



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

- 1 **SUGIJANTO**, bertempat tinggal di Komplek Pinang Indah Jalan Palapa VII Blok A 86 Nomor 17 Rt, 001/02 Kelurahan Sudimara Pinang, Kecamatan Pinang, Tangerang;
- 2 **SRI NURHANY**, bertempat tinggal di Komplek Pinang Indah Jalan Palapa VII Blok A 86 Nomor 17 Rt, 001/02 Kelurahan Sudimara Pinang, Kecamatan Pinang, Tangerang,

**Para Pemohon Kasasi I juga sebagai Para Termohon Kasasi II dahulu Penggugat I,II/Terbanding-para Pembanding I;**

m e l a w a n :

1. **Prof. MARDIASMO, Ak., MBA., Phd.**, Kepala Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP), beralamat di Jalan Pramuka Raya Nomor 33 Jakarta Timur;
2. **Drs. KOESWONO SOESEN**O, Sekretaris Umum Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP), beralamat di Jalan Pramuka Raya Nomor 33 Jakarta Timur;
3. **I.G.B. SURYA NEGARA, SE.** Kepala Biro Umum Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP), beralamat di Jalan Pramuka Raya Nomor 33 Jakarta Timur, dalam hal ini ketiganya memberi kuasa kepada Momock Bambang Sumiarso, S.H., dan kawan-kawan, Kepala Biro Hukum dan Humas BPKP, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2010;

**Para Termohon Kasasi I juga sebagai Para Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat I, II dan III/para Pembanding I juga para Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut ;

Hal. 1 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi I juga sebagai para Termohon Kasasi II dahulu Penggugat I,II/ Terbanding-juga Pemanding I telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I juga sebagai para Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Tergugat I, di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa Penggugat adalah Pensiunan Pegawai Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) dengan jabatan terakhir sebagai Kepala Sub Bagian Persuratan BPKP yang beralamat di Jalan Hayam Wuruk Nomor 7, Jakarta Pusat. Bahwa terhitung sejak 1 Desember 2001, Penggugat telah memasuki Pensiun, setelah mengabdikan kepada negara sejak tahun 1965;
- 2 Bahwa pada tanggal 1 Juli 1996, Penggugat memperoleh Surat Ijin Penghunian Rumah Negara Nomor SIP 104/DI.4/1996. Surat ijin tersebut antara lain menyebutkan bahwa Penggugat sejak dikeluarkannya surat ijin tersebut dapat menempati rumah negara milik BPKP yang terletak di Komplek BPKP Pinang Indah Nomor 17 RT. 05/02, Kelurahan Sudimara Pinang, Kecamatan Pinang, Tangerang, dengan biaya sewa rumah per bulan sebesar Rp4.000,00 (empat ribu rupiah);
- 3 Bahwa pada saat Penggugat datang dan ingin menempati lokasi rumah dinas tersebut, Penggugat mendapati bahwa kondisi rumah tersebut dalam kondisi yang tidak dapat dihuni. Kondisi rumah tersebut hanya tinggal dinding rumah induk (ukuran 6 x 9 m) dalam kondisi yang sudah rapuh dan berlumut;
- 4 Bahwa mengingat kondisi rumah dinas yang tidak bisa dihuni tersebut, Penggugat melaporkannya secara lisan kepada Kepala Deputy Administrasi BPKP yang saat itu dijabat oleh Drs. Sujana. Kemudian secara lisan, Drs. Sujana sebagai pejabat yang berwenang saat itu memberikan ijin agar Penggugat dapat membangun kembali rumah dinas tersebut atas biaya Penggugat sendiri, saat itu Drs. Sujana menyatakan dan menjanjikan kepada Penggugat, bahwa rumah Nomor 17 tersebut dapat dibeli oleh Penggugat, jika Penggugat nantinya memasuki usia pensiun. Saat itu Penggugat sepakat dan menyetujui isi perjanjian tersebut. Bahwa sejak saat itu, Penggugat membangun total rumah Nomor 17 tersebut sehingga dapat ditempati, semua biaya yang timbul dalam pembangunan rumah Nomor 17 tersebut menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 Bahwa pada 10 Maret 2003, Penggugat bersama dengan pensiunan BPKP lainnya yang menempati rumah dinas di Komplek BPKP Pinang Indah RT.05/02, Kelurahan Sudimara Pinang, Kecamatan Pinang, Tangerang, diundang untuk menghadiri rapat dengan Kepala Biro Umum BPKP saat itu yaitu, Drs. H. Mulyono; Rapat tersebut menghasilkan beberapa kesimpulan sebagai berikut:
  - a Kepala Biro Umum BPKP meminta agar para pensiunan penghuni rumah dinas BPKP agar tidak resah dan tetap menghuni rumah dinas tersebut;
  - b Pada intinya pihak BPKP tidak akan mengambil/ mengosongkan rumah tersebut;
  - c Kepala Biro Umum berjanji akan memproses lebih lanjut untuk dapat membeli rumah dinas BPKP yang *ditempati*;
- 6 Bahwa hasil rapat tersebut menguap begitu saja tanpa realisasi. Pada tahun 2003, Plh Kepala Biro Umum BPKP Nomor S.020/SU.05/3/ 2003 tanggal 17 Oktober 2003 telah mencabut Surat Ijin Penghunian Rumah Dinas atas nama Penggugat Nomor 104/DI.4/1996, sehingga Penggugat pada akhirnya berstatus sebagai penghuni rumah dinas BPKP yang tidak berhak;
- 7 Bahwa secara melawan hukum dan melawan rasa keadilan bagi Penggugat, para Tergugat, khususnya Tergugat III, pada tanggal 6 Mei 2009, pada akhirnya melakukan pengusiran paksa pada Penggugat. Seluruh barang-barang pribadi milik Penggugat menjadi rusak dan dengan arogan dan melawan hukum para Tergugat terlebih Tergugat III menyatakan bahwa tidak ada dan tidak akan pernah ada ganti rugi atas pencabutan Surat Ijin Penghunian Rumah Dinas atas nama Penggugat Nomor 104/DI.4/1996, sebagaimana surat Tergugat III yang ditujukan kepada Ombudsman Republik Indonesia tertanggal 3 April 2009;
- 8 Bahwa atas tindakan Tergugat III tersebut di atas, Tergugat II membiarkan begitu saja tanpa ada tindakan apapun untuk menghentikannya, padahal Tergugat II adalah atasan langsung dari Tergugat III, dan bertanggungjawab secara penuh atas pengelolaan internal kesekretariatan, segala inventaris kantor BPKP, serta operasional kelembagaan internal kantor BPKP;
- 9 Bahwa Tergugat I juga menunjukkan sikap yang membiarkan perbuatan hukum Tergugat III, tanpa menghentikan bahkan mengesankan semua tindakan Tergugat III adalah atas perintah dari Tergugat I secara langsung

Hal. 3 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013

#### 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

atau melalui Tergugat II. Sebagaimana kita ketahui Tergugat I adalah Kepala BPKP yang merupakan pimpinan lembaga dimana Penggugat dahulu bekerja dan Tergugat I adalah penanggungjawab secara kelembagaan atas segala perbuatan hukum lembaga BPKP;

10 Bahwa tindakan para Tergugat tersebut di atas telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan "Setiap perbuatan melawan hukum, yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian";

11 Selain berdasar pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, Tergugat I dan Tergugat II sesungguhnya harus bertanggungjawab pula atas perbuatan hukum Tergugat III, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1367 KUH Perdata, yang merumuskan "seorang tidak hanya bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya";

12 Bahwa Tindakan para Tergugat, selain memenuhi unsur Pasal 1365 dan 1367 KUHPerdata, juga bertentangan dengan asas kepatutan, sehingga mengabaikan norma-norma sosial kemanusiaan. Penggugat yang telah mendapatkan SIP untuk menempati rumah dinas, sekalipun pada saat itu sudah tidak bisa dihuni/hancur total, kemudian diberikan ijin untuk dibangun dengan dana sendiri dengan dijanjikan secara lisan nantinya akan menjadi rumah milik, dikelola dengan penuh hati tanpa biaya layaknya rumah dinas dari negara/APBN, namun ternyata kemudian diusir secara paksa tanpa memperhatikan semua proses yang terjadi, bahkan nilai-nilai kepatutan dan kemanusiaan sebagai penghuni beritikad baik;

13 Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum para Tergugat, Penggugat mengalami kerugian materiil berupa biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk membangun kembali Rumah Dinas BPKP yang pada awalnya rusak parah dengan perincian sebagai berikut:

- |                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| a Pekerjaan Persiapan | : Rp 11.500.000,-; |
| b Pekerjaan Tanah     | : Rp 12.100.000,-  |
| c Pekerjaan Batu      | : Rp169.591.532,-  |
| d Pekerjaan Kayu      | : Rp 23.789.000,-  |
| e Pekerjaan Atap      | : Rp 23.651.945,-  |
| f Pekerjaan Sanitair  | : Rp 20.000.000,-  |

4



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g Pekerjaan Listrik : Rp 13.000.000,-

h Pekerjaan Lain-lain : Rp 18.678.208,-

TOTAL : Rp360.000.000,-;

