



**PUTUSAN**  
**Nomor 5 K/TUN/2017**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **WIYATI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Veteran Nomor 44, RT 003 RW 002, Desa Tambakrejo, Kecamatan Cilacap Selatan, Kabupaten Cilacap, pekerja Mengurus Raumah Tangga;
2. **Drs. EC. H. TOTOK YULISANTOSO, M.M. (ahli waris SARDJONO)**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Perum Yaktapena A1 Nomor 1, RT 01 RW 18, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap, pekerjaan Swasta;
3. **SOEMEDI DIGYO PRAMONO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Veteran Nomor 48, RT 003 RW 002, Desa Tambakrejo, Kecamatan Cilacap Selatan, Kabupaten Cilacap, pekerjaan Swasta;
4. **MARYUNADI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Veteran Nomor 46, RT 003 RW 002, Desa Tambakrejo, Kecamatan Cilacap Selatan, Kabupaten Cilacap, pekerjaan Swasta;
5. **MULYANI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Veteran Nomor 46A, RT 003 RW 002, Desa Tambakrejo, Kecamatan Cilacap Selatan, Kabupaten Cilacap, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. **BAMBANG SRI WAHONO, S.H., Sp.N;**
2. **RIZKY FEBRIAN KRISNAWATI, S.H.;**
3. **SUMIRAH, S.H.;**
4. **BAGUS DWI PRAMONO, S.H.;**
5. **F. SAMUEL HALOMOAN P., S.H.;**

Kesemuanya Advokat pada Kantor Advokat "Bambang Sri Wahono, S.H., Sp.N., M.H. & Associates", beralamat di Jalan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jenderal Gatot Subroto Nomor 112, Cilacap, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2016;

**Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Para Penggugat;**

melawan:

**DIREKTUR PERUSAHAAN DAERAH CITRA MANDIRI JAWA TENGAH**, tempat kedudukan di Gedung Dekranasda Lantai 7, Jalan Pahlawan Nomor 8, Semarang;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. INDRAWASIH, S.H., M.H., jabatan Kepala Biro Hukum Sekretariat Daerah Propinsi Jawa Tengah, beralamat di Jalan Pahlawan Nomor 9, Semarang;
2. IWANUDDIN ISKANDAR, S.H., M.Hum, jabatan Kepala Bagian Bantuan Hukum dan HAM pada Biro Hukum Sekretariat Daerah Propinsi Jawa Tengah, beralamat di Jalan Pahlawan Nomor 9, Semarang;
3. AGUS CAHYONO, S.H., jabatan Kepala Sub Bagian Sengketa Hukum pada Biro Hukum Sekretariat Daerah Propinsi Jawa Tengah, beralamat di Jalan Pahlawan Nomor 9, Semarang;
4. SURYO HADI WINARNO, S.H., M.M., jabatan Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum pada Biro Hukum Sekretariat Daerah Propinsi Jawa Tengah, beralamat di Jalan Pahlawan Nomor 9, Semarang;
5. KABUL SUTRIYONO, S.H., Jabatan Kepala Sub Bagian Hak Asasi Manusia pada Biro Hukum Sekretariat Daerah Propinsi Jawa Tengah, beralamat di Jalan Pahlawan Nomor 9, Semarang;
6. ILHAM PRIBADI, S.H., jabatan Staf Biro Hukum Sekretariat Daerah Propinsi Jawa Tengah, beralamat di Jalan Pahlawan Nomor 9, Semarang;
7. BANA BAYU WIBOWO, S.H., M.Kn, jabatan Staf Biro Hukum Sekretariat Daerah Propinsi Jawa Tengah, beralamat di Jalan Pahlawan Nomor 9, Semarang;
8. PUJI RAHARJO, S.H., jabatan Staf Biro Hukum Sekretariat Daerah Propinsi Jawa Tengah, beralamat di Jalan Pahlawan Nomor 9, Semarang;

Halaman 2 dari 36 halaman. Putusan Nomor 5 K/TUN/2017



9. FANDY FARISA, S.H., M.Kn., jabatan Legal PD. CMJT,  
beralamat di Jalan Pahlawan Nomor 8, Semarang;  
Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus Nomor SKU/28/2015 tanggal 2 November 2015;

**Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

**I. Objek Sengketa:**

- Surat Direktur Perusahaan Daerah Citra Mandiri Jawa Tengah Nomor  
031/369/2015 tanggal 05 November 2015 tentang Pengosongan Rumah  
Dinas Eks PMK Sarinabati Cilacap;

