengingat sejak tahun 1973 Tergugat tidak pernah mengeluarkan biaya perawatan maupun perbaikan atas rumah tersebut, dan dikarenakan kondisi bangunan yang sudah tua dan sudah kurang layak, maka setelah memperoleh persetujuan pembelian tanah/rumah dimaksud, maka Penggugat telah melakukan renovasi atas rumah tersebut dan dilaksanakan sejak awal September 2007 sampai dengan akhir Januari 2008 yang menghabiskan biaya tidak kurang dan Rp. 380.000.000,- (*tiga ratus delapan puluh juta rupiah*) ;
-
19. Bahwa kemudian pada akhir tahun 2004 sampai dengan awal tahun 2005 Tergugat melalui Pengacaranya mengajukan permohonan pengosongan atas rumah yang Penggugat huni dimaksud ke Dinas Perumahan DKI Jakarta dengan mendalilkan rumah tersebut adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah dinas/jabatan Direksi dan Almarhum ayah Penggugat. Kemudian setelah rnengetahui duduk permasalahannya maka secara garis besar disampaikan hal- hal sebagai berikut :

1. Rumah tersebut sudah dihuni sebelum Ayah Penggugat diangkat menjadi Direksi ;-

2. Yang membayar biaya pengosongan kepada para penghuni rumah "VB" tersebut adalah pihak Penggugat;-

3. Penggugat telah menempati/menghuninya selama 42 tahun dan karenanya jika dikosongkan maka Penggugat berhak mendapatkan bagian minimal 40 % dan maksimal 60 % dari harga tanah dan rumah tersebut ;-

4. Disarankan kepada Pengacara Tergugat untuk menyampaikan kondisi ini kepada Tergugat, supaya dicari jalan penyelesaian terbaik atas permasalahan ini;-

20. Bahwa selanjutnya Pengacara Tergugat menyampaikan kepada Penggugat (*anak dan Alm Bp. Hasanoeddin Lubis*) bahwa Tergugat terhadap permasalahan tanah/rumah Jl. Sukabumi No 25, Kel. Menteng, Kec, Menteng, Jakarta Pusat, disampaikan bahwa prinsipnya Penggugat sebagai pribadi dan juga sebagai salah satu penghuni diberikan kesempatan oleh Tergugat untuk membeli tanah/rumah tersebut dengan harga saat itu sebesar Rp. 4.100.000.000,- (*empat milyar seratus juta rupiah*), dimana dianjurkan untuk mengurusnya "secara serius" agar dalam waktu cepat (*antara 3 sampai 4 bulan*) proses persetujuan pernbelian dan taksasi atas tanah dan rumah dimaksud telah selesai dan tentunya tidak ada kenaikan harga. Dikatakan pula bahwa Dinas

Halaman 11 dari 49 halaman Putusan
No. 81/G/2008/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan DKI Jakarta juga akan ikut dalam tim taksasi yang nantinya memberikan penilaian atas besarnya biaya/uang pesangon yang menjadi hak penghuni ;

21. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dan didorong amanah ayah Penggugat serta demi selesainya masalah tanah dan rumah dimaksud yang telah dihuni selama 42 tahun (kini 45 tahun) maka dengan serius serta mengikuti koridor hukum dan saran Pengacara Penggugat, Penggugat yang sudah mendapat persetujuan dan pihak Tergugat, kemudian Penggugat pada tanggal 18 - Februari - 2005 telah melakukan pembayaran taksasi sebesar Rp.123.000.000,00 (*seratus dua puluh tiga juta rupiah*) melalui rekening Bank Mandiri Cab. Jakarta Juanda No. Rek.: 119.008.5000.204, atas nama PT. Asuransi Jiwasraya (*PERSERO*). Penetapan Penentuan pembayaran taksasi yang dilakukan Penggugat adalah sesuai penetapan Tergugat yaitu sebesar 3 % (*tiga persen*) dari harga tanah dan rumah sebesar Rp. 4.100.000.000,- (*empat milyar seratus juta rupiah*) ;

22. Bahwa walaupun pada April 2005 Penggugat sudah membayar uang taksasi tersebut, namun ternyata baru pada tanggal 2 – April - 2007 (setelah 2/dua tahun), Pengugat menerima surat dari Tergugat, dimana dalam poin ke — 1 (satu) surat Tergugat tersebut berisi : “intinya pada prinsipnya menyetujui Permohonan Penggugat untuk membeli tanah dan bangunan Jl. Sukabumi No 25, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat”, dan pada tanggal 11 - Mei - 2007 Penggugat telah menjawab surat Tergugat yang intinya berisi “ucapan terima kasih dan kesanggupan menindak lanjuti pembelian tanah dan bangunan dimaksud” ;



23. Bahkan pada waktu Penggugat menyampaikan kepada pihak Tergugat akan melakukan perbaikan secara menyeluruh atas bangunan rumah tersebut, maka pihak Tergugat menyatakan tidak berkeberatan karena memang kondisi rumah sudah kurang layak mengingat sejak tahun 1973 Penggugat lah yang merawat dan memperbaiki bagian-bagian rumah yang penting. Dan walaupun seperti dikatakan saat pembicaraan di Dinas Perumahan DKI Jakarta tentang penilaian harga tanah dan bangunan dimaksud yang akan melibatkan beberapa pihak dalam bentuk tim taksasi (termasuk Penggugat), namun Tergugat tidak pernah memberikan informasi mengenai tindak lanjut atau adanya tim taksasi yang akan akan menilai harga dan pembelian rumah, bahkan Penggugat tidak pernah kedatangan pihak/tim atau setidaknya orang yang melakukan taksasi atas rumah dimaksud. Penggugat selesai merenovasi rumah tersebut pada akhir Januari 2008 dan mengeluarkan biaya sebesar Rp. 380.000.000,- (*tiga ratus delapan puluh juta rupiah*) ; -----

24. Bahwa Tegugat tidak pernah memberitahukan kepada Penggugat mengenai tindak lanjut pertemuan di Dinas Perumahan DKI Jakarta pada tahun 2005 dimaksud, dan karenanya Penggugat sangat terkejut begitu menerima surat yang dijadikan **Objek Gugatan** dalam perkara ini ; -----

25. Bahwa surat Tergugat yang dijadikan Objek Gugatan oleh Penggugat tersebut isinya adalah sebagai berikut : -----

1. Berdasarkan hasil penilaian Apprasial Independen yang dilakukan perusahaan dalam penetapan Harga Penjual untuk Tanah dan Bangunan Investasi/Real Estate (RE) di Jl. Sukabumi No. 25, RT. 03/07, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, ditetapkan sebesar Rp. 7.303.815.000,00 (*tujuh miliar tiga*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus tiga juta delapan ratus lima belas ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- Nilai harga tanah dan bangunan
Rp. 7.210.500.000,00,-
- Biaya taksasi yang harus dibayar 3% Rp,
216.315.000,00 (+)
- Biaya taksasi yang telah dibayar
Rp. 123.000.000,00 (-)
- Harga jual yang masih harus dibayar **Rp.
7.303.815.000,00**

2. Biaya pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Notaris atas Tanah dan Bangunan Investasi/Real Estate (RE) tersebut menjadi beban Saudara, dan penetapan harga ini berlaku sampai dengan 30 - April - 2008, apabila sampai tanggal tersebut pembayaran harga jual yang telah ditetapkan tidak terlaksana, maka penetapan harga jual dan permohonan pembelian menjadi batal ;- -----