14 Bahwa akibat tindakan pengusiran paksa menjadikan Penggugat juga harus mengalami kerugian berupa rusaknya barang-barang milik Penggugat yang apabila ditaksir jumlahnya sekitar Rp36.300.000,- (tiga puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

a Barang perlengkapan rumah tangga dan harta lainnya Rp18.000.000;

b Kerugian atas budidaya tanaman hias sebagai tambahan penghasilan Penggugat Rp 7.650.000,-;

c Pengeluaran yang timbul karena

Pengusiran Paksa Rp10.650.000,-;

TOTAL Rp36.300.000,-;

15 Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat, Penggugat juga mengalami kerugian immateriil yang jika dinilai sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1 Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2 Menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum melakukan Pengosongan Rumah Dinas di Komplek BPKP Pinang Indah Nomor 17 RT. 05/02, Kelurahan Sudimara Pinang, Kecamatan Pinang, Tangerang, tanpa ganti rugi yang layak dari para Tergugat;

3 Menghukum kepada para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar Ganti Rugi atas Pengosongan Rumah Dinas di Komplek BPKP Pinang Indah Nomor 17 RT. 05/02, Kelurahan Sudimara Pinang, Kecamatan Pinang, Tangerang sebesar Rp396.300.000,- (tiga ratus sembilan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah);

4 Menghukum kepada para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian Immateriil sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

5 Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi;

6 Menghukum kepada para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan/hari para Tergugat melaksanakan putusan ini;

Hal. 5 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7 Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II dan III mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menolak seluruh dalil dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat I dan Penggugat II di dalam Gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III di dalam "Jawaban dalam Eksepsi" ini;

A Bahwa Penggugat I dan Penggugat II mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, akan tetapi di dalam Petitumnya memohon kepada Ketua Pengadilan Jakarta Pusat untuk memutuskan gugatan, sehingga gugatan Penggugat I dan Penggugat II kabur dan tidak dapat dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

- 1 Bahwa pada tanggal 30 September 2010 Penggugat I dan Penggugat II mengajukan gugatan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan terdaftar dalam Register Perkara Nomor: 433/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tanggal 30 September 2010. Di dalam surat gugatannya tersebut, secara tegas dan jelas gugatan pada halaman 1 gugatannya ditujukan kepada:  
Kepada Yth.

Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur

Jalan Jend. Achmad Yani Nomor 1

Pulo Mas- Jakarta Timur

- 2 Bahwa di dalam gugatan Penggugat I dan Penggugat II di dalam halaman 6 pada bagian Petitum disebutkan bahwa Penggugat I dan Penggugat II memohon kepada Ketua Pengadilan Jakarta Pusat untuk memutuskan gugatan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta di dalam gugatan Penggugat I dan Penggugat II di atas, maka gugatan Penggugat I dan Penggugat II termasuk ke dalam kualifikasi gugatan kabur dan tidak dapat dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Dengan demikian, gugatan Penggugat I dan Penggugat II harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah Penggugat I dan Penggugat II tidak berhak Mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum/Ganti Rugi atas Pengambil Alihan Paksa/Pengosongan Rumah Dinas di Komplek BPKP Pinang Indah No. 17 RT 05/02 Kelurahan Sudimara Pinang Kecamatan Pinang Tangerang dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II dinyatakan bahwa:
  - a. Penggugat I adalah Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang bekerja pada BPKP dengan jabatan terakhir sebagai Kepala Sub Bagian Persuratan BPKP yang beralamat di Jalan Hayam Wuruk Nomor 7 Jakarta Pusat yang telah pensiun sebagai PNS BPKP sejak tanggal 1 Desember 2001 dahulu bertempat tinggal di Komplek BPKP Pinang Indah No. 17 RT 05/02 Kelurahan Sudimara Pinang Kecamatan Pinang Tangerang berdasarkan Surat Ijin Penghunian Rumah Negara (SIP) Nomor: SIP.104/DI.4/1996 tanggal 6 Juni 1996 sebagaimana diakui oleh Penggugat I dan Penggugat II pada identitas Penggugat I dan posita Gugatan angka 1 dan angka 2 ;-----
  - b. Penggugat II adalah istri dari Sugijanto (Penggugat I) sebagaimana diakui oleh Penggugat I dan Penggugat II pada identitas Penggugat II.
2. Bahwa Penggugat I telah memasuki masa pensiun sebagai PNS BPKP sejak tanggal 1 Desember 2001. Selanjutnya, sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, BPKP telah mencabut Surat Ijin Penghunian Rumah Negara (SIP) Nomor: SIP.104/DI.4/1996 tanggal 6 Juni 1996 pada tanggal 17 Oktober 2003 sebagaimana diakui oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam posita gugatan angka 6 dan kemudian BPKP mengambalalih/mengosongkan rumah dinas milik BPKP No. 17 RT 05/02 Kelurahan Sudimara Pinang, Kecamatan Pinang,

Hal. 7 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tangerang pada tanggal 6 Mei 2009. Dengan demikian, secara hukum disimpulkan bahwa dengan pensiunnya Penggugat I, pencabutan Surat Ijin Penghunian Rumah Negara (SIP) Nomor: SIP.104/ DI.4/1996 pada tanggal 17 Oktober 2003 dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Penggugat I tidak berhak menempati rumah dinas milik BPKP sebagaimana diakui oleh Penggugat I dan Penggugat II pada posita Gugatan angka 6, dan harus menyerahkan rumah dinas milik BPKP Nomor 17 RT 05/02 Kelurahan Sudimara Pinang, Kecamatan Pinang, Tangerang beserta seluruh perlengkapannya kepada BPKP tanpa menuntut ganti rugi atas segala biaya perbaikan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat I dalam bentuk apapun, dengan alasan yuridis Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III sebagai berikut:

- a. Bahwa pada saat Penggugat I berstatus sebagai PNS BPKP telah mengajukan Surat Permohonan Menempati Rumah Dinas tanggal 20 Mei 1996 yang ditujukan kepada Deputi Bidang Administrasi BPKP cq Kepala Biro Perlengkapan BPKP yang pada pokoknya mengenai permohonan Penggugat I selaku PNS BPKP untuk menempati salah satu rumah dinas milik BPKP dan bersedia menaati peraturan di bidang perumahan dinas yang berlaku;
- b. Bahwa atas permohonan menempati rumah dinas tersebut, BPKP cq Deputi Bidang Administrasi BPKP cq Kepala Biro Perlengkapan BPKP telah memberikan persetujuan melalui Surat Ijin Penghunian Rumah Negara (SIP) Nomor: SIP.104/DI.4/1996 tanggal 6 Juni 1996, yang pada pokoknya memberikan ijin kepada Penggugat I untuk menempati Rumah Negara milik BPKP No. 17 di Komplek BPKP RT 05/02 Kelurahan Sudimara Pinang, Kecamatan Pinang, Tangerang yang belum ditetapkan sebagai Rumah Negara Golongan III. Persetujuan atas Surat Permohonan Penggugat I tersebut didasarkan pertimbangan bahwa Penggugat I adalah PNS BPKP dan telah memenuhi seluruh persyaratan administrasi yang ditentukan serta telah memberikan pernyataan kesanggupan kepada BPKP, antara lain Penggugat I harus menaati ketentuan-ketentuan yang berlaku untuk Rumah Negara, wajib memelihara rumah dan memanfaatkan rumah sesuai dengan fungsinya dan dilarang mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah serta Penggugat I dapat menghuni rumah negara selama Penggugat I masih



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada ikatan kerja dengan BPKP dan apabila Penggugat I berhenti dari jabatan karena hak pensiun, maka Penggugat I harus mengosongkan rumah negara selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sejak diberhentikan dari jabatannya;

- c. Bahwa sejak tanggal 1 Desember 2001, Penggugat I telah pensiun sebagai PNS BPKP sebagaimana diakui oleh Penggugat I dan Penggugat II pada posita Gugatan angka 1. Selanjutnya, BPKP telah mencabut Surat Ijin Penghunan Rumah Negara (SIP) Nomor: SIP.104/DI.4/1996 atas nama Penggugat I pada tanggal 17 Oktober 2003 sebagaimana diakui oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam posita gugatan angka 6;
- d. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 12 huruf d Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1969 tentang Pensiun Pegawai dan Pensiun Janda/Duda Pegawai, Pasal 1 angka 6, Pasal 7, Pasal 8 ayat (1), Pasal 10 dan Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005, dan Lampiran Nomor III angka 1.5 Keputusan Kepala BPKP Nomor: KEP-09.03.02- 717/K/1998 tentang Tertib Administrasi, Penghuni dan Pengalihan Hak Rumah Negara di Lingkungan BPKP, serta angka 1.7 dan angka I.8 Lampiran I Keputusan Kepala BPKP Nomor: KEP-914/K/SU/2006 tentang Penghunan dan Penertiban Rumah Negara di Lingkungan BPKP, menyebutkan bahwa:
  - 1) Pasal 12 huruf d Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1969:

"Untuk memperoleh pensiun pegawai menurut Undang-Undang ini, pegawai negeri yang bersangkutan mengajukan surat permintaan kepada Kepala Kantor Urusan Pegawai, dengan disertai:

    - a. Surat keterangan dan pegawai negeri yang berkepentingan yang menyatakan bahwa semua surat-surat, baik yang asli maupun turunan atau kutipan, dan barang-barang lainnya milik negara yang ada padanya, telah diserahkan kembali kepada yang berwajib.";
  - 2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005:
    - a) Pasal 1 angka 6:

Rumah Negara Golongan II adalah Rumah Negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu

Hal. 9 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013

#### 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

instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh Pegawai Negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun rumah dikembalikan pada Negara;

b) Pasal 7:

Penghunian Rumah Negara hanya dapat diberikan kepada Pejabat atau Pegawai Negeri;

c) Pasal 8 ayat (1):

Untuk dapat menghuni Rumah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 harus memiliki Surat Izin Penghunian (SIP);

d) Pasal 10:

(1) Penghuni Rumah Negara wajib:

- a. membayar sewa rumah;
- b. memelihara rumah dan memanfaatkan rumah sesuai dengan fungsinya;

(2) Penghuni Rumah Negara dilarang:

- a. menyerahkan sebagian atau seluruh rumah kepada pihak lain;
- b. mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah;-----
- c. menggunakan rumah tidak sesuai dengan fungsinya; -

e) Penjelasan Umum:

Dalam Peraturan Pemerintah tersebut diatur mengenai pemberian fasilitas berupa rumah bagi pegawai negeri dan pejabat negara selama yang bersangkutan masih berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat pemerintah atau pejabat negara;

3) Angka 1.5 Lampiran Keputusan Kepala BPKP Nomor: KEP-09.03.02-717/K/1998:

Penghuni Rumah Negara dilingkungan BPKP adalah Pegawai Negeri yang telah mendapat Surat Izin Penghunian (SIP) untuk menempati Rumah Negara dilingkungan BPKP;

4) Angka 1.7 dan angka 1.8 Lampiran I Keputusan Kepala BPKP Nomor: KEP-914/K/SU/2006:

1) Angka I.7:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemegang SIP disebut juga Penghuni adalah pegawai negeri yang masih aktif yang mempunyai izin penghunian rumah negara dari Pengelola Rumah Negara;

2) Angka 1.8:

Penghuni yang tidak berhak adalah penghuni rumah negara yang tidak mempunyai SIP.;

Bahwa sesuai dengan Pasal 1 dan Pasal 5 angka 1 Lampiran Surat Ijin Penghunian Rumah Negara (SIP) Nomor: SIP.104/DI.4/1996 dinyatakan bahwa Penggugat I dapat menghuni rumah negara selama Penggugat I masih ada ikatan kerja dengan BPKP dan apabila Penggugat I berhenti dari jabatan karena hak pensiun, maka Penggugat I harus mengosongkan rumah negara selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sejak diberhentikan dari jabatannya;

Berdasarkan uraian peraturan perundang-undangan di atas, disimpulkan bahwa penghunian Rumah Negara hanya diberikan kepada Pejabat atau Pegawai Negeri, apabila Pegawai Negeri tersebut telah pensiun maka Rumah Negara tersebut harus dikembalikan kepada Negara tanpa diberikan ganti rugi;

Dengan demikian, maka Penggugat I tidak mempunyai alas hak yang sah untuk menggugat Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum/Ganti Rugi atas Pengambil Alihan Paksa/Pengosongan Rumah Dinas di Komplek BPKP Pinang Indah Nomor 17 RT 05/02 Kelurahan Sudimara Pinang Kecamatan Pinang Tangerang;

3. Bahwa Penggugat II hanya sebagai istri dari Sugijanto (Penggugat I) dan bukan sebagai PNS di BPKP sebagaimana diakui oleh Penggugat I dan Penggugat II pada identitas Penggugat II, maka secara hukum disimpulkan bahwa Penggugat II bertindak dalam kapasitas sebagai pribadi yang tidak mempunyai ikatan kerja dengan BPKP, sehingga Penggugat II tidak mempunyai alas hak yang sah untuk mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum/Ganti Rugi atas Pengambil Alihan Paksa/Pengosongan Rumah Dinas di Komplek BPKP Pinang Indah No. 17 RT 05/02 Kelurahan Sudimara Pinang Kecamatan Pinang Tangerang, dengan alasan yuridis sebagai berikut:

a. Bahwa di dalam posita Gugatan diuraikan mengenai fakta hukum tentang suami Penggugat II yakni hanya Sugijanto yang pada saat sebagai PNS BPKP mendapat hak untuk menghuni Rumah Negara

Hal. 11 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

milik BPKP berdasarkan Surat Ijin Penghunian Rumah Negara (SIP) Nomor: SIP.104/DI.4/1996 tanggal 6 Juni 1996 yang selanjutnya telah dicabut oleh BPKP pada tanggal 17 Oktober 2003;

- b. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 12 huruf d Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1969 tentang Pensiun Pegawai dan Pensiun Janda/Duda Pegawai, Pasal 1 angka 6, Pasal 7, Pasal 8 ayat (1), Pasal 10 dan Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005, dan Lampiran Nomor III angka 1.5 Keputusan Kepala BPKP Nomor: KEP-09.03.02-717/K/1998 tentang Tertib Administrasi, Penghuni dan Pengalihan Hak Rumah Negara di Lingkungan BPKP, serta Angka 1.7 dan angka 1.8 Lampiran I Keputusan Kepala BPKP Nomor: KEP- 914/K/ SU/2006 tentang Penghunian dan Penertiban Rumah Negara di Lingkungan BPKP, yang pada pokoknya menyatakan bahwa penghunian Rumah Negara hanya diberikan kepada Pejabat atau Pegawai Negeri, apabila Pegawai Negeri tersebut telah pensiun, maka Rumah Negara tersebut harus dikembalikan kepada Negara tanpa diberikan ganti rugi;

Bahwa sesuai dengan Pasal 1 dan Pasal 5 angka 1 Lampiran Surat Ijin Penghunian Rumah Negara (SIP) Nomor: SIP.104/DI.4/1996 dinyatakan bahwa Penggugat I dapat menghuni rumah negara selama Penggugat I masih ada ikatan kerja dengan BPKP dan apabila Penggugat I berhenti dari jabatan karena hak pensiun, maka Penggugat I harus mengosongkan rumah negara selambat- lambatnnya 1 (satu) tahun sejak diberhentikan dari jabatannya;

Berdasarkan uraian peraturan perundang-undangan di atas, disimpulkan bahwa penghunian Rumah Negara hanya diberikan kepada Pejabat atau Pegawai Negeri:

Dengan demikian, maka Penggugat II tidak mempunyai alas hak yang sah untuk menggugat Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum/Ganti Rugi atas Pengambil Alihan Paksa/Pengosongan Rumah Dinas di Komplek BPKP Pinang Indah No. 17 RT 05/02 Kelurahan Sudimara Pinang Kecamatan Pinang Tangerang;

Berdasarkan uraian di atas, kiranya cukup alasan bagi Majelis Hakim dalam perkara a quo untuk menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai alas hak yang sah untuk menggugat Tergugat I, Tergugat II, dan

12



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum/Ganti Rugi atas Pengambil Alihan Paksa/Pengosongan Rumah Dinas di Komplek BPKP Pinang Indah Nomor 17 RT 05/02 Kelurahan Sudimara Pinang Kecamatan Pinang Tangerang, sehingga Gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima sebagai dasar pemeriksaan dalam perkara *a quo*,

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 132a dan Pasal 132b HIR, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam Konvensi mempunyai hak untuk mengajukan Gugatan Balik (Rekonsvansi) kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam Konvensi. Berikut ini Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam Konvensi mengajukan Gugatan Balik yang merupakan bagian tidak terpisah dengan "Jawaban dalam Eksepsi" dan "Jawaban dalam Pokok Perkara" pada Konvensi.

Bahwa yang menjadi alasan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonsvansi mengajukan Gugatan kepada Tergugat I, dan Tergugat II dalam Rekonsvansi adalah berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1 Bahwa sebagaimana telah dikemukakan oleh Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonsvansi, yakni pelaksanaan pencabutan Surat Ijin Penghunian Rumah Negara (SIP) Nomor: SIP.104/DI.4/1996 tanggal 6 Juni 1996 dan pelaksanaan pengosongan/pengambilalihan rumah negara oleh BPKP telah dilaksanakan dengan itikad baik dan penuh kehati-hatian sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2 Bahwa ternyata, berkaitan dengan pelaksanaan pencabutan Surat Ijin Penghunian Rumah Negara (SIP) Nomor SIP.104/DI.4/1996 tanggal 6 Juni 1996 dan pelaksanaan pengosongan/pengambilalihan rumah negara milik BPKP Nomor 17 di Komplek BPKP RT 05/02 Kelurahan Sudimara Pinang, Kecamatan Pinang, Tangerang, Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonsvansi telah mengajukan Gugatan kepada Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonsvansi dalam perkara *a quo*;

Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonsvansi mendalilkan bahwa Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonsvansi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonsvansi, dengan *petitum* agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur menyatakan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonsvansi

Hal. 13 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam pelaksanaan pengosongan/pengambilalihan rumah negara milik BPKP Nomor 17 di Komplek BPKP RT 05/02 Kelurahan Sudimara Pinang, Kecamatan Pinang, Tangerang tanpa ganti rugi yang layak dari Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonvensi dan menghukum Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi atas pelaksanaan pengosongan/pengambilalihan rumah negara milik BPKP Nomor 17 di Komplek BPKP RT 05/02 Kelurahan Sudimara Pinang, Kecamatan Pinang, Tangerang;

