



**P U T U S A N**

**No. 277 K/TUN/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN GEDUNG  
PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA**, berkedudukan di

Jalan Taman Jatibaru No. 1, Jakarta ;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. M. Yaya Mulyarso, SH., M.Si., Kepala Bidang Perizinan, Penertiban dan Peran Serta Masyarakat ;
2. Elveri, SH., Kepala Seksi Penertiban dan Penyelesaian Sengketa ;
3. Fitri Aulia, SH., Kepala Seksi Perizinan dan Pembinaan Penghunian ;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, berkedudukan di Komplek Dinas-Dinas Teknis Jatibaru, Jalan Taman Jatibaru No. 1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1438/-1.796.6 Tanggal 18 Mei 2011 ;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

**KITTY YOLANDA RATULANGIE**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, RT. 001 RW. 005, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;

Dengan ini memberikan Kuasa kepada :

- 1 Roy Arwin P. Siregar, SH.
- 2 Binsar H. Nababan, SH.
- 3 Sabar M. Simamora, SH.
- 4 Dita Adaninggar, SH.
- 5 Bagus Subihantoro, SH.

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



Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum Arwin Siregar & Associates, beralamat di Wisma Daria Lt.1 #102, Jalan Iskandarsyah Raya No. 7, Kebayoran Baru, Jakarta, 12160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni 2010 ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

#### **Objek Gugatan**

Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 222/2010, tanggal 11 Juni 2010, Tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan Yang Terletak di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;

Bahwa Penggugat menerima objek gugatan tersebut pada tanggal 14 Juni 2010, dengan demikian Penggugat mengajukan gugatan ini masih memenuhi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 ;

**Adapun yang menjadi dasar dan alasan diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut :**

1. Bahwa Penggugat telah menempati rumah di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat sejak Tahun 1973 sampai dengan saat ini ;
2. Bahwa sebelum Penggugat menempati rumah tersebut, terlebih dahulu rumah tersebut ditempati oleh Ibu Penggugat, Ny. J. Ch. Ratulangie-Bolung sejak Tahun 1971, kemudian pada tanggal 30 Juni 1972 diterbitkan Surat Izin Perumahan (SIP) Untuk Mendiami Perumahan Jang Masih dikuasai Kepala Daerah untuk Ny. J. Ch. Ratulangie-Bolung, untuk menempati rumah di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat tersebut, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Dinas Perumahan Daerah Khusus Ibu - Kota Djakarta Raya ;

#### **Disclaimer**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Ny. J.Ch. Ratulangie-Bolung menempati rumah tersebut berdasarkan peralihan hak sewa dari Kel. Sudibjo, yang ditandai dengan Surat Pernyataan/Permohonan tertanggal 31 Juli 1971, dari Tuan Drs. Sudibjo kepada pemilik rumah Nj. Secha bt. Salim Baluel dan Surat Persetujuan tanggal 5 Juli 1971 dari Nj. Secha bt. Salim Baluel, yang menyatakan tidak berkeberatan dan menyetujui pernyataan Tuan Drs. Sudibjo untuk memindahkan hak sewanya atas rumah tersebut kepada Ny. J.Ch. Ratulangie-Bolung ;
4. Bahwa kemudian dilakukan Penyerahan/Perubahan SIP dari a/n. Ny. J. Ch. Ratulangie-Bolung kepada anaknya yang bernama Ny. K.Y. Ratulangie (Penggugat), yang mana kemudian pada tanggal 10 Desember 1974 diterbitkan Surat Izin Perumahan (SIP) Untuk Mendiami Perumahan Jang Masih Dikuasai Kepala Daerah untuk Ny. K.Y. Ratulangie (Penggugat), untuk menempati rumah di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat tersebut, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Dinas Perumahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya ;
5. Bahwa apabila Surat Izin Perumahan (SIP) tersebut telah berakhir masa berlakunya, maka pihak Dinas Perumahan DKI Jakarta akan membuat surat panggilan kepada Penggugat untuk dikeluarkan SIP baru bagi Penggugat, seperti misalnya antara lain : Surat Panggilan No. Pgl/07317/TPK2/DP DKI/08/1977 tertanggal 4 Juli 1977, Surat Panggilan tanpa Nomor tertanggal 15 Februari 1978, Surat Panggilan I No. Pgl/00284/TPK2/DP/04/1981 tertanggal 20 Maret 1981, Surat Pemberitahuan No. 38/UP/DKI/VIII/1983 tertanggal 8 Agustus 1983, juga pada tahun-tahun berikutnya, melalui suratnya No. 972/1.711.3 tertanggal 29 Agustus 1996 dan No. 904/1.711.3 Tahun 1997 tertanggal Oktober 1997 Perihal : Surat Panggilan a.n. Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta, Kasubdin Perizinan memanggil Penggugat untuk membicarakan SIP rumah di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat yang sudah berakhir masa berlakunya ;
6. Bahwa Penggugat membayar biaya retribusi perpanjangan SIP kepada Tergugat melalui Bendaharawan Dinas Perumahan DKI Jakarta, seperti misalnya pada tanggal 31 Oktober 1988 biaya retribusi tersebut dibayar sebesar Rp. 15.750,- (lima belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) sebagaimana Tanda Bukti Penerimaan No. 303/06776 tertanggal 31 Oktober