3. Pelaksanaan Jual Beli akan dilakukan segera dilakukan setelah Saudara membayar lunas harga tanah dan bangunan dimaksud melalui Kas PT. Asuransi Jiwasraya (PERSERO) Jl. Ir. H. Juanda No. 34 Jakarta Pusat atau transfer melalui Bank Mandiri Cab. Jakarta Juanda No. Rek.: 119.008.5000.204 atas nama PT. Asuransi Jiwasraya (PERSERO);- -----

4. Apabila sampai dengan batas waktu yang ditetapkan sesuai dengan butir 2 (dua) surat ini terlampaui, sesuai dengan surat pernyataan Saudara tanggal 15 - April - 2005 poin b. dimana Saudara akan menyerahkan Tanah dan Bangunan tersebut kepada perusahaan selaku pemilik;- -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa ternyata penilaian harga atas tanah dan rumah dimaksud tidak ditentukan oleh suatu tim taksasi yang seyogyanya melibatkan Dinas Perumahan DKI Jakarta disamping pihak lainnya, tetapi oleh sebuah Appraisal Independen yang tidak pernah diketahui atau menemui Penggugat apalagi datang melihat objek tanah dan rumah dimaksud, Sungguh suatu hal yang membingungkan mengingat uang Penggugatlah yang membayar biaya taksasi tersebut ;

27. Bahwa dengan dikeluarkannya surat pemberitahuan yang dijadikan objek Gugatan tersebut sangat memberatkan dan merugikan bagi Penggugat, karena perbedaan angka yang sudah ditetapkan oleh Tergugat kepada Penggugat yaitu Rp. 4.100.000.000,- (*empat milyar seratus juta rupiah*) menjadi Rp. 7.426.815.000,- (*tujuh milyar empat ratus dua puluh enam juta delapan ratus lima belas ribu rupiah*), sehingga hal ini diluar kewajaran dan kepatutan hukum serta tidak mempertimbangkan sama sekali rasa keadilan juga hak hukum pihak Penggugat yang membiayai sendiri pengosongan "VB" rumah tersebut, Penggugat tidak terima akan hal ini karena banyak hal yang demi hukum merupakan hak Penggugat dan kewajiban Tergugat diabaikan oleh Tergugat dalam menentukan harga tanah dan rumah tersebut, disamping itu Penggugat semakin bingung jika kini dibebani biaya taksasi sebesar 3% dan nilai harga tanah dan bangunan yaitu sebesar Rp. 216.315.000,- (*dua ratus enam belas juta tiga ratus lima belas ribu rupiah*) dan juga dibebani biaya pembuatan Akta Jual Beli, karena jika sampai dengan tanggal 30 - April - 2008 pembayaran harga jual yang telah ditetapkan tidak dilaksanakan, maka penetapan harga jual dan permohonan pembelian menjadi batal dan Penggugat harus segera menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat, sedangkan Penggugat adalah penghuni yang selama ini mengidam-idamkan untuk membeli dan

Halaman 15 dari 49 halaman Putusan
No. 81/G/2008/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki rumah tersebut, karena selama ini Penggugat telah menempati, merawat dan merenovasi, dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan setiap tahunnya, serta Penggugat merupakan salah satu ahliwaris yang seharusnya mendapat pengurangan harga jual, yang tentunya dalam hal ini tidak dapat disamakan dengan calon pembeli yang lain ; -----

28. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas nilai Taksasi dan Tegugat yang besarnya mencapai Rp. 7.303.815.000,- (*tujuh milyar tiga ratus tiga juta delapan ratus lima belas ribu rupiah*) yang mengalami kenaikan sebesar kurang lebih 78,2 %, karena kalau pun ada perubahan/kenaikan harga jual tanah dan rumah dimaksud dan bulan April - 2005 sampai dengan bulan Maret - 2008 menurut azas kepatutan hukum dan keadilan, seyogyanya kenaikan tersebut berpedoman pada nilai inflasi sebesar kurang lebih 5 % (lima persen), per tahun dari harga tahun 2005 ; -----

29. Bahwa dengan dikeluarkannya surat Tergugat yang dijadikan objek Gugatan oleh Penggugat dalam perkara ini merupakan kesewenang - wenangan dan sangat merugikan serta menimbulkan ketidak Patutan dan rasa ketidakadilan bagi Penggugat, untuk itu Tergugat telah melanggar asas Kepastian Hukum yang tercantum dalam pasal 3 (tiga) Undang-Undang No: 28 Tahun 1999 ; -----

30. Untuk itu sebelum Penggugat mengajukan Gugatan Penggugat ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Penggugat pada tanggal 25 - April 2008 telah mengirimkan surat "Tanggapan dan Mohon Peninjauan Harga atas Pembelian Rumah di Jl. Sukabumi No. 25, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, namun sampai dengan Gugatan Penggugat ini di daftarkan Tergugat tidak pernah merespon ; -----

31. Bahwa dalam penentuan harga selain dan Apprasial



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya dibentuk tim khusus dari PT. Asuransi Jiwasraya (*Persero*) sesuai dengan janji Tergugat dalam surat No : 383/Jiwasraya/K.0407 tertanggal 2 - April - 2008 poin ke 2 (*dua*), dan tentunya dari pihak Penggugat juga harus dilibatkan, karena Penggugat selain sudah menyetor uang taksasi sebesar Rp. 123.500.000,- (*seratus dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah*), juga sebagai penghuni yang selama ini sudah merawat dan telah merenovasi rumah dengan biaya yang tidak sedikit serta membayar Pajak bumi dan Bangunan setiap tahunnya ;

32. Bahwa keputusan Tergugat untuk mengeluarkan Surat yang dipakai sebagai objek Gugatan oleh Penggugat tersebut, dimana Tergugat kapasitas sebagai Direktur Utama PT. Asuransi Jiwasraya (PERSERO), yang tentunya sebagai Pejabat yang melaksanakan urusan Pemerintah dan surat tersebut ditujukan kepada Penggugat, oleh karenanya surat Tergugat tersebut merupakan suatu surat Penetapan Tertulis yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang telah memenuhi pasal 1 Ayat 3 Undang-Undang Republik Indonesia No : 9 tahun 2004 tentang Perubahan UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat ;

33. Bahwa Penggugat menerima Surat Objek Gugatan dari Tergugat pada tanggal 26 - Maret - 2008 dan gugatan ini didaftarkan oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 17 - Juni - 2008, sehingga masa tenggang waktu belum melewati 90 (*sembilan puluh*) hari, dengan demikian Penggugat mohon Kepada Bapak

Halaman 17 dari 49 halaman Putusan
No. 81/G/2008/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menerima Gugatan Penggugat ;

34. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas terbukti surat keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat mengandung cacat hukum baik secara prosedur materiil maupun pemberlakuannya yang sangat merugikan penggugat, sehingga sudah sepatutnya surat keputusan Tergugat tersebut telah terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. serta melanggar "Azas Kepastian Hukum" sebagaimana diatur dalam pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Republik Indonesia No : 9 tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang No: 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian Penggugat mohon agar surat keputusan tersebut dinyatakan tidak sah/batal ;

35. Bahwa Gugatan ini diajukan sehubungan dengan terbitnya surat keputusan Tergugat yang merupakan perbuatan sewenang-wenang yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, melampaui dan menyimpang dari kewenangan yang ada pada Tergugat serta bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik dan sangat merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya biaya perkara dibebankan kepada Tergugat : -----