3 Bahwa setelah dilakukan pengosongan/pengambilalihan rumah negara milik BPKP Nomor 17 di Komplek BPKP RT 05/02 Kelurahan Sudimara Pinang, Kecamatan Pinang, Tangerang, Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan upaya-upaya provokasi melalui beberapa media massa yaitu media cetak dan elektronik (TV dan jejaring sosial) yang menyudutkan dan merugikan kepentingan dan nama baik BPKP tanpa bukti yang telah memenuhi unsur-unsur melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

4 Bahwa dengan diajukannya Gugatan dan upaya-upaya provokasi oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi tersebut telah mengganggu konsentrasi Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonvensi dalam bekerja, mencemarkan nama baik BPKP secara kelembagaan, dan menghambat pelaksanaan tugas dan fungsi BPKP serta akibat lainnya yang sangat merugikan kepentingan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonvensi;

5. Bahwa akibat dari Gugatan Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonvensi baik kerugian immateriil maupun materiil yang apabila dirinci adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Immateriil:

Gugatan dan upaya-upaya provokasi oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi telah mencemarkan nama baik Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonvensi karena telah membentuk image di masyarakat bahwa Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonvensi telah mengganggu konsentrasi Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonvensi dalam bekerja, mencemarkan nama baik BPKP secara kelembagaan, dan menghambat pelaksanaan tugas dan fungsi BPKP serta akibat lainnya yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat merugikan kepentingan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonvensi tanpa bukti sehingga telah memenuhi unsur-unsur melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) yang akan disetor ke Kas Negara;

b. Kerugian Materiil:

Untuk keperluan pembelaan dalam Perkara Perdata a *quo*, Negara *in casu* BPKP harus mengeluarkan biaya Bantuan Hukum berupa biaya penyiapan bahan, diskusi penyusunan naskah pembelaan BPKP yang akan diserahkan ke Pengadilan, biaya saksi-saksi dan narasumber, serta biaya transportasi untuk menjalankan perkaranya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang akan disetor ke Kas Negara;

6 Bahwa mengingat besarnya kerugian yang diderita Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonvensi sebagai akibat langsung dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi yang melawan hukum tersebut, maka cukup beralasan hukum dan sesuai rasa keadilan apabila Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi dihukum untuk membuat dan memasang iklan pengumuman permohonan maaf kepada Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonvensi pada media massa, yaitu TV ONE, Jejaring Sosial, surat kabar harian yaitu: KOMPAS, MEDIA INDONESIA, RAKYAT MERDEKA, SUARA PEMBARUAN selama 7 hari berturut-turut;

7 Bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi lalai dalam melaksanakan putusan patut dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap harinya yang ditagih secara sekaligus lunas untuk disetorkan ke Kas Negara ;

Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonvensi didasarkan pada dalil-dalil yang benar disertai alat bukti yang kuat, sah, dan otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi tentang kebenarannya, sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, maka Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonvensi mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi mengajukan verzet, banding maupun kasasi;

Hal. 15 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

## PRIMAIR:

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- 3 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonvensi baik kerugian immateriil maupun kerugian materiil yang besarnya Rp2.010.000.000,00 (dua milyar sepuluh juta rupiah) untuk disetorkan ke Kas Negara;
- 4 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonvensi sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi ingkar/lalai dalam melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini untuk disetor ke Kas Negara;
- 5 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi untuk membuat dan memasang iklan pengumuman permohonan maaf kepada Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dalam Rekonvensi pada media massa, yaitu TV ONE, Jejaring Sosial, surat kabar harian yaitu: KOMPAS, MEDIA INDONESIA, RAKYAT MERDEKA, SUARA PEMBARUAN selama 7 hari berturut-turut;
- 6 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
- 7 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

## SUBSIDAIR:

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan Nomor 433/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Tim tanggal 08 Maret 2011 yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI:

16



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, untuk memberi ganti rugi kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah) yang dibebankan pada anggaran negara;
- Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Tergugat Dalam Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp341.000,- (Tiga Ratus Empat Puluh Satu Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II dan III/Pembanding I/para Terbanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 643/PDT/2011/PT.DKI tanggal 4 Juli 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding/para Terbanding pada tanggal 30 Agustus 2012 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding/para Terbanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Oktober 2010, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 September 2012, sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 643/PDT/2011/PT.DKI., jo. Nomor 433/Pdt.G/ 2010/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 6 September 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/para Pembanding/para Terbanding pada tanggal 3 September, kemudian terhadapnya oleh para Tergugat/para Pembanding/ para Terbanding dengan

Hal. 17 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013

**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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Oktober 2010, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 September 2012, sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 643/PDT/2011/PT.DKI., jo. Nomor 433/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 September 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/juga sebagai Termohon Kasasi II/Penggugat I,II/Terbanding/juga para Pembanding I, tersebut telah diberitahukan kepada para Termohon Kasasi I/juga sebagai Pemohon Kasasi II/Tergugat I, II dan III/para Pembanding I/juga sebagai para Terbanding pada tanggal 10 Oktober 2012;

Kemudian Para Termohon Kasasi I/juga sebagai Pemohon Kasasi II/Tergugat I, II dan III/para Pembanding I/juga sebagai para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 23 Oktober 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/juga sebagai para Termohon Kasasi I/Tergugat I, II dan III/para Pembanding I/juga para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi II/juga sebagai Pemohon Kasasi I/Penggugat I,II/Terbanding-para Pembanding I, pada tanggal 1 Oktober 2012;

Kemudian Termohon Kasasi II/juga sebagai Pemohon Kasasi I/Penggugat I,II/Terbanding-para Pembanding I, mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 9 Oktober 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

## Alasan Pemohon Kasasi I :

- (1) Bahwa pada tanggal 6 Juni 1996 Pemohon/Penggugat Konvensi memperoleh Surat Ijin Penghunian ( S.I.P ) Nomor 104/D.4/1996, yang menyebutkan Pemohon/Penggugat Konvensi berhak menempati Rumah Dinas BPKP No.17 RT.05/02 Sudimara Pinang – Tangerang Type Rumah: D / 50 m<sup>2</sup>.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat Pemohon/Penggugat Konvensi untuk pertama kali datang dan hendak menempati rumah tersebut, ternyata rumah tersebut dalam kondisi rusak parah/tidak bisa dihuni. (Lampiran I/3. Kesaksian Bapak Drs.Sujana);
- Bahwa kemudian Pemohon/Penggugat Konvensi melaporkan secara lisan kepada Deputy Administrasi BPKP yaitu Pejabat yang berwenang mengelola dan mengawasi Rumah Negara Milik BPKP, yang saat itu di jabat oleh: Bapak Drs. Sujana;  
Pemohon/Penggugat Konvensi melaporkan bahwa Rumah Nomor 17 Type D/50 m<sup>2</sup> yang menjadi objek SIP tersebut dalam kondisi rusak parah/tidak bisa dihuni, kemudian secara lisan beliau (Bapak Drs. Sujana) menawarkan dan mengizinkan Pemohon/Penggugat Konvensi jika mau menempati ya bangun saja sendiri dengan biaya sendiri, karena BPKP sudah tidak ada dana lagi untuk pembangunan rumah dinas. (Bukti P.3 lampiran I/1);  
Pemohon/Penggugat Konvensi sepakat/menyetujui untuk membangun sendiri rumah tersebut dengan dana/biaya sepenuhnya ditanggung Pemohon/Penggugat Konvensi;
- Bahwa kemudian Pemohon/Penggugat Konvensi membangun sendiri dengan dana sendiri, rumah No.17 tersebut dengan Type C / 120 m<sup>2</sup>, karena saat itu Pemohon/Penggugat Konvensi hanya memikirkan bahwa mempunyai tanggungan keluarga = 2 (dua) anak (Laki dan perempuan ) yang sudah besar dan 1 (satu istri) sehingga memerlukan 2 (dua) kamar mandi dan 3 (tiga) kamar tidur;
- Bahwa dengan adanya kesepakatan bersama secara lisan tersebut, antara Pemohon/Penggugat Konvensi dengan Bapak Drs. Sujana dan saat itulah sudah timbul perjanjian (KUH. PERDATA, BK. III Bab I Tentang Perikatan Atau Perjanjian); Bahwa Perjanjian timbul karena Kesepakatan.
- Bahwa bukti adanya kesepakatan/Perjanjian tersebut telah didukung oleh alat bukti yang sah dan telah memenuhi persyaratan secara Yuridis Formal, yang telah terbukti dan benar di Persidangan yaitu:
  - 1 ) Surat Pernyataan Bapak Drs. Sujana (Bukti P.3);
  - 2 ) Kesaksian Bapak Drs. Sujana di persidangan telah terbukti bahwa Drs. Sujana benar telah menawarkan dan mengizinkan Pemohon/Penggugat Konvensi untuk membangun sendiri dengan biaya sendiri rumah No.17 tersebut dan benar telah mengatakan bahwa pada tahun 1996 kondisi

Hal. 19 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013

#### 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

rumah Nomor 17 Type D/50 m<sup>2</sup> tersebut dalam kondisi rusak berat/tidak bisa dihuni;