**II. Adapun alasan-alasan gugatan ini adalah sebagai berikut:**

1. Bahwa Para Penggugat atas nama Wiyati adalah isteri almarhum  
Herman Jaya dan Totok adalah anak almarhum Sardjono. Herman  
Jaya, Sardjono, Soemedi, Maryonadi dan Mulyani adalah eks Karyawan  
Perusahaan Daerah Pabrik Minyak Kelapa Sarinabati Cilacap;
2. Bahwa Herman Jaya (suami Wiyati), Sarjono, Soemedi Digyo Pramono,  
Maryunadi dan Mulyani, telah Putus Hubungan Kerja (PHK) dari Pabrik  
Minyak Kelapa Sarinabati Cilacap (PMKSC) karena eks PMKSC sudah  
ditutup. Sedangkan eks karyawan (dalam hal ini Para Penggugat) yang  
bertempat tinggal di atas tanah eks PMKSC sejak Tahun 1994 bersedia  
membeli atau membayar harga tanah yang dikuasai masing-masing  
dengan pertimbangan sebagai berikut:
  - a. Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 7 Januari 1992, Nomor:  
593/056/PUOD tentang Persetujuan Prinsip Pelepasan Hak Atas  
Tanah dan Bangunan milik/kekayaan PD Minyak Sarinabati Propinsi  
Dati I Jawa Tengah yang terletak di Cilacap;
  - b. Surat Pernyataan Kesanggupan para penghuni (dalam hal ini Para  
Penggugat) Rumah Dinas Eks PMK Sarinabati Cilacap untuk  
membayar sebidang tanah dan bangunannya pada tanggal 16



Desember 1992 atas dasar SK Gubernur KDH Tk. I Jateng tanggal 8 Desember 1992, Nomor 032/189/1992;

- c. Tanggal 23 Agustus 1999 kunjungan Tim Penyelesaian asset tanah dan bangunan milik eks PMK Sarinabati Cilacap yang dipimpin oleh Bapak Indrayan, oleh karena kebutuhan modal kerja yang mendesak;
3. Bahwa masih dalam Tahun 1992, yaitu sejak Surat Mendagri Nomor 593/056/PUOD tanggal 7 Januari 1992 tentang Persetujuan Prinsip Pelepasan Hak Atas Tanah dan Bangunan Milik/kekayaan PD Minyak Sarinabati Propinsi Dati I Jawa Tengah yang terletak di Cilacap, Para Penggugat sudah mengajukan kesanggupan membeli atau membayar harga tanah dan bangunan yang dihuni oleh masing-masing Penggugat;
4. Bahwa kesanggupan Para Penggugat untuk membeli dan membayar harga tanah dan bangunan yang dihuninya karena tenggang waktu berlakunya Surat Mendagri Nomor : 593/056/PUOD tanggal 7 Januari 1992 hanya setahun terhitung sejak dikeluarkannya Surat Mendagri tersebut, sehingga dalam kurun waktu sepanjang Tahun 1992, Para Penggugat sudah menyatakan kesiapan dan kesanggupannya untuk membeli tanah dan bangunan yang dihuninya, terbukti dengan dibuatnya Surat Pernyataan Kesanggupan pada tanggal 16 Desember 1992, yakni sebelum berakhirnya limit waktu berakhirnya masa berlakunya Surat Mendagri Nomor : 593/056/PUOD tanggal 7 Januari 1992;
5. Bahwa kesiapan untuk membeli dan membayar harga tanah dan bangunan yang dihuni oleh Para Penggugat terletak di:
  - Jalan Veteran Nomor 42 ditempati oleh Sardjono (orang tua Totok Yuli Santoso) luas tanah k/l 1.507 M<sup>2</sup>, luas bangunan 62 M<sup>2</sup>;
  - Jalan Veteran Nomor 44 ditempati oleh Herman Jaya (mantan suami Wiyati) luas tanah k/l 1.946 M<sup>2</sup>, luas bangunan 62 M<sup>2</sup>;
  - Jalan Veteran Nomor 46 ditempati oleh Mulyani luas tanah k/l 566 M<sup>2</sup>, luas bangunan 63 M<sup>2</sup>;
  - Jalan Veteran Nomor 46 A ditempati oleh Maryunadi luas tanah k/l 410 M<sup>2</sup>, luas bangunan 63 M<sup>2</sup>;
  - Jalan Veteran Nomor 48 ditempati oleh Soemedi Digyo Pramono luas tanah k/l 922 M<sup>2</sup>, luas bangunan 63 M<sup>2</sup>;