36. Dengan demikian nilai taksasi yang dikeluarkan oleh Tergugat melalui surat dalam Objek Gugatan adalah **tidak tepat**, karena di tahun 2005 Tergugat telah mengeluarkan tawaran kepada Penggugat sebesar Rp. 4.1 00.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) dan ditindak lanjuti oleh Penggugat dengan membayar uang taksasi kepada Tergugat sebesar Rp. 123.500.000,- (*seratus dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah*), melalui rekening Bank Mandiri Cab.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Juanda No. Rek. : 119.008.5000.204, atas nama PT. Asuransi Jiwasraya (PEPSERO) untuk itu Penggugat mohon agar surat yang dijadikan objek Gugatan tersebut dibatalkan :

37. Bahwa selain harga yang ditetapkan oleh Tergugat tidak masuk diakal (Rp. 7.426.815 000,-) Penggugat juga dibebani selain biaya taksasi 3% (Rp. 216.315.000,-), dan biaya Akta Jual Beli serta jangka waktu yang diberikan sangat singkat yaitu tanggal 30 April - 2008, apabila pada tanggal tersebut tidak terlaksana, maka penetapan harga jual dan permohonan pembelian menjadi batal serta Penggugat harus menyerahkan tanah dan bangunan sesuai dengan yang disebut dalam isi surat poin ke — 4 (empat) Obiek Gugatan adalah sangat memberatkan bagi Penggugat untuk itu Penggugat mohon kepada Bapak/Ibu Majelis Hakim Yang Terhormat agar menunda pelaksanaan isi surat Objek Gugatan ;

38. Bahwa perlu Penggugat sampaikan selama pengurusan proses pembelian tanah dan rumah tersebut (sejak 2005), Penggugat tidak sepeserpun mengeluarkan dan diminta untuk memberikan uang pelicin atau yang sejenisnya ;

39. Bahwa sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim, kami mohon kesediaan Bapak/Ibu Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat meneliti fakta-fakta yang ada, sehingga keputusan yang diambil benar-benar tidak merugikan masyarakat yang mencari keadilan;- -----

Maka berdasarkan alasan/dalil-dalil yuridis yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT uraikan tersebut di atas. maka PENGGUGAT mohon dengan segala hormat, agar kiranya Bapak/Ibu Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadill perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PENUNDAAN :

- **Memerintahkan Tergugat untuk menunda** pelaksanaan isi surat Keputusan No. 287/Jiwasraya/U.0308, tertanggal 25 - Maret - 2008, perihal : Pemberitahuan Penetapan Harga Tanah dan Bangunan, selama pemeriksaan perkara ini berjalan sampai dengan ada putusan Pengadilan yang memperoleh Kekuatan Hukum Yang Tetap ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. **Mengabulkan** Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;

2. **Menyatakan batal** atau tidak syah surat keputusan Tergugat No: 287/ Jiwasraya/U.0308 tertanggal 25 - Maret - 2008, perihal : Pemberitahuan Penetapan Harga Tanah dan Bangunan Jl. Sukabumi No. 25, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat ;

3. **Mewajibkan** kepada TERGUGAT untuk mencabut surat keputusan Tergugat No: 287/Jiwasraya/U.0308, tertanggal 25 - Maret - 2008, perihal : Pemberitahuan Penetapan Harga Tanah dan Bangunan Jl. Sukabumi No. 25, Kel Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat ;

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara; - -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ataupun apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);- -----

Bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya bernama SISWANTO, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Juni 2008, Untuk pihak Tergugat datang menghadap Kuasa Hukumnya bernama NGARIDJO HADIMULYONO, S.H., ROBY PRIBADI, S.H., RONANG ANDRIANTO, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 091.KU.U.0708 tertanggal 10 Juli 2008 ;

Bahwa atas gugatan Penggugat, Pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban tertulis pada persidangan tanggal 11 Agustus 2008, yang menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Kompetensi Absolut / kewenangan Mengadili

1. Bahwa Tergugat / PT. Asuransi Jiwasaraya (Persero) merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang tunduk pada Undang-Undang RI No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (bukti T-1);- -----
2. Bahwa modal/saham Tergugat dimiliki seluruhnya oleh Negara RI, dan dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang BUMN, dinyatakan pembinaan, pengelolaan dan pengawasan BUMN didudukkan secara penuh sebagai **entitas bisnis mandiri**, halmana dapat dilihat dari : -----

a. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang BUMN

Halaman 21 dari 49 halaman Putusan No. 81/G/2008/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa Modal BUMN merupakan dan berasal dari kekayaan Negara yang dipisahkan. Yang dimaksud dengan dipisahkan adalah pemisahan kekayaan Negara dari APBN untuk dijadikan penyertaan modal Negara pada BUMN (bukti T-2);- -----

b. Sesuai dengan Pasal 2 huruf g Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, Keuangan Negara meliputi kekayaan Negara yang tidak dipisahkan dan kekayaan Negara yang dipisahkan pada BUMN/BUMD. Berdasarkan ketentuan tersebut, kekayaan Negara yang ada pada BUMN hanya sebatas modal/saham (bukti T-3);- -----

c. Pasal 11 Undang-Undang BUMN menyatakan bahwa terhadap BUMN berbentuk Persero berlaku segala ketentuan dan prinsip-prinsip yang berlaku bagi perseroan terbatas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang RI Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;- -----

Pembentukan Perseroan Terbatas (PT) oleh Pemerintah/Negara didasarkan pada pertimbangan filosofis bahwa BUMN merupakan entitas **bisnis/badan hukum privat, bukan instansi pemerintah/ lembaga Negara/badan hukum publik**, dan dalam melakukan kegiatan operasionalnya, menggunakan kaidah-kaidah hukum korporasi sebagaimana diatur dalam undang-undang Perseroan Terbatas ;- -----

Bahwa dengan demikian obyek sengketa /surat Tergugat Nomor:

287/Jiwasraya/U/0308 tanggal 25 Maret 2008 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat oleh Tergugat bukan merupakan obyek tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

3. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini yaitu Surat Tergugat Nomor: 287/Jiwasraya/U/0308 tanggal 25 Maret 2008 perihal Pemberitahuan Penetapan Harga Tanah & Bangunan yang ditandatangani oleh Direktur Utama Perseroan dan ditujukan kepada Penggugat (bukti T-4), dimana surat tersebut merupakan **surat pemberitahuan** mengenai penetapan Harga Jual tanah dan bangunan milik Tergugat di Jl. Sukabumi No. 25, Menteng - Jakarta Pusat;-----

4. Bahwa pemberitahuan tersebut sebagai tindaklanjut atas penyelesaian permasalahan penghunian tanah dan bangunan / Rumah Dinas milik Tergugat oleh Keluarga Hasanuddin Lubis (Alm) sebagai mantan Pegawai Tergugat yang saat ini Rumah Dinas tersebut dihuni oleh Penggugat selaku anak Hasanuddin Lubis (Alm);-----

5. Bahwa dengan demikian permasalahan penghunian antara Penggugat dengan Tergugat dimaksud adalah sesungguhnya merupakan masalah penghunian tanpa hak yang penyelesaiannya dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku sesuai Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik (bukti T-5);-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa untuk memutus perkara Dalam Eksepsi ini sebagai berikut :--

• Menerima Eksepsi Tergugat ;-----

Halaman 23 dari 49 halaman Putusan
No. 81/G/2008/PTUN-JKT



- Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat

diterima;- -----

II . DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat Dalam Eksepsi tersebut di atas mohon dapat dianggap dan diterima dalam satu kesatuan di Dalam Pokok Perkara ini;- -----