Hal. 3 dari 22 hal. Put. No. 277 K/TUN/2011



1988, pada tanggal 2 November 1988 sebesar Rp. 15.000,- (lima belas ribu rupiah) sebagaimana Tanda Bukti Penerimaan No. 03/SM/XI/1988 tertanggal 2 November 1988 ;

7. Bahwa Penggugat selama ini membayar sewa rumah di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat kepada Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta dan pada Tahun 1988 Dinas Perumahan DKI Jakarta memandang perlu melakukan penetapan harga sewa baru atas rumah di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat tersebut, kemudian hal ini ditindaklanjuti pada tanggal 14 November 1988, Dinas Perumahan DKI Jakarta, melalui Sdr. Joko Sutrisno D., S.E. Dan Sdr. Sutrisno, berdasarkan Surat Perintah Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta tanggal 4-11-1988, No. 149/Dp/08/1988, melakukan pemeriksaan atas rumah di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat tersebut ;
8. Bahwa yang mana dalam hasil pemeriksaan disebutkan yang menempati rumah tersebut adalah Penggugat sejak Tahun 1973, dalam keadaan terawat, dengan SIP Tn.1.03/00002.09.86 tanggal 24 November 1983, No. 06776 ;
9. Bahwa selain dari pada itu, diperoleh hasil bahwa Dinas Perumahan DKI Jakarta tidak mengetahui adanya Hak Atas Bangunan terhadap rumah di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat tersebut, sehingga kolom "Hak Atas Bangunan" pada form hasil pemeriksaan tidak diisi atau dikosongkan ;
10. Bahwa kemudian pada tanggal 24 November 1988 diterbitkan Surat Izin Perumahan (SIP) Untuk Mendiami Rumah Yang Masih Dikuasai Gubernur KDKI Jakarta tertanggal 24 November 1988, kepada Penggugat, yang mana pada kolom Hubungan Penghunian disebutkan Tidak Ada Perjanjian Sewa Menyewa, dengan Pemilik Rumah disebutkan : Perorangan ;
11. Bahwa pada tanggal 4 September 1989 dikeluarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Hs 110 UP/DKI/1.711.3/1989 tentang Penetapan Harga Sewa Rumah/ Bangunan Yang Terletak Dan Dikenal Dengan Nama Jalan Gondangdia Kecil No. 8 Jakarta Pusat, yang memutuskan harga sewa rumah/bangunan yang terletak dan dikenal dengan nama Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat, sebesar Rp. 10.000,-(sepuluh ribu rupiah) setiap bulan, keputusan mulai berlaku sejak tanggal Januari 1989 ;



12. Bahwa Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Hs 110 UP/DKI/1.711.3/1989 tentang Penetapan Harga Sewa Rumah/Bangunan Yang Terletak Dan Dikenal Dengan Nama Jalan Gondangdia Kecil No. 8 Jakarta Pusat tersebut ditujukan kepada Yth. Pemilik Rumah/Bangunan dan Yth. Penyewa Rumah/ Bangunan, yang mana pada kolom "Penyewa" berisi nama Penggugat, sedangkan pada kolom "Pemilik" tidak diisi atau kosong ;
13. Bahwa kemudian pada tahun-tahun berikutnya Tergugat tetap menerbitkan Surat Izin Perumahan (SIP) Untuk Mendiami Rumah Yang Masih dikuasai Gubernur DKI Jakarta kepada Penggugat, antara lain SIP tertanggal 5 Mei 1990, yang mana pada SIP tersebut pada kolom Hubungan Penghunian disebutkan : Ada Perjanjian Sewa Menyewa (Bukti Pembayaran Sewa/ Kwitansi), pada kolom Pemilik Rumah disebutkan : Perorangan, berlaku sampai dengan tanggal 21 September 1992, kemudian diterbitkan SIP tertanggal 26 Juli 1993, yang mana pada kolom Hubungan Penghunian disebutkan: Ada Perjanjian Sewa Menyewa, pada kolom Pemilik Rumah disebutkan : Perorangan, kemudian lagi pada tanggal 7 September 1999 diterbitkan SIP, pada kolom Hubungan Penghunian disebutkan : Ada Bukti Pembayaran Sewa/Kwitansi, pada kolom Pemilik Rumah disebutkan : Perorangan, berlaku sampai dengan tanggal 21 September 2001 ;
14. Bahwa pada tanggal 29 Juli 2005, kembali diterbitkan Surat Izin Perumahan (SIP) Untuk Mendiami Perumahan Yang Masih dikuasai Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. TS.1.03/00006/09.07 tertanggal 29 Juli 2005, kepada Penggugat, yang mana pada kolom "Hubungan Penghunian" disebutkan : Ada Bukti Pembayaran Sewa/Kwitansi, dengan "Pemilik Rumah" disebutkan : Nama Pemilik Tidak Diketahui, berlaku sampai dengan tanggal 21 September 2007 ;
15. Bahwa ketika pada Tahun 2007 Penggugat akan melakukan perpanjangan SIP berkenaan dengan telah berakhirnya SIP tertanggal 29 Juli 2005, pihak Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta ketika itu secara lisan mengatakan akan meninjau ulang harga sewa saat ini yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didasarkan pada Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Hs 110 UP/DKI/1.711.3/1989 tanggal 4 September 1989 tentang Penetapan Harga Sewa Rumah/Bangunan Yang Terletak Dan Dikenal Dengan Nama Jalan Gondangdia Kecil No. 8 Jakarta Pusat, dengan harga sewa yang baru, karena menurutnya harga sewa dengan jumlah Rp. 10.000,- tersebut sudah tidak sebanding dengan nilai PBB rumah tersebut, untuk itu Penggugat disuruh menunggu harga sewa yang baru dulu, sehingga hal tersebutlah yang membuat Penggugat tidak melakukan pembayaran sampai dengan Tahun 2009 dan dilanjutkan sampai dengan saat ini dikarenakan menunggu harga sewa baru yang akan ditetapkan oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta ;

16. Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) rumah tersebut selalu dibayar oleh Penggugat setiap tahun sejak Tahun 1973 sampai dengan saat ini ;
17. Bahwa selama menempati rumah tersebut dalam waktu sekitar 37 (tiga puluh tujuh) tahun, Penggugat tidak pernah mendapat gangguan maupun keberatan dari pihak manapun, namun pada tanggal 21 Oktober 2009, ada pihak-pihak yang mengakui sebagai pemilik rumah/bangunan di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat tersebut dan mengajukan permohonan pengosongan rumah tersebut kepada Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta ;
18. Bahwa kemudian dikeluarkanlah Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 222/2010 tanggal 11 Juni 2010, Tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan Yang Terletak Di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, yang ditujukan kepada Sdr. Kitty Y. Ratulangi (Penggugat), dan kepada Sdr. Anis Muhammad (selaku kuasa dari Yahya Umar Baluwel dan Fuad Umar Baluwel) ;
19. Bahwa di dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan, kami kutip berbunyi sebagai berikut :  
Hubungan sewa-menyewa perumahan ditimbulkan oleh :
  - a. Adanya persetujuan antara pemilik dan penyewa ;

#### 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)



b. Adanya Surat Izin Perumahan (SIP) mengenai penggunaan perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah” ;

Bahwa Penggugat menempati rumah tersebut didasarkan adanya Surat Izin Perumahan (SIP), dengan demikian adanya hubungan sewa menyewa rumah yang terjalin antara Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan sewa menyewa yang ditimbulkan oleh Surat Ijin Perumahan (SIP) ;

20. Bahwa berdasarkan hubungan hukum sewa menyewa rumah antara Penggugat dengan Tergugat terkait dengan rumah yang terletak di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat tersebut, maka dengan jelas terlihat bahwa rumah yang terletak di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat tersebut adalah rumah dalam kekuasaan Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, bukan pihak lain, hal ini dapat dilihat dari pembayaran SIP dilakukan Penggugat kepada Tergugat telah berlangsung sejak Tahun 1973 sampai dengan Tahun 2005 dengan tanpa terputus ;

21. Bahwa pada halaman 3, butir 5 dalam bagian “Menimbang” pada Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 222/2010 tanggal 11 Juni 2010, Tentang Perintah Pengosongan Rumah/ Bangunan Yang Terletak Di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut, kami kutip sebagai berikut :

“5. bahwa rumah/bangunan yang terletak dan dikenal dengan nama Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, adalah milik Pemohon berdasarkan bukti hak berupa :

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 204/Cikini tanggal 15 September 1981 atas nama Jahja bin Umar Baluwel dan Fuad bin Umar Baluwel” ;

Bahwa tentu saja pertimbangan Tergugat tersebut diatas, telah bertentangan dengan fakta-fakta yang ada, yaitu pada kurun waktu

baik sebelum maupun sesudah terbitnya Hak Guna Bangunan tersebut pada Tahun 1981, Penggugat terikat dalam hubungan sewa menyewa rumah berdasarkan SIP dengan Tergugat, hal ini terbukti pada tanggal 20 Maret 1981, Tergugat melalui suratnya No. Pgl/00284/TPK2/DP DKI/04/1981 perihal Surat Panggilan I, Tergugat memanggil Penggugat untuk membayar



biaya retribusi untuk penyelesaian SIP baru sebesar Rp. 9.500,-, kemudian melalui suratnya No. 138/UP/DKI/VIII/1983 tertanggal 8 Agustus 1983, perihal : Pemberitahuan, Penggugat diminta hadir menghadap Kepala Bagian Umum untuk menyelesaikan urusan penggunaan rumah/bangunan di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta tersebut, yang disertai dengan terbitnya Surat Izin Perumahan (SIP) Untuk Mendiami Rumah Yang Masih Dikuasai Gubernur DKI Jakarta tertanggal 24 November 1983 ;