6. Bahwa sepanjang permohonan kesanggupan Para Penggugat dalam kurun waktu Tahun 1992 untuk membeli dan/atau membayar harga tanah dan bangunan yang dihuninya, Gubernur Jawa Tengah mengundang Para Penggugat untuk membahas pelepasan hak melalui Surat Nomor : 005/037867 tanggal 11 Desember 1992, tetapi belum disepakati pembayaran lebih lanjut tanpa penjelasan dari pihak Pemerintah Propinsi Jawa Tengah;
7. Bahwa selanjutnya pada tanggal 28 September 1994, Gubernur Jawa Tengah mengundang Para Penggugat melalui Surat Nomor : 005/022425 untuk membahas penyelesaian pembayaran ganti rugi terkait surat Para Penggugat tanggal 16 Desember 1992 tentang Kesanggupan Para Penggugat untuk membayar harga tanah dan bangunan yang dihuninya, akan tetapi tidak dicapai lagi persetujuan pembayaran tanpa ada penjelasan dari pihak Pemerintah Propinsi Jawa Tengah;
8. Bahwa selanjutnya pada tanggal 1 Oktober 1994, Direksi Perusahaan Daerah Pabrik Minyak Kelapa Sarinabati menelpon secara lisan kepada Para Penggugat dengan maksud membatalkan kesepakatan pembelian tanpa penjelasan lebih lanjut;
9. Bahwa selanjutnya pada tanggal 23 Agustus 1999 terdapat Tim Penyelesaian Aset tanah dan bangunan melakukan kunjungan untuk mempercepat penyelesaian pembayaran guna menambah kebutuhan modal kerja Perusda Pabrik Minyak Kelapa Sarinabati, tetapi lagi-lagi tidak dicapai suatu persetujuan konkrit dari pihak Perusda dan Pemerintah Propinsi Jawa Tengah;
10. Bahwa pada tanggal 14 Desember 1999, Komisi A DPRD Propinsi Jawa Tengah mengunjungi rumah yang dihuni oleh Para Penggugat guna membantu penyelesaian kisruh pembelian tanah dan bangunan yang dihuni oleh Para Penggugat, akan tetapi tidak dicapai juga penyelesaian apapun;
11. Bahwa selanjutnya pada tanggal 29 Agustus 2000 dan tanggal 23 Mei 2001 Para Penggugat mengirim surat kepada Ketua Tim Penyelesaian sengketa aset tanah dan bangunan mempertanyakan sejauh mana perkembangan penyelesaian sengketa, namun tidak diperoleh penjelasan yang memuaskan baik dari pihak Perusda Daerah Pabrik Minyak Kelapa Sarinabati;



12. Bahwa selanjutnya pada tanggal 19 Juli 2002, Direktur Komersil Eks Pabrik Minyak Kelapa Sarinabati Cilacap mengadakan perundingan dengan Para Penggugat untuk menyepakati pembayaran pelepasan aset tanah dan bangunan dengan mengacu pada Surat Keputusan Mendagri Nomor : 593/056/PUOD tanggal 7 Januari 1992 dan surat pernyataan kesanggupan untuk membayar sebidang tanah dan bangunan pada tanggal 16 Desember 1992 dengan mengacu pada Surat Gubernur Jawa Tengah Nomor : : 032/189/1992, namun perundingan itupun tidak membuahkan hasil apapun;
13. Bahwa pada tanggal 2 Januari 2004 Para Penggugat mengirimkan surat kepada Direktur Komersil Eks Pabrik Minyak Kelapa Sarinabati mengenai permohonan kejelasan penyelesaian sengketa, tetapi tidak mendapatkan jawaban sebagaimana mestinya. Kemudian pada tanggal 12 September 2004 Para Penggugat mengirimkan surat kepada Gubernur Jawa Tengah perihal Penyelesaian Sengketa, tetapi lagi-lagi tidak ditanggapi dan diberikan penjelasan yang seharusnya dapat memuaskan Para Penggugat karena ternyata ada upaya perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 500 dan 517 yang diajukan oleh Perusda Citra Mandiri (Tergugat) atas tanah dan bangunan perumahan dinas eks Pabrik Minyak Kelapa Sarinabati Cilacap yang dihuni atau ditempati oleh Para Penggugat, sedangkan permasalahan pembayaran atau pembelian tanah dan bangunan tersebut belum memperoleh penyelesaian, sehingga oleh karena itu Para Penggugat membuat surat pernyataan keberatan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 500 dan 517 tersebut, kemudian atas dasar keberatan tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap memanggil Para Pengugat dan Tergugat guna membahas permohonan Para Penggugat untuk memperoleh hak atas tanah dan bangunan, hingga kemudian salah seorang pemohon (Ibu Totok Yuli Santoso-Penggugat Nomor urut 2) untuk membeli tanah dan bangunan eks PMKSC tidak keberatan diperbaharui atau diperpanjang HGB atas nama Tergugat sepanjang sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
14. Bahwa atas dasar permohonan Siti Choerijah Sardjono (ibu Penggugat Nomor urut 2) bersama Penggugat yang lain untuk kesiapan membayar harga tanah dan bangunan eks PD Pabrik Minyak Kelapa Sarinabati, kemudian pihak Pemerintah Propinsi Jawa Tengah menyuratai Siti