2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat pada Surat Gugatannya kecuali terhadap hal- hal yang diakui secara tegas tentang kebenarannya;- -----

3. Surat Jiwasraya Nomor: 287/Jiwasraya/U/0308 tanggal 25 Maret 2008 (obyek sengketa) dibuat dan ditandatangani oleh Hendrisman Rahim selaku Direktur Utama yang diangkat oleh Pemegang Saham sesuai Surat Keputusan Menteri Negara BUMN Nomor:KEP- 14/MBU/2008 tanggal 8 Januari 2008 (bukti T-6). Dan sesuai ketentuan Pasal 11 Anggaran Dasar Perusahaan, Direktur Utama bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan sehingga oleh karenanya berwenang menandatangani Surat/Obyek Sengketa;- -----

4. Bahwa terbitnya Surat Tergugat Nomor: 287/Jiwasraya/U/0308 tanggal 25 Maret 2008 perihal Pemberitahuan Penetapan Harga Tanah & Bangunan adalah karena adanya permasalahan penghunian Rumah Dinas di atas tanah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan milik Tergugat di Jl. Sukabumi No. 25,
Menteng - Jakarta
Pusat;- -----

Kepemilikan tersebut berdasarkan Sertifikat HGB No.4159/Menteng atas nama PT. Asuransi Jiwasraya (Persero) berkedudukan dan berkantor di Jakarta (bukti T-7), dimana di atas persil tersebut berdiri bangunan sebagai Rumah Dinas yang ditempati oleh Sdr. Hasanuddin Lubis (Alm) / Mantan Direksi Jiwasraya beserta keuangannya sejak yang bersangkutan menjabat Direktur sampai dengan tidak lagi menjabat Direksi, yang saat ini dihuni oleh Penggugat selaku salah satu anak dari Sdr. Hasanuddin Lubis (Alm);- -----

5. Bahwa mengingat Sdr. Hasanuddin Lubis (Alm) tidak lagi menjabat sebagai Direksi dan penghunian Rumah Dinas sudah berlangsung lama, maka pada tahun 2004 Tergugat menyampaikan pemberitahuan kepada pihak keluarga untuk mengosongkan rumah dan menyerahkannya kepada Tergugat;- -----

6. Bahwa sebagai pemilik yang sah atas rumah Jl. Sukabumi No. 25, Menteng Jakarta Pusat, Tergugat memberikan 2 (dua) alternative pilihan kepada penghuni dalam penyelesaian penghunian, yaitu mengosongkan rumah atau diberi kesempatan membeli rumah sesuai ketentuan yang berlaku;- - -

7. Bahwa ternyata Pihak keluarga Sdr. Hasanuddin Lubis (Alm) yang diwakili oleh Sdr. Akbar Lubis / Penggugat, memohon kepada Tergugat untuk dapat diberikan kesempatan membeli rumah yang ditempatinya sebagaimana Berita Acara tanggal 13 Januari 2004 dan suratnya tertanggal 25 April 2005 (bukti T-8 & T-

Halaman 25 dari 49 halaman Putusan
No. 81/G/2008/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9);- -----

8. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat butir 20 halaman 4 pada surat gugatannya yang menyatakan *Tergugat melalui kuasa hukumnya pernah menyampaikan harga tanah dan bangunan sebesar Pp 4.100.000.000,00 (empat milyar seratus juta rupiah) dan tidak akan ada kenaikan harga*, karena sesungguhnya Tergugat tidak pernah menyampaikan nilai tersebut sebagai Harga Jual tanah dan bangunan Jl. Sukabumi No. 25, Menteng - Jakarta

Pusat;- -----

9. Bahwa senyatanya Tergugat hanya menyampaikan alternative penyelesaian masalah penghunian tanpa hak kepada Penggugat sesuai dimaksud pada butir 6 di atas, dan dalam hal Penggugat bermaksud untuk membeli tanah dan bangunan, maka sesuai ketentuan yang berlaku bagi perseroan / BUMN nantinya akan dibentuk terlebih dahulu Tim Taksasi yang menetapkan harga taksasi/perkiraan sebagai pedoman/acuan Tergugat menetapkan Harga Jual (Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. 89/KMK.013/1991 tanggal 25 Januari 1991 jo. Instruksi Menteri Negara BUMN No.02/M.MBU/2002 tanggal 4 September 2002;- -----

10. Bahwa proses pembelian tersebut sesungguhnya sudah diketahui dan dipahami sendiri oleh Penggugat sebagaimana Surat Pernyataan Penggugat tanggal 15 April 2005 (bukti T-10) yang menyatakan mentaati pelaksanaan pembelian rumah sesuai ketentuan yang berlaku;- -----

11. Penetapan Harga Jual atas tanah dan bangunan yang ditetapkan Tergugat adalah sebesar Rp 7.303.815.000,00 dan telah disampaikan kepada Penggugat sesuai dengan surat Nomor: 287/Jiwasraya/U/0308 tanggal 25 Maret 2008, dimana Harga Jual tersebut berlaku sampai dengan tanggal 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2008, yang apabila Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran sebagaimana yang telah ditetapkan maka Tergugat berhak untuk melakukan tindakan-tindakan hukum untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang dihuni oleh Penggugat;- -----

12. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat butir 24 halaman 5 pada surat gugatannya yang menyatakan *Tergugat tidak pernah memberitahukan mengenai tindak lanjut pertemuan di Dinas Perumahan DKI Jakarta*, karena sesungguhnya Tergugat pernah menyampaikan pemberitahuan persetujuannya atas maksud Penggugat untuk membeli rumah. Tindak lanjut/pemberitahuan tersebut Tergugat lakukan setelah hasil pertemuan di Dinas Perumahan DKI Jakarta atau sekitar 1 (satu) tahun sebelum pemberitahuan harga Jual disampaikan Tergugat yaitu pada tanggal 2 April 2007 sebagaimana Surat Tergugat Nomor: 383/Jiwasraya/K.0407 tanggal 2 April 2007 (bukti T-11);- -----

Bahwa pemberitahuan dari Tergugat tersebut sesungguhnya juga telah dinyatakan sendiri oleh Penggugat pada butir 22 halaman 5 surat gugatannya, yang menyatakan *"rnenerima surat dari Tergugat yang berisi menyetujui permohonan Penggugat pada tanggal 2 April 2007"* Pernyataan Penggugat itu menurut Tergugat menjadi hal yang membingungkan bahkan membuktikan Penggugat plin-plan dan tidak konsisten dengan apa yang dikemukakannya dalam gugatan, sehingga terkesan mencari- cari alasan yang tidak bedasar;- -----

13. Bahwa sebagai perseroan / Badan Usaha Milik Negara, Tergugat telah melakukan prosedur permohonan pembelian atas tanah dan bangunan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana Surat Edaran Menteri Negara Badan Usaha

Halaman 27 dari 49 halaman Putusan
No. 81/G/2008/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Nomor: SE-05/MBU.S/ 2006 tanggal 3 Juli 2006 (bukti T-12) yang menyatakan pemindahtanganan aktiva tetap BUMN berpedoman pada Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. 89/ KMK.013/1991 tanggal 25 Januari 1991 tentang Pedoman Pemindahtanganan Aktiva Tetap Badan Usaha Milik Negara;- -----