22. Bahwa selain daripada itu, hubungan sewa menyewa rumah antara Penggugat dengan Tergugat juga dapat dilihat dari Surat Perintah Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta tanggal 4-11-1988 No. 149/Dp/08/1988 terhadap Sdr. Joko Sutrisno D, SE. dengan Sdr. Sutrisno, untuk melaksanakan pemeriksaan atas rumah di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat, dalam rangka penetapan harga sewa, yang mana kemudian diterbitkan Laporan Hasil Pemeriksaan Rumah Di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat, yang menyatakan pada tanggal 14-11-1988 telah dilaksanakan pemeriksaan atas rumah dalam rangka penetapan harga sewa dengan uraian hasil pemeriksaannya ;

23. Bahwa kemudian masih pada halaman 3, dalam bagian “Menimbang” pada butir 6 Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 222/2010 tanggal 11 Juni 2010 tersebut, Tergugat mengakui sendiri bahwa rumah/bangunan a quo termasuk rumah/bangunan yang penghuniannya/penggunaannya masih dikuasai oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta (rumah ber-SIP), yang mana terakhir Surat Ijin Perumahan (SIP) diterbitkan atas rumah/bangunan a quo adalah TS.1.03/00006/09.07 tanggal 29 Juli 2005 atas nama Kitty Y. Ratulangi, yang berlaku sampai dengan tanggal 21 September 2007 ;

24. Bahwa di dalam SIP No. TS.1.03/00006/09.07 tanggal 29 Juli 2005 atas nama Kitty Y. Ratulangi tersebut, pada kolom “Pemilik Rumah” diisi oleh Tergugat : “Nama Pemilik Tidak Diketahui”, sedangkan pada kolom “Hubungan Penghunian” diisi oleh Tergugat : “Ada Bukti Pembayaran Sewa/Kwitansi” ;

Dengan demikian, dapatlah dilihat dengan jelas berdasarkan pengakuan Tergugat dan SIP tertanggal 29 Juli 2005 tersebut, bahwa rumah yang terletak di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat tersebut adalah



rumah yang dikuasai oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta, yang ditempati oleh Penggugat berdasarkan hubungan sewa menyewa dengan pihak Tergugat ;

25. Bahwa oleh karena itu wajar dan tidak melawan hukum apabila kemudian Penggugat selaku penghuni rumah di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat tersebut tidak pernah membayar sewa rumah kepada Pemohon Pengosongan rumah yaitu kepada Sdr. Yahya Umar Baluwel dan Sdr. Fuad Umar Baluwel, terlebih lagi dalam Permohonan Pengosongan rumah tanggal 21 Oktober 2009 yang dibuat oleh Sdr. Yahya Umar Baluwel dan Sdr. Fuad Umar Baluwel tersebut disebutkan “antara pemilik dan penghuni tidak ada hubungan hukum baik itu sewa menyewa ataupun perjanjian lainnya” ;
26. Bahwa dengan tetap diberikannya Surat Ijin Perumahan (SIP) oleh Tergugat kepada Penggugat, hal ini menunjukkan bahwa selama ini Tergugat sama sekali mengabaikan Sertifikat HGB No. 204/Kel. Cikini Tahun 1981 yang oleh Pemohon Pengosongan dijadikan dasar untuk memohon pengosongan terhadap rumah tersebut ;
27. Bahwa dengan demikian, pada kenyataannya baik pihak Penggugat maupun pihak Tergugat sama-sama tidak mengetahui telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 204/Kel. Cikini pada Tahun 1981 dengan atas nama Sdr. Yahya Umar Baluwel dan Sdr. Fuad Umar Baluwel terhadap rumah yang terletak di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat tersebut, tentunya hal ini sangatlah mengherankan, karena manalah mungkin rumah yang masih dalam penguasaan Gubernur Provinsi DKI Jakarta dapat diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan pada Tahun 1981 dengan tanpa sepengetahuan Gubernur Provinsi DKI Jakarta, yang dalam hal ini tentunya Dinas Perumahan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;
28. Bahwa Penggugat sendiri baru mengetahui secara resmi bahwa rumah yang terletak di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 204/Kel. Cikini, setelah Tergugat mencantumkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 204/Kel. Cikini tersebut dalam bagian pertimbangan pada surat Keputusannya No. 222/2010 tanggal 11 Juni 2010 tersebut, karena selayaknya sesuai dengan ketentuan hukum dalam pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan, haruslah dilakukan