- Bahwa mengenai kondisi rumah Nomor 17 Type D/50 m<sup>2</sup> pada bulan Juni 1996 telah dinyatakan pula dalam Sidang Kesaksian oleh Sdr. Ujang Suhaely, yang menyatakan bahwa benar kondisi rumah Nomor 17 Type D/50 m<sup>2</sup> tersebut pada bulan Juni 1996 dalam kondisi rusak parah/tidak bisa dihuni dan selanjutnya menyatakan bahwa Sdr. Ujang Suhaely sendiri yang mengerjakan/membangun kembali rumah No.17 tersebut menjadi rumah Nomor 17 Type C/120 m<sup>2</sup>. Sejak awal sampai dengan selesai atas perintah Pemohon/Penggugat Konvensi dan biaya pembangunannya seluruhnya ditanggung sendiri oleh Pemohon/ Penggugat Konvensi (Bukti P.4 dan Lampiran Surat Keterangan dari Pemohon/Penggugat Konvensi kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur tentang kesaksian Sdr. Ujang Suhaely – di Persidangan Kesaksiannya);
- Bahwa pada Persidangan kesaksian:  
Sdr. Drs. Massa Siahaan dan Sdr. Harsono (Saksi-saksi para Tergugat Konvensi) telah terbukti bahwa: dalam kesaksiannya telah memberikan keterangan sesuai KIB (Kartu Identitas Barang) yang pengisiannya tidak akurat dan tidak menggambarkan kondisi yang sebenarnya. Hal tersebut terbukti di persidangan kesaksiannya bahwa saksi-saksi para Termohon/para Tergugat Konvensi tidak bisa membuktikan Kondisi Rumah Nomor 17 Type D/50 m<sup>2</sup> tersebut pada tahun 1996, dalam kondisi baik dan layak huni atau dalam kondisi rusak berat tidak bisa dihuni, mereka menyatakan tidak tahu; karena Sdr. Massa Siahaan baru aktif tahun 2007 dan Sdr. Drs. Harsono baru aktif di Biro Umum tahun 2002;
- Bahwa apa yang terurai tersebut di atas membuktikan bahwa baik fakta kejadian maupun fakta hukumnya adalah benar bahwa Rumah Nomor 17 Type C/120 m<sup>2</sup> tersebut adalah rumah yang dibangun sendiri oleh Pemohon/Penggugat Konvensi dengan dana/biaya yang ditanggung sendiri, sehingga jelas bahwa harta/biaya-biaya yang telah dikeluarkan secara riil untuk membangun Rumah Nomor 17 Type C/ 120 m<sup>2</sup> tersebut adalah harta/asset milik Pemohon/Penggugat Konvensi. Kepemilikan tersebut sesuai pula berdasarkan Undang-Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian maka tidak dapat dibenarkan Tindakan/ Perbuatan Perampasan/Pengambilan Paksa atas Harta/Asset milik Pemohon/Penggugat Konvensi oleh para Termohon/para Tergugat Konvensi yang dilaksanakan sendiri (*eigen reichting*) tanpa ada Surat Keputusan Pengadilan Negeri beserta amar putusannya mengenai Pengusiran Paksa atau Sita Harta;

Tindakan/Perbuatan tersebut merupakan tindakan/perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Pemohon/Penggugat Konvensi, dan perlu ditegaskan bahwa rumah no.17 yang ditinggalkan penggugat akibat pengusiran paksa tersebut Luas Bangunannya adalah  $10 \times 12 \text{ m}^2 = 120 \text{ m}^2$ ;

2 Bahwa Pemohon/Penggugat Konvensi menilai bahwa SIP (Surat Ijin Penghunian) atau Rumah Nomor 17 Type D/50  $\text{m}^2$  sesuai SIP Nomor 104/DI.4/1996 tanggal 6 Juni 1996, telah cacat Hukum; sehingga tidak lagi mempunyai kekuatan Hukum/Tidak dapat dipertanggung jawabkan karena adanya kesalahan dalam SIP tersebut, yaitu:

- Bahwa yang menjadi objek SIP tersebut adalah rumah Nomor 17 Type D/50  $\text{m}^2$ , kenyataannya rumah yang dihuni adalah rumah Nomor 17 Type C/120  $\text{m}^2$ , yaitu rumah yang dibangun sendiri dengan dana sendiri oleh Pemohon / Penggugat Konvensi;
- Pada waktu penyerahan SIP tidak di sertai dengan Berita Acara Pemeriksaan Fisik terhadap objek SIP. (Penyerahan SIP di kantor tanpa dilakukan cek fisik );
- Seharusnya SIP tersebut dirubah/diperbaiki/dibetulkan sebagaimana mestinya, atau SIP tersebut di cabut dan diganti dengan SIP baru dan objek SIP yang lain, tetapi hal tersebut tidak dilakukan;
- Bahwa Peraturan Pemerintah (PP) No.40/th.1994 mengatur tentang Perumahan dan Pemukiman, dan merupakan Peraturan Perundang-undangan yang sifat/kedudukannya lebih tinggi dari pada Peraturan di bawahnya seperti peraturan yang dibuat oleh Departemen/Lembaga Negara. Masalah Perumahan dan Pemukiman akan bisa diatasi apabila mau melaksanakan/ mengapresiasi terhadap Keputusan Presiden yaitu Peraturan Pemerintah (PP) No.40/1994 tersebut pada BAGIAN KEEMPAT:

## TENTANG PENGHAPUSAN

Pada pasal 14

(1) Penghapusan Rumah Negara dapat dilakukan antara lain karena:

\* 24760:

Hal. 21 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013

### 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

- a. Tidak Layak Huni;
  - b. Terkena Tata Ruang;
  - c. Terkena Bencana;
  - d. Dialihkan Haknya kepada Penghuni;
- (misalnya dengan Pemecahan Sertifikat);

Pada penjelasan mengenai pasal ini, bahwa yang menjadi korban diberikan Rumah Pengganti yang lain, dapat pula di lokasi yang lain atau diberi Ganti Rugi sekurang-kurangnya setara dengan nilai rumah yang dirampas/diambil paksa;

- (3) Bahwa para Termohon Kasasi/Tergugat I, II dan III dalam konvensi, di dalam persidangannya telah terbukti secara sempurna dan tak terbantahkan lagi yaitu telah melakukan tindakan/perbuatan melawan Hukum/melanggar Hukum sesuai Pasal 1365 KUH – PEDATA, yaitu:

“ Barang siapa telah melakukan tindakan/perbuatan melawan Hukum dan mengakibatkan kerugian bagi orang lain/fihak ke III, maka wajib membayar Kerugian pada orang itu atau fihak ketiga sebesar yang dirinci”;

- Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi telah membuat rincian kerugian dimaksud, yang diperhitungkan berdasar pengeluaran riel atau perhitungan biaya upah dan harga bahan pada tahun 1996 dan totalnya apabila dikonversi dalam kalkulasi harga bahan dan upah dalam tahun 2010 adalah sebesar Rp360.000.000,- (Tiga ratus enam puluh juta rupiah) adalah biaya yang telah dikeluarkan untuk membangun kembali rumah Nomor 17 Type C/120 m<sup>2</sup>. (Bukti P.17). Jumlah tersebut dinilai sudah sangat wajar dan dapat dipertanggung jawabkan karena apabila dihitung menurut HARGA SATUAN BAHAN PER M<sup>2</sup> pada tahun 2010 yaitu sebesar Rp3000.000,- / m<sup>2</sup> (Tiga juta rupiah ) per m<sup>2</sup>, jumlahnya adalah 120 (m<sup>2</sup>) X Rp3000.000,- / m<sup>2</sup> = Rp360.000.000,- (Tiga ratus enam puluh juta rupiah). Perlu ditegaskan kembali bahwa rumah yang ditinggalkan Penggugat Luas Bangunannya adalah 10x12 m<sup>2</sup> = 120 m<sup>2</sup>;

- Bahwa Harga Satuan Bahan dan Upah per -m<sup>2</sup> pada saat ini (2012) adalah sebesar Rp4000.000,-/m<sup>2</sup> (Empat juta rupiah per-meter persegi);

- Bahwa bahan-bahan yang dibeli dari Sdr. Charly (A HONG) ada yang dibayar tunai dan ada yang berhutang. Untuk pembelian tunai diberikan kwitansi Asli warna putih, kalau berhutang diberikan kwitansi tembusan warna merah, bukti-bukti tersebut oleh saudara Charly (A HONG) sudah dicek semua



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dan benar asli semua karena cocok dengan catatan A Hong, barulah A Hong mau membuat pernyataan (P.6);