14. Bahwa setelah adanya persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) I.c. Menteri Negara BUMN, Tergugat selanjutnya memberitahukan kepada Penggugat atas persetujuan permohonan Penggugat untuk membeli tanah dan bangunan milik Tergugat (vide bukti T-9);- -----

15. Bahwa untuk maksud pembelian tersebut dan sesuai Surat Pernyataan Peggugat tanggal 15 April 2004, Penggugat diwajibkan menyetorkan Uang Muka Biaya Taksasi sebesar Rp 123.500.000,00 sebagai kewajiban calon pembeli. Uang muka biaya taksasi itu akan diperhitungkan dengan biaya dalam proses menetapkan **Harga Taksasi** yang dilakukan Tergugat antara lain dipergunakan sebagai biaya operasional dan biaya Appraisal/penilaian Independent untuk penetapan Harga Taksasi berdasarkan ketentuan Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor : 89/ KMK.013/1991 tanggal 25 Januari 1991;- -----

16. Bahwa pada awal Penggugat berniat membeli rumah milik Tergugat, telah disampaikan oleh Tergugat agar Penggugat menyetor Uang Muka Biaya Taksasi yang jumlahnya sebesar Rp 123.500.000,00 atau 3% (tiga persen) dari Rp 4.100.000.000,00 **sebagai perkiraan sementara harga tanah dan bangunan** yang dihitung berdasarkan Nilai **Jual Obyek Pajak (NJOP) tahun 2004** (bukti T-13). Nilai tersebut telah disetujui oleh Penggugat dengan telah disetornya Uang muka biaya taksasi ke kas Tergugat pada tanggal 18 Februari 2005;- -----

17. Dengan demikian maka tidak benar apabila Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Tergugat menyampaikan Harga **Jual** tanah dan bangunan sebesar Rp 4.100.000.000,00 karena nilai sebesar Rp 4.100.000.000,00 itu hanya sebagai dasar perhitungan Uang Muka Biaya Taksasi sementara yang ditetapkan kepada Penggugat sebagai calon pembeli, dan hal tersebut telah disetujui oleh Penggugat dan sebagaimana Surat Tergugat tertanggal 21 Februari 2005 (bukti T-14);- -----

18. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat butir 26 halaman 6 pada surat gugatannya yang menyatakan obyek sengketa / surat pemberitahuan telah merugikan Penggugat, karena jelas sebagaimana yang telah Penggugat ungkapkan pada alenia- alenia di atas bahwa Harga Jual yang ditetapkan Tergugat (sebesar Rp 7.303.815.000,00) berdasarkan proses permohonan penjualan asset/aktiva tidak bergerak yang dilakukan sesuai ketentuan yaitu melalui tahapan penaksiran harga oleh Tim Penaksir/Penilai untuk melakukan penilaian/Appraisal sesuai ketentuan yang **berlaku**, dan baru kemudian ditetapkan Harga Jualnya. Bahwa Pasal 13 ayat (2) dan (4) Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor: 89/KMK.013/1991 tanggal 25 Januari 1991 menyebutkan:

(2) *"Menyimpang dari ketentuan Pasal 8, khusus untuk **penetapan***

***harga jual atas rumah dinas dan kendaraan dinas yang akan dijual kepada penghuni/pemakai, Direksi membentuk panitia penaksir harga dengan susunan keanggotaan terdiri dari wakil- wakil Departemen Keuangan, Departemen Teknis, Badan Usaha Milik Negara yang bersangkutan serta Instansi lain yang dianggap perlu dengan jumlah anggota sebanyak-banyaknya 5 (lima) orang.**"*; - -----

(4) *"Harga taksasi yang ditetapkan oleh panitia penaksir harga atau oleh perusahaan penilai berlaku sebagai pedoman bagi Direksi untuk menetapkan harga aktiva tetap yang akan dijual atau dipertukarkan."*

Halaman 29 dari 49 halaman Putusan
No. 81/G/2008/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan untuk biaya taksasi atas permohonan pembelian asset/aktiva tidak bergerak telah ditetapkan dengan berpedoman pada Pasal 14 ayat (2) dan (3) yang menyebutkan :-----

(2) *“Biaya Panitia Penaksir Harga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat*

(2) ditetapkan sebesar 3 % (tiga persen) dan harga taksasi”

(3) *“Biaya Panitia Penaksir harga tersebut dalam ayat (2) Pasal ini menjadi **tanggung** **Pembeli.**” ;-----*

19. Bahwa Tergugat **menolak** dalil Penggugat yang menyatakan akan melibatkan Dinas Perumahan DKI Jakarta dalam tim taksasi untuk menetapkan harga taksasi, karena sesungguhnya Tergugat tidak pernah menyampaikan hat tersebut baik secara formal maupun dalam setiap pertemuan atas undangan Dinas Perumahan DKI Jakarta dalam proses permohonan pengosongan rumah yang diajukan Tergugat;- -----

20. Karena di dalam pertemuan dengan Dinas Perumahan DKI Jakarta sebagai mediator dalam penyelesaian penghunian rumah tanpa hak, disampaikan kepada Penggugat untuk mengosongkan rumah milik Tergugat dengan 2 (dua) alternative yaitu mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan atau diberi kesempatan untuk membeli tanah dan bangunan sesuai ketentuan yang bertaku. Mengingat Penggugat berniat membeli, maka Penggugat dlwajibkan menyetorkan Uang Muka Biaya Taksasi sebagai tanda/bukti kesungguhan Penggugat serta rnebuat Surat Pernyataan bermaterai yang pada pokoknya bersedia mentaati prosedur penjualan asset/tanah dan bangunan sesuai ketentuan yang berlaku, tanpa ada pernyataan Tergugat yang akan mengikut sertakan Dinas Perumahan DKI Jakarta maupun Penggugat sebagai anggota tim taksasi yang akan ditetapkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat;- -----

Oleh karena itu, maka Tergugat melihat bahwa pernyataan Penggugat tersebut hanya sebagai alasan yang tidak berdasar dengan maksud melepaskan kewajibannya sesuai Surat Pernyataannya tanggal 15 April 2004 (vide bukti T-10);-----

21. Bahwa dengan demikian dalil- dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum serta tidak didasarkan pada fakta hukum yang benar, untuk itu maka gugatan Penggugat tidak sesuai dengan Pasal 53 Undang- Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Jo. Undang- Undang Nomor: 9 Tahun 2004, karena Surat Tergugat Nomor : 287/Jiwasraya/U/0308 tanggal 25 Maret 2008 telah ditetapkan oleh Tergugat sesuai dengan kewenangannya serta telah dipertimbangkan berdasarkan ketentuan yang berlaku;- -----

22. Bahwa selain itu Obyek Sengketa adalah merupakan surat pemberitahuan penetapan harga atau korespondensi biasa, dan bukan surat keputusan/penetapan dan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang- Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Jo. Undang- Undang Nomor: 9 Tahun 2004;- -----

III. DALAM PROVISI

1. Bahwa proses penetapan Harga Jual yang dilakukan oleh Tergugat dilakukan sesuai dengan ketentuan pelepasan aset milik BUMN sebagaimana dimaksud pada Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. 89/KMK.013/1991 tanggal 25 Januari 1991 Jo, Instruksi Menteri Negara BUMN No.02/M.MBU/2002 tanggal 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2002;-

2. Bahwa permohonan Penggugat untuk menunda pelaksanaan pengosongan yang Tergugat tetapkan sebagaimana Surat Tergugat Nomor : 287/Jiwasraya/U/0308 tanggal 25 Maret 2008, pada prinsipnya ditolak karena tidak beralasan serta terkesan Penggugat hanya mengulur-ulur waktu pengosongan/penyerahan tanah dan bangunan yang seharusnya telah dilakukan jauh sebelumnya atau segera setelah Sdr. Alm. Hasanuddin Lubis tidak lagi bekerja/menjabat sebagai Direksi atau sejak tahun 1973;-