Hal. 9 dari 22 hal. Put. No. 277 K/TUN/2011



pengukuran terhadap objek yang akan diberi Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, namun pada kenyataannya, tidak pernah sekalipun ada pihak-pihak yang datang melakukan pengukuran terhadap tanah/rumah tersebut ;

29. Bahwa dengan demikian, semua pertimbangan-pertimbangan Tergugat dalam Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 222/2010 tanggal 11 Juni 2010, Tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan Yang Terletak Di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut, yang terkait dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 204/Kel. Cikini, adalah bertolak belakang dan bertentangan dengan fakta-fakta yang ada ;
30. Bahwa selama ini, yaitu sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 204/Kel. Cikini pada Tahun 1981 sampai dengan Tahun 2009, yaitu selama sekitar 28 (dua puluh delapan) tahun Penggugat menghuni rumah tersebut, pihak-pihak yang mengaku sebagai pemilik tanah/rumah yaitu pihak pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 204/Kel.Cikini tersebut, tidak pernah sekalipun memberitahukan kepada Penggugat bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan sudah disertifikatkan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan, dan juga pihak-pihak pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak pernah sekalipun untuk menuntut uang sewa atau kompensasi dalam bentuk apapun kepada Penggugat atas penghunian rumah yang dilakukan oleh Penggugat tersebut ;
31. Bahwa oleh karena itu Penggugat sangat berkeberatan atas keputusan Tergugat yang mengabulkan permohonan Pemohon Sdr. Anis Muhamad selaku kuasa dari Sdr. Yahya Umar baluwel dan Sdr. Fuad Umar Baluwel, dengan mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 222/2010 tanggal 11 Juni 2010, Tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan Yang Terletak Di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut ;
32. Bahwa sudah menjadi kebiasaan yang terjalin antara Penggugat dengan Tergugat pada tahun-tahun sebelumnya, apabila SIP Penggugat akan habis atau sudah habis masa berlakunya, maka pihak Tergugat akan melakukan pemberitahuan atau pemanggilan kepada pihak Penggugat, agar urusan SIP



yang sudah atau telah melewati jatuh tempo tersebut segera diurus untuk memperoleh SIP baru, jadi ada komunikasi yang baik sebelumnya antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat mengenai hal tersebut ;

33. Bahwa pada Tahun 2007, ketika masa sewa rumah dalam SIP telah lewat jatuh tempo, maka Penggugat datang menghadap ke kantor Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, namun pada saat itu pihak Tergugat, menyampaikan bahwa akan dilakukan penyesuaian harga sewa terhadap rumah yang terletak di jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat tersebut, oleh karena itu, pada saat itu pembayaran yang akan dilakukan oleh Penggugat ditolak oleh pihak Tergugat dengan alasan akan dilakukan penyesuaian harga sewa, kemudian Penggugat menunggu pihak Tergugat datang melakukan pemeriksaan seperti yang pernah dilakukan pada Tahun 1989 yang lalu, namun tidak pernah ada yang datang ;
34. Bahwa sebelum dikirimkannya Surat No. 222/2010 tanggal 11 Juni 2010 tersebut, Penggugat tidak pernah sekalipun mendapatkan pemberitahuan tertulis dari Tergugat bahwa Surat Ijin Perumahan (SIP) telah habis masa berlakunya dan tidak diperpanjang lagi oleh Tergugat, hal ini tentunya bertolak belakang dengan sikap Tergugat selama ini yang selalu mengingatkan kepada Penggugat apabila Surat Ijin Perumahan (SIP) telah habis masa berlakunya atau telah jatuh tempo ;
35. Bahwa dengan demikian Penggugat menolak dengan tegas pernyataan dari Tergugat yang menyatakan bahwa penghunian Penggugat atas rumah yang terletak di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat tersebut adalah dikualifikasikan sebagai penghunian tanpa hak atau tidak sah ;
36. Bahwa Penggugat menempati rumah yang terletak di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat tersebut sudah sejak Tahun 1973 yang berarti sudah berlangsung kira-kira 37 (tiga puluh tujuh) tahun, dan selama menempati rumah tersebut, Penggugat selalu membayar sewa rumah kepada Tergugat dan sebagai dasar Penggugat menempati rumah tersebut adalah Surat Ijin Perumahan (SIP) yang dikeluarkan oleh Tergugat, dengan demikian Penggugat menghuni rumah tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, bahwa adapun Surat Ijin Perumahan (SIP) terakhir yaitu SIP No. TS.1.03/00006/09.07 tanggal 29 Juli 2005 yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 21 September 2007, tidaklah dapat dijadikan