Choerijah Sardjono melalui Surat Nomor : 539/019223 tanggal 15 November 2013 yang isinya menjelaskan bahwa Tergugat sedang melakukan penataan aset untuk dikembangkan/dioptimalkan dan/atau dikerjasamakan dengan tidak melepas aset eks PMK Sarinabati Cilacap mengingat aset tersebut cukup potensial sehingga oleh karena itu permohonan Para Penggugat belum dapat dipertimbangkan;

15. Bahwa selanjutnya pada tanggal 10 September 2014 Para Penggugat menyampaikan surat kepada Gubernur Jawa Tengah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Tengah serta Direktur Perusda Citra Mandiri (Tergugat) yang isinya menegaskan bahwa : *“Sdri. Siti Choerijah Sardjono, dkk mencabut surat pernyataan tidak keberatan diperbaharuinya sertipikat atas nama PD Citra Mandiri Jawa Tengah dan keberatan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 500 dan 517”*. Namun demikian terhadap surat Para Penggugat tersebut tidak ditanggapi dan/atau tidak ditindaklanjuti sebagaimana mestinya;
16. Bahwa selanjutnya pada tanggal 18 Maret 2015, Pemerintah Propinsi Jawa Tengah melalui Sekretariat Daerah (SETDA) mengirimkan surat Nomor : 180/003033 kepada Ombudsman RI Perwakilan Jawa Tengah perihal : *“Permohonan dapat membeli rumah dinas eks Pabrik Minyak Kelapa Unit PMK Cilacap”*, yang isinya menyimpulkan bahwa permohonan pelepasan hak atas tanah eks PMK Sarinabati Cilacap belum dapat dipertimbangkan;
17. Bahwa berdasarkan Surat SETDA Nomor : 180/003033 tanggal 18 Maret 2015 tersebut merta yang menyatakan *“Belum Dapat Dipertimbangkan”* tidak dapat diartikan secara serta merta bahwa Para Penggugat ditolak untuk membeli dan atau membayar harga tanah dan bangunan yang ditempatinya, sedangkan pada sisi lain Tergugat secara serta merta mengirimkan surat kepada Para Penggugat yang berperihal: *“Pengosongan Rumah Dinas Eks PMK Sarinabati Cilacap”*. Surat yang pertama tertanggal 23 Oktober 2015, Surat kedua tertanggal 30 Oktober 2015 dan Surat ketiga tertanggal 05 November 2015. Surat yang ketiga inilah yang dijadikan objek sengketa dalam perkara ini. Bahwa surat Tergugat yang ketiga (objek sengketa TUN) Nomor : 031/369/2015 tanggal 5 November 2015 yang dikirim kepada Para Penggugat menunjukkan pembangkangan Tergugat atas upaya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, oleh karena surat yang ketiga masih



dilayankan kepada Para Penggugat, sedangkan gugatan Para Penggugat yang disampaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara sudah sampai ditangan Tergugat, sehingga oleh karena itu sangat beralasan hukum bahwa Tergugat telah merugikan kepentingan hukum Para Penggugat diman Para Penggugat tengah berupaya untuk membayar dan/atau membeli Rumah Dinas Eks PMK Sarinabati Cilacap yang sedang dihuni/di tempatinya, sedangkan pada sisi lain Tergugat mengirimkan surat berperihal "*Pengosongan Rumah Dinas Eks PMK Sarinabati Cilacap*" sedangkan belum ada penyelesaian konkrit mengenai boleh atau tidak Para Penggugat membeli Rumah Dinas Eks PMK Sarinabati Cilacap sebagaimana halnya Tergugat membolehkan Hotel Wijaya membeli sebagian tanah Perusda Sarinabati seluas k/l 1.985 M<sup>2</sup>, sehingga dengan alasan diskriminasi dari Tergugat itulah, maka dalah layak Tergugat dikategorikan melanggar Pasal 3 angka (1), (4), (5), (6) dan (7) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN);