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memutus perkara ini sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat ;

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak seluruh gugatan Penggugat ;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

III. DALAM PROVISI

- Menolak permohonan Penggugat untuk menunda pelaksanaan penyerahan tanah dan bangunan Jl. Sukabumi No.25 Menteng Jakarta Pusat;-

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa berpendapat lain, maka Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya;-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas Jawaban tertulis Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 1 September 2008, dan atas Replik Penggugat tersebut Pihak Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 8 September 2008 yang untuk mempersingkat uraian putusan, maka Replik dan Duplik tersebut tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini ; -----

Bahwa untuk menguatkan dalil- dalil gugatan, Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat- surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda P-1 s/d P-18, adalah sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Pembayaran Taksasi Jl. Sukabumi No.25 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, yang dilakukan oleh Ruddin Akbar Lubis,S.H kepada PT. Asuransi Jiwasraya (Persero) via Rekening No : 119. 0085000204 Bank Mandiri sebesar Rp. 123.500.000,- (seratus dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) tertanggal 18 Februari 2005. (foto copy dari foto copy);
2. Bukti P-2 : Surat dari PT. Asuransi Jiwasraya (Persero) No. 287/ Jiwasraya/U.0308 tertanggal 25 Maret 2008, yang ditujukan kepada Sdr. R.Akbar Lubis,S.H, Perihal Pemberitahuan Penetapan Harga Tanah & Bangunan. (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----
3. Bukti P-3 : Surat Penggugat yang ditujukan kepada Direksi PT. Asuransi Jiwasraya (Persero) tertanggal 25 April 2008, Perihal : Tanggapan dan Mohon Peninjauan Harga atas Pembelian Rumah di Jl. Sukabumi No. 25

Halaman 33 dari 49 halaman Putusan
No. 81/G/2008/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteng Jakarta Pusat. (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----

4. Bukti P-4 : Surat dari PT. Asuransi Jiwasraya (Persero) No.383/Jiwasraya/K.0407, tertanggal 2 April 2007, yang ditujukan kepada Sdr. R. Akbar Lubis, S.H, Perihal : Pembelian Tanah & Bangunan (foto copy dari foto copy);- -----

5. Bukti P-5 : Surat Penggugat tertanggal 11 Mei 2007 yang ditujukan kepada Direksi PT. Asuransi Jiwasraya (Persero) tentang menindaklanjuti surat Nomor : 383/Jiwasraya/ K.0407 tertanggal 2 April 2007 (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----

6. Bukti P-6 : Biaya tahap pertama pekerjaan borongan renovasi rumah (kamar, ruang tamu, ruang keluarga, dapur bersih, kamar mandi, bongkar plavon, bongkar pasang pintu) rumah Jl. Sukabumi No.25, Jakarta Pusat tertanggal 30 Agustus 2007 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----

7. Bukti P-7 : Pembayaran tahap pertama biaya pekerjaan borongan renovasi rumah (dapur kering, rumah bagian belakang) rumah Jl. Sukabumi No.25, Jakarta Pusat tertanggal 31 Agustus 2007 sebesar Rp. 42.500.000,- (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah). (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti P-8 : Biaya pekerjaan pembuatan dan pemasangan pintu pagar dan pagar keliling rumah Jl. Sukabumi No.25, Jakarta Pusat tertanggal 7 September 2007 sebesar Rp. 22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah). (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----
-
9. Bukti P-9 : Pembayaran tahap kedua biaya pekerjaan borongan renovasi rumah (dapur kering, rumah bagian belakang) rumah Jl. Sukabumi No.25, Jakarta Pusat tertanggal 12 September 2007 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----
10. Bukti P-10 : DP Biaya pembuatan dan Pemasangan gypsum untuk rumah Jl. Sukabumi No.25, Jakarta Pusat tertanggal 26 September 2007 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah). (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----
11. Bukti P-11 : Biaya tahap kedua pekerjaan borongan renovasi rumah (kamar, ruang tamu, ruang keluarga, dapur bersih, kamar mandi, bongkar plavon, bongkar pasang pintu) rumah Jl. Sukabumi No.25, Jakarta Pusat tertanggal 27 September 2007 sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). (foto copy sesuai dengan aslinya);- ---
12. Bukti P-12 : Pemasangan instalansi listrik dan matrial untuk rumah Jl. Sukabumi No.25, Jakarta Pusat tertanggal 27 September 2007 sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah). (foto copy sesuai dengan

Halaman 35 dari 49 halaman Putusan
No. 81/G/2008/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya);- -----

13. Bukti P-13 : Biaya tahap ketiga pekerjaan borongan renovasi rumah (kamar, ruang tamu, ruang keluarga, dapur bersih, kamar mandi, bongkar plavon, bongkar pasang pintu) rumah Jl. Sukabumi No.25, Jakarta Pusat tertanggal 2 Oktober 2007 sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah). (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----

14. Bukti P-14 : Pelunasan pemasangan gypsum untuk rumah Jl. Sukabumi No.25, Jakarta Pusat tertanggal 7 Oktober 2007 sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah). (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----

15. Bukti P-15 : Pembayaran tahap ketiga biaya pekerjaan borongan renovasi (dapur kering, rumah bagian belakang) rumah Jl. Sukabumi No.25, Jakarta Pusat tertanggal 8 Oktober 2007 sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----

16. Bukti P-16 : Biaya pekerjaan borongan pengecatan (termasuk bahan) rumah Jl. Sukabumi No.25, Jakarta Pusat tertanggal 19 Oktober 2007 sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah). (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----

17. Bukti P-17 : Pelunasan biaya pekerjaan borongan renovasi rumah Jl. Sukabumi No.25, Jakarta Pusat tertanggal 22 Oktober 2007 sebesar Rp. 42.500.000,- (empat puluh dua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta lima ratus ribu rupiah). (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----

- 18. Bukti P-18 : Biaya Pelunasan pekerjaan borongan renovasi rumah (kamar, ruang tamu, ruang keluarga, dapur bersih, kamar mandi, bongkar plavon, bongkar pasang pintu) rumah Jl. Sukabumi No.25, Jakarta Pusat tertanggal 22 Oktober 2007 sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda T-1 s/d T-15, adalah sebagai berikut : -----

- 1. Bukti T-1 : Undang-Undang RI Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----
- 2. Bukti T-2 : Undang-Undang RI Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----
- 3. Bukti T-3 : Undang-Undang RI Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----
- 4. Bukti T-4 : Surat Nomor 287/Jiwasraya/U.0308 tanggal 25 Maret 2008 perihal Pemberitahuan Penetapan Harga Tanah & Bangunan (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----
- 5. Bukti T-5 : Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik. (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----

6. Bukti T-6 : Surat Keputusan Menteri Negara BUMN Nomor : KEP-14/MBU/2008 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Anggota- Anggota Direksi Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Asuransi Jiwasraya. (foto copy legalisir Notaris);- -----

7. Bukti T-7 : Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 4159/ Menteng, atas nama PT. Asuransi Jiwasraya (Persero) berkedudukan dan berkantor di Jakarta. (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----