Hal. 11 dari 22 hal. Put. No. 277 K/TUN/2011



oleh Tergugat sebagai acuan bahwa Penggugat melakukan penghunian tanpa hak, karena pihak Tergugat sebelumnya tidak pernah secara resmi menyatakan tidak lagi memperpanjang hubungan sewa menyewa dengan Penggugat, dan karenanya Penggugat masih menunggu perpanjangan Surat Ijin Perumahan (SIP) yang baru ;

37. Bahwa Surat Ijin Perumahan (SIP) terakhir yaitu SIP No. TS.1.03/00006/09.07 tanggal 29 Juli 2005 dinyatakan tidak berlaku lagi baru dilakukan oleh Tergugat pada tanggal 11 Juni 2010 melalui Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 222/2010 tanggal 11 Juni 2010, Tentang Perintah Pengosongan Rumah/ Bangunan Yang Terletak Di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;
38. Bahwa ketentuan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981, kami kutip seperti berikut ini :  
“Pencabutan Surat Izin Perumahan (SIP) terhadap perumahan yang dikuasai oleh Kepala Daerah dilakukan oleh Kepala KUP dengan persetujuan Kepala Daerah Tingkat II terhadap :
  - a. Surat Izin Perumahan (SIP) yang telah berakhir masa berlakunya dan tidak dimohon perpanjangan oleh yang bersangkutan ;
  - b. Penggunaan perumahan yang tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Menteri Sosial ;
  - c. Perumahan yang hubungan sewa-menyewanya telah diputuskan oleh pengadilan negeri dan putusannya telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap” ;
39. Bahwa terhadap Surat Ijin Perumahan (SIP) No. TS.1.03/ 00006/09.07 tanggal 29 Juli 2005, Penggugat telah berusaha untuk melakukan perpanjangan dengan mendatangi kantor Tergugat pada Tahun 2007, namun pada saat itu pihak kantor Tergugat menyatakan akan melakukan pemeriksaan atas rumah dalam rangka penetapan harga sewa terlebih dahulu, oleh karena itu Penggugat sangat berkeberatan atas keputusan Tergugat yang dengan sewenang-wenang mencabut/membatalkan Surat Ijin Perumahan (SIP) No. TS.1.03/00006/09.07 tanggal 29 Juli 2005, atas nama Kitty Y. Ratulangi dan dinyatakan tidak berlaku lagi, karena selain pencabutan/



pembatalan SIP tersebut tidak memperoleh izin dari Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, juga dasar pembatalan/pencabutan SIP tersebut bertentangan dengan ketentuan hukum ;

40. Bahwa Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 222/2010 tanggal 11 Juni 2010, Tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan Yang Terletak Di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut isinya bertentangan antara yang satu dengan yang lainnya, yaitu pada butir 7 bagian menimbang dikatakan bahwa “oleh karena SIP sebagaimana disebutkan pada angka (6) diatas telah habis masa berlakunya sejak tanggal 21 September 2007, maka sesuai dengan makna Pasal 8 Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 7 Tahun 1971, SIP

tersebut batal demi hukum”, namun masih pada bagian menimbang juga, pada butir 12 disebutkan : ”Bahwa oleh karena Surat Ijin Perumahan (SIP) No. TS.1.03/00006/09.07 tanggal 29 Juli 2005 atas nama Kitty Y. Ratulangi telah berakhir sejak tanggal 21 September 2007, maka SIP tersebut dinyatakan tidak sah, dan agar tidak disalahgunakan perlu dicabut/dibatalkan”, dengan demikian, disatu sisi dikatakan SIP tersebut telah batal demi hukum, sedangkan disisi lain SIP tersebut dikatakan masih perlu dibatalkan, yang berarti SIP tersebut masih berlaku ;

41. Bahwa selain dari pada itu, hal yang bertentangan juga didapatkan pada bagian memutuskan, dimana disatu sisi pada bagian ketiga ditetapkan memerintahkan untuk segera mengosongkan rumah, sedangkan disisi lain pada bagian keenam ditetapkan bahwa keputusan tersebut berlaku sebagai Surat Peringatan Pertama untuk mengosongkan rumah ;
42. Bahwa dengan demikian surat keputusan Tergugat bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a, Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
43. Bahwa Penggugat masih tinggal dan menempati rumah yang terletak di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat tersebut, yang mana pada saat ini usia dari Penggugat sudah cukup tua (77 tahun), sudah sering sakit-sakitan, pada Tahun 2001 mendapat serangan jantung, antara Tahun 2002 sampai

Hal. 13 dari 22 hal. Put. No. 277 K/TUN/2011



dengan Tahun 2003 3 (tiga) kali mendapat serangan stroke, pada Tahun 2007, 2008 dan 2009 berkali-kali mendapat serangan stroke ringan, dalam rumah tersebut selain Penggugat juga tinggal keluarga Penggugat, selain dari pada itu, Penggugat juga pada saat ini tidak mempunyai rumah tempat tinggal lain selain rumah di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Jakarta Pusat tersebut, maka berdasarkan hal-hal tersebut, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara agar Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 222/2010 tanggal 11 Juni 2010, Tentang Perintah Pengosongan Rumah/