- Bahwa Sdr. A HONG tidak bersedia menjadi SAKSI di persidangan dalam perkara ini karena tidak mau berurusan dengan pengadilan karena orang yang bersangkutan orang Cina;
- Bahwa kerugian materil lainnya adalah berupa alat-alat rumah tangga, meubel, pecah belah, barang elektronik, Tanam tumbuh, Burung beo, barang-barang seni, antik dan buku-buku Pustaka dan album, yang rusak/hancur, hilang atau mati (Bukti P.18). Jumlah kerugian sebesar Rp36.300.000,- (Tiga puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah). Timbulnya kerugian tersebut terjadi karena waktu dilakukan pengusiran paksa oleh Termohon Kasasi telah turun hujan sangat lebat dan barang-barang diikat dengan tali rafia, ada yang dibungkus kardus dikumpulkan dan ditumpuk campur jadi satu dengan lemari/ *meubelair*, barang elektronik dan lain-lain. Hingga tidak bisa dipungkiri bahwa kerusakan/kehilangan barang-barang pasti ada;
- Bahwa kerugian tersebut adalah benar-benar ada/riil serta dapat di pertanggung jawabkan tetapi sulit untuk membuktikannya. Oleh karenanya Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi pernah telah memohon pada Majelis Pengadilan Tingkat Pertama untuk dapat diletakkan sumpah testimoni untuk melengkapi kebenaran materiil pembuktian tersebut di atas;
- Bahwa Pemohon/Penggugat Konvensi juga menderita kerugian immateriil yaitu rasa malu, stress, nista menjadi tuna wisma, akibat pendholiman yang luar biasa ini mengakibatkan kehancuran Pemohon dalam mempertahankan hidupnya di hari tua sebagai seorang Pensiunan BPKP, serta kenistaan hidup lainnya yang sebenarnya tidak pantas diuraikan disini, seperti hampir 3 (tiga) tahun ini Pemohon berproses dipengadilan ini telah menghabiskan banyak biaya yang sangat berat bagi seorang Pensiunan BPKP. Selama menjadi Tuna wisma, Pemohon telah 3 (tiga) kali berpindah rumah dan telah banyak menghabiskan biaya kontrak dan biaya pindah rumah, yang terakhir di Jl. Palapa II Nomor 4 dimana rumah tersebut sudah rusak dan bocor dan sudah tak layak huni, habis gimana lagi untuk menghemat biaya pindah dan biaya kontrak sungguh memilukan kalau dirasakan. Mau tidur susah karena rumah kecil, tidak muat untuk menaruh barang-barang;

Hal. 23 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu sidang Pembacaan Putusan Perkara Perdata No.433/Pdt.G/2010/PN Jkt Tim Tanggal 30 September 2010 yang dibacakan pada hari Selasa tanggal 8 Maret 2011, ternyata bahwa:

“Materi putusan yang dibacakan pada saat sidang Pembacaan Putusan berbeda dengan petikan materi Putusan yang tertulis “;

Terhadap masalah tersebut, Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi telah menyampaikan Surat Laporan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan tembusannya kepada ketua Majelis Hakim dalam perkara ini. Sampai saat ini tidak ada pemrosesan tindak lanjutnya dan surat laporan tersebut juga tidak disampaikan dalam berkas banding ke PT DKI Jakarta. (Lampiran I/5);

4 Bahwa terdapat 4 (empat) surat yang dibuat oleh Pemohon Kasasi/ Para Penggugat Konvensi yang telah disampaikan pada masa persidangan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang tidak ada kabar tindak lanjutnya dan tidak dikirimkan bersama berkas banding ke PT. DKI Jakarta. (Lampiran I/2 s/d I/5) yaitu:

- 1 Surat Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, perihal: laporan dan Permohonan Penjelasan/Klarifikasi mengenai putusan perkara Perdata No.433 disampaikan tanggal 16-03-2011;
- 2 Surat Keterangan Tertulis Para Penggugat disampaikan kepada Majelis Hakim dalam perkara Perdata No.433 disampaikan tanggal 25 Januari 2011. Tentang = Kesaksian Sdr. Ujang Suhaely dan Sdr. Jamal alias Jayut ;
- 3 Surat Keterangan tertulis para Penggugat disampaikan kepada Majelis Hakim dalam perkara Perdata No.433 disampaikan tanggal 01-02-2011 Tentang = Kesaksian Bapak Drs. Sujana;
- 4 Keterangan Tertulis Para Penggugat disampaikan tanggal 02-02-2011 kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Nomor 433 tentang Kesaksian Sdr. Massa Siahaan dan Sdr. Harsono (saksi para Tergugat);

Jika ke empat surat tersebut turut dikirimkan bersama berkas banding, tentulah akan berpengaruh terhadap pertimbangan maupun kesimpulan dan Keputusan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi berpendapat bahwa Keputusan Banding Pengadilan Tinggi DKI- Jakarta, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yaitu untuk memberi ganti rugi kepada para Penggugat sebesar Rp70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah) adalah keputusan yang keliru karena bertentangan dengan ketentuan per-undang-undangan yang berlaku ( Pasal 178 ayat (2) dan (3) HIR Pasal 189 ayat (2) dan (3) Rbg;

yaitu: Dalam mengadili Perkara Hakim wajib mengadili semua bagian dari pada tuntutan dan dilarang menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut, atau mengabulkan lebih dari pada yang dituntut. Pemberian ganti rugi sebesar tersebut di atas jelas mengandung unsur kesalahan/kekeliruan karena perhitungannya tidak berdasarkan rincian yang dituntut;

Perlu ditegaskan bahwa rumah no.17 yang ditinggalkan penggugat akibat pengusiran paksa tersebut Luas Bangunannya adalah  $10 \times 12 \text{ m}^2 = 120 \text{ m}^2$ ;

- 6 Bahwa Termohon Kasasi mempunyai kedudukan sosial ekonomi jauh lebih kuat dari Pemohon Kasasi sehingga Pemohon Kasasi merasakan perbuatan tidak terpuji Termohon Kasasi akan menindas Pemohon Kasasi yang hidup sebagai rakyat kecil/Pensiunan BPKP yang sudah tua dan tak berdaya;

- 7 Bahwa keadaan-keadaan yang sedemikian rupa itulah Pemohon Kasasi/ Penggugat Konvensi terpaksa harus menempuh upaya hukum ini guna mendapatkan haknya atas kerugian yang diderita Pemohon Kasasi/ Penggugat Konvensi yang telah dirinci yaitu: - Kerugian atas biaya-biaya riil yang dikeluarkan untuk membangun kembali rumah No.17 dengan Type C/120 m<sup>2</sup> yang nilainya berjumlah Rp360.000.000,- (Tiga ratus enam puluh juta rupiah), karena rumah yang ditinggalkan Penggugat, Luas bangunannya adalah  $10 \times 12 \text{ m}^2 = 120 \text{ m}^2$ . – Kerugian riil harta benda milik Pemohon Kasasi / Penggugat Konvensi berupa peralatan rumah tangga, meubel, peralatan elektronik, buku-buku perpustakaan, Album foto, tanaman Hias, burung beo dan lain-lain yang rusak, pecah, hilang atau mati ; berjumlah sebesar Rp36.300.000,- (Tiga puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah). – Kerugian Materil seluruhnya berjumlah Rp396.300.000,- (Tiga ratus sembilan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah);

Hal. 25 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013

#### 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 ketepatan 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

- Kerugian immateriil berjumlah Rp1000.000.000,- ( Satu milyar rupiah );

Alasan Pemohon Kasasi II :

a Bahwa Putusan *Judex Facti* dimaksud tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;

1 Bahwa *Judex Facti* tidak berwenang atau melampaui batas wewenang dalam melakukan penilaian sendiri atas Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi (Rumah Negara milik BPKP No. 17 di Komplek BPKP RT 05/02 Kelurahan Sudimara Pinang, Kecamatan Pinang, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten), dengan alasan yuridis sebagai berikut:

a Bahwa *Judex Facti* telah melakukan penilaian sendiri atas Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi sebagaimana dalam pertimbangan hukum, *Judex Facti* menyatakan:

“Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II telah memanfaatkan rumah dinas tersebut dan pada saat diambil alih oleh BPKP tidak dalam kondisi baru lagi, maka Majelis berpendapat bahwa yang dapat dan layak untuk dikabulkan adalah 50% dari standar harga satuan tertinggi Bangunan Gedung Negara Provinsi DKI Jakarta tahun 2009 yaitu Rp2.800.000,-/m<sup>2</sup>, dengan perhitungan standar rumah dinas Type D dengan luas bangunan 50 m<sup>2</sup>, yaitu  $50 \times (50\% \times \text{Rp}2.800.000,-/\text{m}^2) = \text{Rp}70.000.000,-$  (Tujuh puluh Juta Rupiah), yang wajib dibayar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai beban anggaran negara.” (vide hal. 60 Putusan PN Jakarta Timur Nomor 433/Pdt.G/2010/PN. Jkt.Tim yang dikuatkan *Judex Facti*);

b Bahwa *Judex Facti* telah melakukan penilaian sendiri atas Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi yang hanya didasarkan pada standar harga satuan tertinggi Bangunan Gedung Negara Provinsi DKI Jakarta tahun 2009;

c Bahwa Tanah dan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi yang beralamat di Komplek BPKP RT 05/02 Kelurahan Sudimara Pinang, Kecamatan Pinang, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten adalah merupakan Barang Milik Negara yang dikelola Tergugat;

d Bahwa sehubungan hal tersebut, pengelolaan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi tersebut harus tunduk pada ketentuan hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mengatur pengelolaan Barang Milik Negara, antara lain Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 179/PMK.06/2009 tentang Penilaian Barang Milik Negara, yang menyatakan:

- 1 Pasal 49 ayat (6) UU Nomor 1 Tahun 2004:  
“Ketentuan mengenai pedoman teknis dan administrasi pengelolaan barang milik negara/daerah diatur dengan peraturan pemerintah.”;
- 2 Pasal 39 ayat (6) PP Nomor 6 Tahun 2006 sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 38 Tahun 2008:
  - a Pasal 1 ayat (22):  
“Penilaian adalah suatu proses kegiatan penelitian yang selektif didasarkan pada data/fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknik tertentu untuk memperoleh nilai barang milik negara/daerah”;
  - b Pasal 39 ayat (6):  
“Ketentuan lebih lanjut mengenai penilaian Barang Milik Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan”;
- 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 179/PMK.06/2009:
  - a Pasal 1 angka 1:  
“Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah”;
  - b Pasal 1 angka 4:  
“Penilaian adalah proses kegiatan yang dilakukan oleh penilai untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek Penilaian pada saat tertentu dalam rangka pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah”;
  - c Pasal 3 ayat (1) dan (2):
    - 1 Penilaian Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan dilakukan oleh Penilai Direktorat Jenderal;
    - 2 Pelaksanaan Penilaian oleh Penilai Direktorat Jenderal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam Tim Penilai Direktorat Jenderal;