8. Bukti T-8 : Berita Acara tertanggal 13 Januari 2004 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat dalam pertemuan guna penyelesaian masalah penghunian tanah & bangunan di Jl. Sukabumi No.25 Menteng, Jakarta Pusat milik Tergugat. (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----

9. Bukti T-9 : Surat Penggugat tertanggal 25 April 2005 yang menyatakan berniat membeli rumah yang dihuni (foto copy sesuai dengan aslinya);- -----

10. Bukti T-10 : Surat Pernyataan Penggugat tertanggal 15 April 2005, yang menyatakan berniat membeli rumah Jl. Sukabumi No. 25 Menteng, Jakarta Pusat, dan kesanggupan membayar uang muka biaya Taksasi. (foto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

copy sesuai dengan
aslinya);- -----

11. Bukti T-11 : Surat Tergugat Nomor :
383/Jiwasraya/K.0407 tanggal 2 April 2007
perihal : Pembelian Tanah & Bangunan,
yang menjelaskan keterangan Tergugat soal
pemberitahuan penjualan tanah dan
bangunan serta akan ditetapkannya Tim
Taksasi untuk menetapkan harga jual.
(foto copy sesuai dengan
aslinya);- -----

12. Bukti T-12 a : Surat Edaran Menteri Negara
Badan Usaha Milik Negara Nomor :SE-
05/MBU.S/2006 tanggal 3 Juli 2006,
mengenai Penjelasan Pemindahtanganan
Aktiva Tetap BUMN.(foto copy dari foto
copy);- -----

13. Bukti T-12 b : Surat Keputusan Menteri
Keuangan RI Nomor :89/KMK. 013/1991
tanggal 25 Januari 1991, tentang Pedoman
Pemindahtanganan Aktiva Tetap BUMN.(foto
copy dari foto
copy);- -----

14. Bukti T-12 c : Instruksi Menteri Negara
Badan Usaha Milik Negara Nomor :
02/M.MBU/2002 tanggal 4 September 2002,
tentang Pedoman Pelaksanaan
Pemindahtanganan Aktiva Tetap Berupa
Rumah Dinas BUMN.(foto copy dari foto
copy);- -----

15. Bukti T-13 : Surat Anthon Reggie & Associates (Kuasa
Hukum Tergugat) Nomor : 07/AR & A/ S.I &
U/XII/2003 tanggal 15 Desember 2003,
Perihal Surat Tegoran I & Undangan (foto

Halaman 39 dari 49 halaman Putusan
No. 81/G/2008/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

copy dari foto
copy);- -----

16. Bukti T-14 : Surat Penggugat tanggal 21 Februari 2005
(foto copy dari foto
copy);- -----

17. Bukti T-15 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan
Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan PT.
Asuransi Jiwasraya (Persero) Nomor 2
tanggal 16 Agustus 2007. (foto copy
sesuai salinan
resmi);- -----

Bahwa para Pihak tidak mengajukan saksi
dipersidangan, walaupun sudah diberi kesempatan untuk itu
secara patut;- -----

Bahwa Penggugat telah menyerahkan kesimpulannya
diluar persidangan tertanggal 8 Oktober 2008 yang telah
diterima Majelis Hakim pada tanggal 21 Oktober 2008 dan
Tergugat telah menyerahkan Kesimpulannya dalam perkara ini
dipersidangan tanggal 8 Oktober 2008;- -----

Bahwa para pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa
lagi dalam perkara ini dan segala sesuatu yang tercantum
dalam Berita Acara Persidangan haruslah dianggap telah
tercantum dalam putusan ini ;

Bahwa selanjutnya Para Pihak yang berperkara mohon
putusan ;- -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat
adalah sebagaimana yang telah diuraikan dalam duduknya
sengketa tersebut;- -----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat adalah : Surat Direksi PT. Asuransi Jiwasraya (Persero) No. 287/Jiwasraya/U.0308, tanggal 25 Maret 2008, tentang Pemberitahuan Penetapan Harga Tanah dan Bangunan (vide bukti P-2 = T-4);- -

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dalam Jawabannya tertanggal 11 Agustus 2008 telah mengajukan eksepsi, oleh karena itu Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tersebut sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkara;-

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa alasan eksepsi Tergugat pada pokoknya sebagai berikut :-

- bahwa Tergugat merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang tunduk pada Undang-Undang RI No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, dimana modal/saham dimiliki oleh Pemerintah RI dan dengan diundangkannya Undang-Undang BUMN Nomor 19 Tahun 2003 didudukkan penuh sebagai entitas bisnis mandiri. Sehingga dalam melakukan kegiatan operasionalnya menggunakan kaidah hukum korporasi sebagaimana di atur dalam undang-undang Perseroan Terbatas, oleh karena itu surat Tergugat No. 287/Jiwasraya/U.0308, tanggal 25 Maret 2008 yang dibuat oleh Tergugat bukan merupakan objek Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-
- bahwa Surat Tergugat No. 287/Jiwasraya/U.0308, tanggal 25 Maret 2008, tentang Pemberitahuan Penetapan Harga Jual Tanah dan Bangunan tersebut merupakan tindak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lanjut atas penyelesaian permasalahan penghunian tanah dan bangunan rumah dinas milik Tergugat oleh keluarga Hasanuddin Lubis (Alm) mantan pegawai Tergugat yang saat ini dihuni oleh Penggugat selaku anak Hasanuddin Lubis (Alm), sehingga permasalahan tersebut merupakan masalah penghunian tanpa hak yang penyelesaiannya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik ;-

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut pihak Penggugat dalam Repliknya tertanggal 1 September 2008 telah memberikan tanggapan yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat dengan alasan sebagai berikut :-

- bahwa Surat Tergugat No. 287/Jiwasraya/U.0308, tanggal 25 Maret 2008, ditandatangani oleh Direktur Utama PT. Asuransi Jiwasraya (Persero) yang diangkat oleh pemegang saham berdasarkan Surat Menteri BUMN No : Kep-14/MBU/2008, tanggal 8 Januari 2008 yang tentunya sebagai Pejabat yang melaksanakan urusan Pemerintahan, sehingga surat tersebut merupakan penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara bersifat individual, konkrit dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, oleh karenanya telah memenuhi Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-
- bahwa yang menjadi permasalahan bukan penghunian tanpa hak, namun proses pembelian tanah dan bangunan Jl. Sukabumi No. 25, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dimana Penggugat telah menyetorkan uang taksasi kepada Tergugat pada tanggal 18 Februari 2005 sebesar Rp. 123.500.000,- atau setara dengan 3 % dari harga tanah dan bangunan ketika itu ;-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan yuridis kedua belah pihak yang bersengketa tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :- -----

Menimbang, bahwa yang dapat menjadi Tergugat di Peradilan Tata Usaha Negara sesuai ketentuan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, sedangkan yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut menurut pasal 1 angka 2 undang-undang tersebut adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;- -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Indroharto,S.H dalam bukunya Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I, Pustaka Sinar Harapan, 1993, halaman 64 menjelaskan bahwa undang-undang membakukan sebutan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yaitu apa saja dan siapa saja yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada suatu saat melaksanakan suatu urusan Pemerintahan, maka menurut undang-undang ini dianggap sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;- -