Bangunan Yang Terletak Di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, ditunda pelaksanaannya sampai perkara ini mempunyai putusan yang pasti dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebagaimana diatur dalam Pasal 67 ayat (2) dan (4) huruf a Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

44. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi Penggugat, maka Penggugat juga mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memerintahkan Tergugat agar mencabut Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 222/2010 tanggal 11 Juni 2010, Tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan Yang Terletak Di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar memberikan putusan sebagai berikut :

#### I. Dalam Permohonan Penundaan

- Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda/menangguhkan pelaksanaan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 222/2010 tanggal 11 Juni 2010, Tentang Perintah Pengosongan Rumah/ Bangunan Yang Terletak Di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat sampai perkara ini



memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*In kracht van gewijsde*);

II. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 222/2010 tanggal 11 Juni 2010, Tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan Yang Terletak Di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 222/2010 tanggal 11 Juni 2010, Tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan Yang Terletak Di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;
4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu putusannya dalam perkara No. 87/G/2010/PTUN.JKT tanggal 27 September 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 222/2010, tanggal 11 Juni 2010 tentang Perintah Pengosongan Rumah/ Bangunan yang terletak di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 222/2010, tanggal 11 Juni 2010 tentang Perintah Pengosongan Rumah/ Bangunan yang terletak di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 314.000,- (tiga ratus empat belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut telah dikuatkan oleh

Hal. 15 dari 22 hal. Put. No. 277 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusannya No. 264/B/2010/PT.TUN.JKT. tanggal 28 Maret 2011 ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut setelah diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 10 Mei 2011, oleh Tergugat/ Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 Mei 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 87/G/2010/PTUN-JKT. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 27 Mei 2011 ;

Menimbang, bahwa setelah itu Penggugat/ Terbanding yang pada tanggal 30 Mei 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding, oleh Penggugat/ Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 10 Juni 2011 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya adalah:

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menolak seluruh amar putusan maupun pertimbangan hukum putusan No. 264/ B/2010/ PT.TUN.JKT tanggal 28 Maret 2011 dan Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukumnya, adapun keberatan Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat adalah sebagai berikut;

- a. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim pada halaman 5 alinea 3 menyatakan:

“Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 87/G/2010/ PTUN.JKT tanggal 27 September 2010 beserta seluruh berkas perkara yang dimohonkan banding a quo, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang pada pokoknya menyatakan dari

#### 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)



segi materiil substansi penerbitan objek sengketa bertentangan dengan peraturan yang berlaku, oleh karenanya sudah berdasarkan hukum untuk menyatakan batal objek sengketa, dan mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;

Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie tersebut adalah keliru, tidak benar dan haruslah ditolak dan dikesampingkan, karena tidak melihat bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, bahwa Perlu Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat tegaskan kembali bahwa rumah sengketa adalah termasuk rumah/ bangunan yang penempatannya/penggunaannya masih dikuasai oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta Cq. Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta (Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat) karena termasuk rumah ber-SIP, dan Surat Ijin Perumahan (SIP) terakhir dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat adalah:

- SIP No. TS. 1.03/00006/09.07 tanggal 29 Juli 2005 atas nama Kitty Y Ratulangi yang berlaku sampai dengan tanggal 21 September 2007;

Bahwa untuk penanganan pengurusan rumah ber-SIP di Provinsi DKI Jakarta adalah kewenangan Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat, sehingga Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat berwenang menerbitkan SIP dan mencabut SIP yang melanggar syarat-syarat yang ditentukan baik dalam SIP tersebut maupun aturan perundang-undangan yang mengatur Rumah ber-SIP. Dalam hal ini Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat telah melanggar ketentuan penghunian rumah ber-SIP yaitu dengan tidak memperpanjang SIP yang telah berakhir tanggal 21 September 2007. Oleh karena itu sejak tanggal 21 September 2007 SIP dimaksud telah berakhir demi hukum hal ini sebagaimana makna Pasal 8 Perda DKI Jakarta No. 7 Tahun 1971 yang menyatakan:

- Pasal 8 : Surat Izin Perumahan menjadi batal dan tidak berlaku lagi apabila:
- a. Jangka waktu yang ditentukan dalam surat ijin telah berakhir;

Hal. 17 dari 22 hal. Put. No. 277 K/TUN/2011



Selanjutnya apabila dikaitkan dengan Pasal 7 ayat (2) Perda DKI Jakarta No. 7 Tahun 1971 maka penghunian Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat atas rumah a quo adalah tidak sah;

Pasal 7 ayat (2):

“Pemakaian penempatan atau penggunaan perumahan yang masih dikuasai Gubernur Kepala Daerah adalah sah, apabila telah mendapat Surat Izin Perumahan dari Kepala Dinas Perumahan”;