Hal. 27 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013

#### 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)



“Proses Penilaian meliputi:

- a. mengidentifikasi permohonan/penugasan Penilaian;
- b. menentukan tujuan Penilaian;
- c. mengumpulkan data awal;
- d. melakukan survei lapangan;
- e. menganalisis data;
- f. menentukan pendekatan Penilaian;
- g. menyimpulkan nilai; dan
- h. menyusun laporan Penilaian”;

e Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum di atas, instansi yang berwenang untuk menilai barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan adalah Penilai Direktorat Jenderal (Kementerian Keuangan), yang dilakukan melalui antara lain analisis data dan survei lapangan;

f Bahwa dalam perkara *a quo*, Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi adalah Barang Milik Negara berupa tanah dan bangunan, sehingga pihak yang berwenang untuk menilai harga bangunan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi adalah Penilai Direktorat Jenderal;

g Bahwa berdasarkan uraian di atas, *Judex Facti* tidak berwenang menentukan nilai bangunan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi yang merupakan Barang Milik Negara;

Dengan demikian, Putusan *Judex Facti* dalam menentukan nilai bangunan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi adalah melampaui batas wewenang, sehingga harus dibatalkan;

2 Bahwa *Judex Facti* melampaui batas wewenang dalam mengabulkan petitum gugatan Para Termohon kasasi, dengan alasan yuridis sebagai berikut:

a Bahwa petitum gugatan Para Termohon Kasasi:

1 Menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum melakukan Pengosongan Rumah Dinas di Komplek BPKP Pinang Indah N0.17 RT 05/02 Kelurahan Sudimara Pinang Kecamatan Pinang Tangerang tanpa ganti rugi yang layak dari para Tergugat;

2 Menghukum kepada para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar Ganti Rugi atas Pengosongan Rumah Dinas di Komplek BPKP Pinang Indah Nomor 17 RT 05/02 Kelurahan Sudimara Pinang Kecamatan Pinang

28



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang sebesar Rp396.300.000,- (tiga ratus sembilan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah);

3 Menghukum kepada para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian Immateriil sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

4 Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi;

5 Menghukum kepada para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan/hari para Tergugat melaksanakan putusan ini;

6 Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

b Bahwa Amar Putusan PN Jakarta Timur yang selanjutnya dikuatkan oleh *Judex Factie* dalam pokok perkara menyatakan:

1 Mengabulkan Gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk sebagian;  
2 Menyatakan Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;

3 Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk memberi ganti rugi kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) yang dibebankan pada anggaran negara;

4 Menolak Gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk selain dan selebihnya;

c Bahwa berdasarkan petitum gugatannya, Para Termohon Kasasi hanya meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Pemohon Kasasi melakukan perbuatan melawan hukum atas kegiatan Pengosongan Rumah Dinas, dan menetapkan ganti ruginya;

d Bahwa Pengosongan Rumah Dinas dimaksudkan adalah tindakan Pemohon Kasasi untuk mengambil alih Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi sebagai barang milik negara pada saat Para Termohon Kasasi I/ Semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I/ Pembanding I/Terbanding I (Sdr. Sugijanto) telah pensiun (sejak tanggal 1 Desember 2001) dan tanpa alas hak menghuni Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum yang mengatur mengenai pengelolaan

Hal. 29 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013

#### 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

barang milik negara, antara lain Pasal 12 huruf d Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1969 tentang Pensiun Pegawai dan Pensiun Janda/Duda Pegawai yang pada pokoknya untuk memperoleh pensiun, pegawai negeri yang bersangkutan mengajukan surat permintaan kepada Kepala Kantor Urusan Pegawai, dengan disertai surat keterangan dari pegawai negeri yang menyatakan bahwa barang-barang lainnya milik negara yang ada padanya, telah diserahkan kembali kepada yang berwajib”;

- e Bahwa dalam pertimbangan hukum Putusan PN Jakarta Timur yang selanjutnya dikuatkan oleh *Judex Facti* tidak pernah menilai dalil Para Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi mengenai kegiatan Pengosongan Rumah Dinas;

Bahwa *Judex Facti* hanya menilai biaya renovasi sebagaimana didalilkan Para Termohon Kasasi (vide hal 59 s.d. 61 Putusan PN Jakarta Timur Nomor 433/Pdt.G/2010/PN. Jkt.Tim yang dikuatkan *Judex Facti*);

- f Bahwa karena *Judex Facti* tidak pernah menilai kegiatan Pengosongan Rumah Dinas dan dalam pertimbangan hukumnya hanya menilai biaya renovasi, maka *Judex Facti* seharusnya tidak dapat menilai perbuatan dan nilai ganti rugi atas kegiatan Pengosongan Rumah Dinas yang dilakukan oleh Para Pemohon Kasasi sebagaimana petitum gugatan Para Termohon Kasasi;

- g Bahwa berdasarkan Pasal 178 ayat (3) HIR menyatakan:

“Hakim dilarang menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih daripada yang dituntut”;

- h Bahwa sesuai uraian di atas, *Judex Facti* telah nyata dan terbukti menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih daripada yang dituntut oleh Para Termohon Kasasi;

Dengan demikian, Putusan *Judex Facti* dalam menjatuhkan amar putusan adalah melampaui batas wewenang dalam mengabulkan petitum gugatan Para Termohon kasasi, sehingga Putusan *Judex Facti* harus dibatalkan;

- b Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, dengan alasan yuridis sebagai berikut:

- 1 Bahwa dalam pertimbangan hukum, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan menyatakan Para Pemohon Kasasi telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanggar hak subjektif dan asas kepatutan, dengan alasan yuridis sebagai berikut:

- a Bahwa Tanah dan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi yang menjadi obyek sengketa adalah merupakan Barang Milik Negara yang dikelola Tergugat;
- b Bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dinyatakan:

1 Pasal 1 angka 8:

“Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah yang tidak dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga/satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun serah guna/bangun guna serah dengan tidak mengubah status kepemilikan”;

2 Pasal 1 angka 9:

“Sewa adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai”;

3 Pasal 20:

“Bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa:

- a. sewa;
- b. ...;
- c. ...;
- d. bangun guna serah dan bangun serah guna”;

4 Pasal 22:

- (1) Barang milik negara/daerah dapat disewakan kepada pihak lain sepanjang menguntungkan negara/daerah;
- (2) Jangka waktu penyewaan barang milik negara/daerah paling lama lima tahun dan dapat diperpanjang;
- (3) Penetapan formula besaran tarif sewa dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. barang milik negara oleh pengelola barang;
  - b. barang milik daerah oleh gubernur/bupati/walikota;
- (4) Penyewaan dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian sewa-menyewa, yang sekurang-kurangnya memuat:

Hal. 31 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013

**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

- a. pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian;
  - b. jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa, dan jangka waktu;
  - c. tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu penyewaan;
  - d. persyaratan lain yang dianggap perlu;
- (5) Hasil penyewaan merupakan penerimaan negara/daerah dan seluruhnya wajib disetorkan ke rekening kas umum negara/daerah;
- c. Bahwa selanjutnya, pengaturan Rumah Dinas diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005, antara lain dalam Pasal 10 yang menyatakan:
    - 1 Penghuni Rumah Negara wajib:
      - a. membayar sewa rumah;
      - b. memelihara rumah dan memanfaatkan rumah sesuai dengan fungsinya;
    - 2 Penghuni Rumah Negara dilarang:
      - a. menyerahkan sebagian atau seluruh rumah kepada pihak lain;
      - b. mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah;
      - c. menggunakan rumah tidak sesuai dengan fungsinya;
  - d. Bahwa Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi adalah Barang Milik Negara yang tujuan penggunaannya adalah untuk penghunian bagi PNS BPKP.