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dan pendapat tersebut maka untuk menentukan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tidak ditentukan oleh nama resminya ataupun Kedudukan Struktural Badan atau Pejabat yang bersangkutan dalam jajaran Pemerintah, melainkan apakah yang bersangkutan itu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengemban fungsi Pemerintahan atau tidak, apabila fungsi yang dilaksanakan itu adalah suatu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

urusan Pemerintahan (Public Service) maka yang bersangkutan termasuk atau dapat dianggap sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1 angka 2 tersebut, sehingga ukuran untuk menentukan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak terbatas pada Instansi-Instansi resmi yang berada dalam lingkungan dan jajaran Pemerintah saja, melainkan mungkin saja oleh Instansi diluar kekuasaan Pemerintah (executif), seperti Legislatif dan Yudikatif bahkan Badan Hukum Perdata, Orang Swasta, Universitas, Rumah Sakit, Yayasan dan sebagainya yang oleh peraturan perundang-undangan diberi tugas untuk melaksanakan suatu bidang urusan Pemerintahan;- -----

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini Direksi PT. Asuransi Jiwasraya (Persero) sebagai Tergugat memang benar merupakan BUMN berbadan hukum Perseroan Terbatas (PT) yang tunduk pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dimana modal/saham dimiliki oleh Pemerintah RI yang berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2003 tentang BUMN merupakan entitas bisnis mandiri sehingga dalam melakukan kegiatan operasionalnya berdasarkan kaidah hukum korporasi, akan tetapi persoalan yang perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim bukanlah hal tersebut melainkan apakah tindakan Tergugat dalam menerbitkan Surat No. 287/Jiwasraya/U.0308, tanggal 25 Maret 2008 tersebut, dalam melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau tidak ;-----

Menimbang, bahwa apabila diteliti dikeluarkannya Surat No. 287/ Jiwasraya/ U.0308, tanggal 25 Maret 2008 oleh Tergugat berawal dari persoalan penghunian rumah dinas atas tanah dan bangunan di Jl. Sukabumi No. 25 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4159/Kelurahan Menteng atas nama PT. Asuransi Jiwasraya (Persero), (vide bukti T-7) oleh Hasanuddin Lubis (Alm) mantan Pegawai PT. Asuransi Jiwasraya (Persero) yang sekarang dihuni oleh Penggugat selaku anak dari Hasanuddin Lubis (Alm), oleh karena Hasanuddin Lubis (Alm) sudah meninggal dunia maka batas waktu penghunian rumah dinas tersebut telah berakhir maka Tergugat menegur keluarga Hasanuddin Lubis (Alm) dan sekaligus mengundangnya untuk membicarakan penyelesaian penghunian rumah tersebut melalui kuasa hukumnya (vide bukti T-13);- -----

Menimbang, bahwa atas undangan tersebut untuk mewakili keluarga Hasanuddin Lubis (Alm), Penggugat dalam menyampaikan keinginannya untuk membeli rumah tersebut (vide bukti T-8) dan selanjutnya Penggugat menyurati Tergugat untuk kelanjutan maksud pembelian rumah tersebut, pihak Penggugat telah membayar biaya taksasi sebesar Rp. 123.500.000,- (vide bukti T-14 dan P-1);- -----

Menimbang, bahwa atas permohonan Penggugat untuk membeli rumah tersebut kemudian Tergugat memberikan persetujuan akan maksud Penggugat tersebut dengan menentukan bahwa akan membentuk Tim Penaksir Harga Jual dan harga taksasi yang belum tentu sama dengan Nilai Jual Obyek Pajak Tahun 2007 (vide bukti T-11 = P-4) dan kemudian Penggugat membuat pernyataan bersedia membeli rumah tersebut sesuai aturan yang berlaku dan apabila PT. Asuransi Jiwasraya menolak, Penggugat bersedia menerima uang taksasi kembali dan menyerahkan rumah (vide bukti T-10) dan selanjutnya Penggugat mohon agar diberi petunjuk mengenai hal-hal yang perlu dilakukan untuk kelanjutan pembelian tanah dan bangunan tersebut (vide bukti P-5);

Menimbang, bahwa setelah Tim Appraisal yang dibentuk oleh Perusahaan menetapkan harga penjualan tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp. 7.303.815.000,- barulah

Halaman 45 dari 49 halaman Putusan
No. 81/G/2008/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat mengeluarkan surat yang dipersoalkan oleh
Penggugat dalam sengketa
ini;-

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka
Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat dalam
menerbitkan Surat No. 287/ Jiwasraya/U.0308, tanggal 25
Maret 2008, tentang Pemberitahuan Penetapan Harga Tanah
dan Bangunan tersebut bukanlah tindakan dalam rangka
melaksanakan urusan Pemerintahan (Public Service)
melainkan dalam rangka melepas atau memindahtangankan
aktiva tetap BUMN milik Tergugat melalui jual beli atau
dengan kata lain melakukan tindakan hak-hak keperdataan,
sehingga tindakan Tergugat tersebut tidaklah termasuk
sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-
Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha
Negara sebagaimana telah dirubah oleh Undang-Undang Nomor
9 Tahun
2004;-

Menimbang, bahwa disamping itu oleh karena Surat No.
287/ Jiwasraya/U.0308, tanggal 25 Maret 2008, dikeluarkan
oleh Tergugat sebagai kelanjutan dari persetujuan antara
Penggugat dan Tergugat untuk melaksanakan jual beli atas
tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sukabumi No. 25
Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, maka
Majelis Hakim berpendapat surat tersebut merupakan surat
yang dikeluarkan berdasarkan perbuatan hukum perdata
sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 2 huruf a Undang-
Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha
Negara sebagaimana telah dirubah oleh Undang-Undang Nomor
9 Tahun 2004 dan penjelasan
resminya;-

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan
pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim
berpendapat eksepsi Tergugat mengenai kewenangan absolut
Pengadilan menurut hukum harus diterima ;-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dinyatakan diterima maka pokok perkara dalam sengketa ini tidak perlu dipertimbangkan dan gugatan Penggugat menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);- -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;- -----

Menimbang, bahwa memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh para pihak dipersidangan dan sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maka bukti-bukti yang relevan telah dipergunakan oleh Majelis Hakim untuk pertimbangan Majelis, sedangkan surat-surat bukti selebihnya tetap menjadi satu kesatuan dalam lampiran putusan ini;- -----

Mengingat pasal-pasal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan ;- -----

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi

Halaman 47 dari 49 halaman Putusan
No. 81/G/2008/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat ; - -----

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);- -----

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 247.000,- (dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);- -----

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pada hari Kamis tanggal 16 Oktober 2008, oleh kami **Wenceslaus, S.H** selaku Hakim Ketua Majelis, **UJANG ABDULLAH, S.H., M.si** dan **LULIK TRI CAHYANINGRUM, S.H.,M.H** masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **RABU** tanggal **22 OKTOBER 2008**, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **MULYATI, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dan dihadiri oleh kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

**HAKIM KETUA MAJELIS,
HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

t. t. d

t. t. d

**WENCESLAUS, S.H
UJANG ABDULLAH, S.H., M.Si**

t. t. d

LULIK TRI CAHYAHNINGRUM, S.H., M.H



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PANITERA PENGGANTI

t. t. d

M U L Y A T I, S.H

Rincian Biaya Perkara :

1. Kepaniteraan.....Rp.	220.000,-
2. Materai Penundaan.....Rp.	6.000,-
3. Redaksi Penundaan.....Rp.	3.000,-
4. Materai PutusanRp.	6.000,-
5. Redaksi PutusanRp.	3.000,-
6. Materai Pencabutan Penundaan	Rp. 6.000,-
7. Redaksi Pencabutan Penundaan	Rp. 3.000,-

----- +
Rp. 247.000,-
(dua ratus empat puluh tujuh

ribu rupiah)