Lebih lanjut lagi oleh karena surat izin perumahan atas nama Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah batal dan tidak berlaku lagi serta telah berakhir demi hukum, maka Pemohon Kasasi/ Pemanding/Tergugat telah mencabut dan membatalkan serta menyatakan tidak berlaku lagi surat izin perumahan atas nama Terbanding/Penggugat dan mengosongkan penghunian Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagaimana tertuang dan dinyatakan dalam keputusan Pemohon Kasasi/ Pemanding/Tergugat No. 222/2010 tanggal 11 Juni 2010;

Kewenangan Pemohon Kasasi/Pemanding/Tergugat untuk mengosongkan rumah ber-SIP dimaksud diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 yang menyatakan:

“Pasal 14 ayat (1):

Kepala KUP mengeluarkan Surat Perintah Pengosongan terhadap penghuni:

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

catatan : Kepala Kantor Urusan Perumahan (KUP) saat ini adalah Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta;

Kewenangan Pemohon Kasasi/Pemanding/Tergugat ini juga diatur dalam Penjelasan Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981:

“.....pencabutan Surat Izin Perumahan (SIP) beserta eksekusinya masih tetap menjadi kewenangan kepala KUP”;



Bahwa dengan demikian kewenangan Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat (Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta) sudah dengan jelas diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat berwenang untuk mencabut/membatalkan SIP atas nama Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat serta mengosongkan/ menertibkan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, sehingga dengan demikian Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat dalam menerbitkan Keputusan No. 222/2010 tanggal 11 Juni 2010, adalah sah menurut hukum;

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tegaskan juga bahwa yang diproses di Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Provinsi DKI Jakarta bukan mengenai sengketa kepemilikan maupun penghentian sewa menyewa antara Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan pemilik rumah/bangunan, melainkan adalah sengketa penghunian tanpa hak/tidak sah, dan sengketa yang terjadi pada objek rumah sengketa antara pemilik dengan Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat adalah mengenai rumah ber-SIP yang merupakan kewenangan Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat dalam pengaturannya baik perizinan maupun penyelesaiannya/penertibannya;

2. Bahwa mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim yang antara lain menyatakan bahwa terhadap penghentian hubungan sewa menyewa perumahan tanpa kata sepakat kedua belah pihak hanya dapat dilakukan melalui putusan Pengadilan Negeri dan yang berhak melakukan pengosongan adalah Pengadilan Negeri, dengan mengutip Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 adalah pertimbangan hukum yang tidak cermat karena Majelis Hakim tidak membaca peraturan perundangan secara utuh, seandainya Majelis Hakim membaca penjelasan Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 tersebut maka pastilah pertimbangan hukumnya akan berbeda, karena dalam penjelasannya dinyatakan bahwa kewenangan untuk memutus hubungan sewa- menyewa tanpa kata sepakat oleh Pengadilan Negeri tidak berlaku bagi perumahan yang masih berada dalam pengawasan

Hal. 19 dari 22 hal. Put. No. 277 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan penguasaan Kepala Daerah dan pencabutan Surat Izin Perumahan (SIP) beserta eksekusinya masih tetap menjadi kewenangan Kepala KUP;

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

“Ketentuan ayat ini menegaskan bahwa kewenangan untuk memutuskan hubungan sewa-menyewa perumahan tanpa kata sepakat kedua belah pihak, hanya dilakukan oleh Pengadilan Negeri.

Kewenangan Pengadilan Negeri tersebut termasuk juga eksekusi untuk melaksanakan keputusannya. Hal ini tidak berlaku bagi perumahan yang masih berada dalam pengawasan dan penguasaan Kepala Daerah dan sepanjang yang tidak menjadi sengketa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, karena pencabutan Surat izin Perumahan (SIP) beserta eksekusinya masih tetap menjadi kewenangan kepala KUP;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa Surat Keputusan objek sengketa yang berisi tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan Yang Terletak Di Jalan Gondangdia Kecil No. 8, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Daerah yang jangkauan keputusan tersebut berlaku di wilayah daerah yang bersangkutan, sehingga termasuk perkecualian perkara yang dapat diajukan kasasi sesuai ketentuan Pasal 45 A ayat 2 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, oleh karena itu permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN GEDUNG PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA** tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

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

Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN GEDUNG PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA** tersebut tidak dapat diterima ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 18 Oktober 2011 oleh Dr. H. Imam Soebechi, SH., MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Supandi, SH., M.Hum dan Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, SH., MA. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Hari Sugiharto, SH., MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./Dr. H. Supandi, SH., M.Hum

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

K e t u a :

ttd./Dr. H. Imam Soebechi, SH., MH.

Panitera Pengganti :

ttd./Hari Sugiharto, SH., MH.

Biaya-biaya :

1. M a t e r i	Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i	Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp. 489.000,-</u>
Jumlah .....	Rp. 500.000,-

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI.

Hal. 21 dari 22 hal. Put. No. 277 K/TUN/2011



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

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI., SH.

NIP. : 220 000 754