Bahwa tugas dan fungsi BPKP adalah melakukan tugas pengawasan di bidang keuangan dan pembangunan;

Dengan demikian, tujuan penggunaan/pemanfaatan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi adalah bukan dalam rangka pelaksanaan tugas dan fungsi BPKP, tetapi hanya untuk penghunian bagi PNS BPKP;
  - e. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum di atas, pemanfaatan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi dapat dilaksanakan secara limitatif hanya dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun serah guna/bangun guna serah dengan tidak mengubah status kepemilikan (PP Nomor 6 Tahun 2006);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa BPKP (Termohon Kasasi) dalam memanfaatkan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi tersebut melalui mekanisme sewa kepada PNS BPKP dengan tidak mengubah status kepemilikan, yang secara khusus tunduk pada PP Nomor 40 Tahun 1994 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 dan KUHPerdara (Pasal 1320);

f Bahwa untuk melaksanakan pendayagunaan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi (sewa), antara BPKP sebagai pengelola Rumah Dinas dengan Termohon Kasasi I/Semula Penggugat Konvensi I/ Tergugat Rekonvensi I/Pembanding I/Terbanding I (Sdr. Sugijanto) sebagai penyewa/penghuni Rumah Dinas menandatangani Surat Ijin Penghunian Rumah Negara (SIP) Nomor: SIP.104/DI.4/1996 tanggal 6 Juni 1996 sebagai bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Dinas, dengan isinya antara lain sebagai berikut:

- Termohon Kasasi I/Semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I/ Pembanding I/Terbanding I harus membayar uang sewa menyewa/penghunian selama menghuni Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi;
- Jangka waktu sewa/penghunian adalah sejak ditandatangani Surat Ijin Penghunian (Perjanjian Sewa Menyewa) sampai dengan Termohon Kasasi I/Semula Penggugat Konvensi I/ Tergugat Rekonvensi I/Pembanding I/Terbanding I memasuki usia pensiun sebagai PNS BPKP atau dimutasikan ke kantor perwakilan BPKP lainnya;
- Kewajiban Termohon Kasasi I/Semula Penggugat Konvensi I/ Tergugat Rekonvensi I/ Pembanding I/Terbanding I adalah memelihara dan memanfaatkan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi sesuai dengan fungsinya serta menyerahkan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi kepada Para Pemohon Kasasi (BPKP) tanpa menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun;
- Larangan Termohon Kasasi I Semula Penggugat Konvensi I/ Tergugat Rekonvensi I/Pembanding I/Terbanding I adalah mengubah sebagian atau seluruh bentuk Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi;

Hal. 33 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013

#### 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

- g Bahwa ketentuan hukum yang mengikat kedua belah pihak dalam hukum sewa menyewa adalah isi kesepakatan para pihak dalam perjanjian dan ketentuan hukum yang mengaturnya antara lain PP Nomor 6 Tahun 2006, PP Nomor 40 Tahun 1994 dan KUHPerdata (Pasal 1320);
- h Bahwa *Judex Facti* tidak pernah menyatakan bahwa bangunan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi adalah milik Para Termohon Kasasi, yang justru menguatkan bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi adalah milik BPKP (Para Pemohon Kasasi);
- i Bahwa *Judex Facti* dalam menjatuhkan putusan dalam perkara *a quo*, tidak didasarkan isi kesepakatan para pihak (BPKP dengan Termohon Kasasi I Semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I/ Pemanding I/ Terbanding I) antara dalam perjanjian dan ketentuan hukum yang mengaturnya antara lain PP Nomor 6 Tahun 2006, PP Nomor 40 Tahun 1994 dan KUHPerdata (Pasal 1320);

Dalam hal ini, *Judex Facti* mengingkari fakta hukum bahwa dalam kesepakatan para pihak menyatakan bahwa Termohon Kasasi I/Semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I/Pemanding I/ Terbanding I bersedia dan wajib menyerahkan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi kepada BPKP sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati tanpa menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun kepada BPKP (Para Pemohon Kasasi);

Bahwa karena kesalahan dalam penerapan hukum tersebut, *Judex Facti* justru memerintahkan kepada Pemohon Kasasi (BPKP) untuk membayar ganti rugi kepada Para Termohon Kasasi;

Akibat kesalahan dalam penerapan hukum *Judex Facti* tersebut, menimbulkan ketidakpastian hukum dan merusak tatanan hukum khususnya dalam penyewaan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi, yaitu:

- *Judex Facti* telah membuat Putusan yang bertolak belakang dengan kesepakatan para pihak, yaitu dengan memerintahkan kepada Pemohon Kasasi (BPKP) untuk membayar ganti rugi kepada Para Termohon Kasasi, padahal dalam kesepakatan para pihak secara jelas menyatakan Termohon Kasasi I Semula



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi I/ Tergugat Rekonvensi I/ Pembanding I/ Terbanding I bersedia dan wajib menyerahkan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi kepada BPKP sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati tanpa menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun kepada BPKP (Para Pemohon Kasasi);

- Karena *Judex Facti* tidak pernah menyatakan bahwa bangunan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi adalah milik Para Termohon Kasasi, yang justru menguatkan bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi adalah milik BPKP (Para Pemohon Kasasi), maka tidak mungkin Pemohon Kasasi melakukan pembayaran ganti rugi terhadap barang milik Tergugat sendiri;
- Mewajibkan kepada pada Pemohon Kasasi untuk membayar ganti rugi kepada Termohon Kasasi II/Semula Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II/Pembanding II/ Terbanding II (Sri Nurhany), padahal Termohon Kasasi II (Sri Nurhany) bukan pihak dalam kesepakatan para pihak mengenai sewa/penghunian Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi;
- Bahwa tindakan Para Pemohon Kasasi adalah dalam rangka menegakkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan barang milik negara, namun *Judex Facti* dalam pertimbangan hukum dan putusannya menyatakan Para Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum (vide Putusan PN Jakarta Timur Nomor 433/Pdt.g/ 2010/PN. Jkt.Tim yang dikuatkan *Judex Facti* hal. 58 s.d. hal 61);

Dengan demikian, Putusan *Judex Facti* adalah salah dalam menerapkan hukum, dalam menilai kesepakatan para pihak dalam pendayagunaan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi melalui mekanisme hukum sewa, sehingga Putusan *Judex Facti* harus dibatalkan;

2 Bahwa dalam pertimbangan hukum, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan menyatakan:

“...dari standar harga satuan tertinggi Bangunan Gedung Negara Provinsi DKI Jakarta...” (vide Putusan PN Jakarta Timur Nomor 433/Pdt.G/2010/PN. Jkt.Tim yang dikuatkan *Judex Facti* hal. 60);

Hal. 35 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap pertimbangan hukum tersebut, Para Pemohon Kasasi menanggapi sebagai berikut:

- a Bahwa Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi yang menjadi obyek sengketa beralamat di Komplek BPKP RT 05/02 Kelurahan Sudimara Pinang, Kecamatan Pinang, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten;
- b Bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara dinyatakan:

“Standar Harga Satuan Tertinggi merupakan biaya per-m<sup>2</sup> konstruksi fisik maksimum untuk pembangunan bangunan gedung negara, khususnya untuk pekerjaan standar bangunan gedung negara, yang meliputi pekerjaan struktur, arsitektur dan finishing, serta utilitas bangunan gedung negara;

Standar Harga Satuan Tertinggi pembangunan bangunan gedung negara ditetapkan secara berkala untuk setiap Kabupaten/Kota oleh Bupati/Walikota setempat”;

- c Bahwa sesuai uraian di atas, *Judex Facti* telah salah dalam menilai Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi yang berpedoman pada standar harga satuan tertinggi Bangunan Gedung Negara yang diterbitkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, karena Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi berada di wilayah hukum Pemerintah Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten dan tidak berada di wilayah hukum Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;

Dengan demikian, Putusan *Judex Facti* dalam menentukan nilai bangunan Rumah Dinas Para Pemohon Kasasi adalah salah dalam menerapkan hukum, sehingga harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

## **Mengenai alasan Pemohon Kasasi I dan II:**

Bahwa *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Jakarta, telah salah menerapkan hukum mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dan menyatakan Tergugat I, II, III telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terbukti Pemohon Kasasi I telah menempati rumah dinas negara yang merupakan fasilitas yang diberikan oleh negara yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperuntukkan bagi Pemohon Kasasi I saat yang bersangkutan menjadi Pegawai Negeri Sipil di lingkungan BPKP, tapi setelah tidak menjabat maka sesuai hukum hak tersebut dicabut dan akan diberikan kepada PNS lain yang lebih membutuhkan;

- Bahwa adapun segala perbaikan maupun pemeliharaan yang menyangkut rumah dinas yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi I maka hal tersebut sudah selayaknya dilakukan oleh yang bersangkutan sebagai tuan rumah yang baik dan demi kenyamanan yang bersangkutan sehingga tidak dapat dituntut ganti kerugian kepada pihak para Termohon Kasasi juga sebagai Pemohon Kasasi II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: Sugianto dan kawan dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: Prof. MARDIASMO, Ak., MBA., Phd., dan kawan-kawan dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 643/PDT/2011/PT.DKI tanggal 4 Juli 2012 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 433/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tanggal 08 Maret 2011 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I berada di pihak kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **1. SUGIJANTO** dan **2. SRI NURHANY** tersebut;
- 2 Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: **1. Prof. MARDIASMO, Ak., MBA., Phd., 2. Drs. KOESWONO SOESENSO, 3. I.G.B. SURYA NEGARA, S.E.** tersebut;

Hal. 37 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 643/PDT/ 2011/ PT.DKI tanggal 4 Juli 2012 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 433/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tanggal 08 Maret 2011;

## MENGADILI SENDIRI

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- 4 Menghukum Pemohon Kasasi I juga sebagai Termohon Kasasi II/ Penggugat I, II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin**, tanggal **25 Agustus 2014** oleh **Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.**, dan **H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.** Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota

Ttd./Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

Ttd./H.Mahdi Soroinda Nasution,S.H.,M.Hum. Dr.H.Habiburrahman, M.Hum.

K e t u a

Ttd./

Panitera Pengganti

Ttd./

Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H.

## Biaya-biaya

- |                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| 1 Meterai .....             | Rp 6.000,-    |
| 2 Redaksi .....             | Rp 5.000,-    |
| 3 Administrasi kasasi ..... | Rp489.000,- + |
| Jumlah .....                | Rp500.000,-   |

Untuk salinan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MAHKAMAH AGUNG RI

an. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 39 dari 39 hal. Put. Nomor 313 K/Pdt/2013