Pasal 3 angka (1) perihal Asas Kepastian Hukum menegaskan : "*Asas kepastian hukum adalah asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara;*"

Pasal 3 angka (4) perihal Asas keterbukaan menegaskan: *adalah Asas yang membka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia Negara;*

Pasal 3 angka (5) perihal Asas Proporsionalitas menegaskan: *Asas proporsionalitas ini dimaksudkan sebagai asas dimana Tergugat selaku bagian dari penyelenggara pemerintahan seharusnya lebih mengutamakan keseimbangan hak dan kewajibannya menindaklanjuti permintaan Para Penggugat untuk membayar atau membeli rumah dinas eks PMK Sarinabati Cilacap yang saat ini sementara dihuni/ditempatinya tanpa melebihi-lebihkan dan/atau menguntungkan pihak lain;*

Pasal 3 angka (6) perihal Asas Profesionalitas menyatakan : *Asas profesionalitas adalah asas yang mengutamakan keahlian berdasarkan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*



Pasal 3 angka (7) perihal Asas Akuntabilitas menegaskan: *Asas akuntabilitas adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara pemerintahan harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat dan rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi Negara sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;*

18. Bahwa perlakuan diskriminatif dari Tergugat dimana pada satu sisi telah menjual sebagian eks PMK Sarinabati Cilacap kepada pemilik Hotel Wijaya sedangkan kepada Para Penggugat justru Tergugat tidak menunjukkan keberpihakannya kepada Para Penggugat yang notabene adalah mantan karyawan Sarinabati Cilacap, hal ini menunjukkan bahwa Tergugat menjalankan praktek diskriminatif terhadap kepentingan warga masyarakat yang lemah dan miskin, sementara kepada pemilik modal besar, sebagaimana pemilik Hotel Wijaya, serta merta Tergugat merespon pembelian dari pemilik hotel yang mengantongi Ijin Prinsi Nomor: 593.8/1370/S tanggal 23 Mei 1990, sementara itu Para Penggugat juga mengacu pada pemberian Ijin Prinsip dari Mendagri Nomor : 593/056/PUOD tanggal 7 Januari 1992;
19. Bahwa permohonan Para Penggugat untuk membelu rumah yang dihuni atau ditematinya tersebut berdiri di atas Hak Guna Bangunan Nomor 500 dan Hak Guna Bangunan Nomor 517 yang kemudian diperpanjang dengan Hak Guna Bangunan Nomor 643 dan Nomor 649. Namun sangat penting dipertanyakan adalah bahwa aset tanah dan bangunan eks Hak Guna Bangunan Nomor 500 dan Hak Guna Bangunan Nomor 517 yang menjadi aset Tergugat dasar perolehannya dari mana? Demikian pula aset milik Tergugat tersebut tercatat pada tahun berapa dan apakah dasar perolehannya itu berasal dari pemindahan hak atau pertukaran aset yang benar?;
20. Bahwa permohonan Para Penggugat untuk membeli rumah dinas eks PMK Sarinabati Cilacap yang dihuni atau ditematinya tersebut mengacu pada Keputusan Gubernur Jawa Tengah mengenai hal-hal sebagai berikut:
  - Surat Gubernur Jawa Tengah Nomor 593/29923, tanggal 8 Agustus 1981 tentang Pemohonan Izin Prinsip Pelepasan Hak Atas Tanah dan Bangunan Rumah Dinas PMK Sarinabati Cilacap;



- Surat Mendagri Nomor 593/056/PUOD tanggal 7 Januari 1992 tentang Pemberian Izin Prinsip;
  - Surat Undangan Gubernur Jawa Tengah Nomor 005/03786 tanggal 11 Desember 1992, membahas pelepasan hak atas tanah;
  - Surat undangan Gubernur Jawa Tengah Nomor 005/022425 tanggal 28 September 1994, penyelesaian pembayaran ganti rugi;
  - Surat pernyataan para penghuni tentang kesanggupan membayar tanggal 16-12-1992;
21. Bahwa perintah pengosongan tersebut sangat mengkhawatirkan dan bertentangan dengan maksud dan tujuan surat Menteri Dalam Negeri Nomor 593/056/PUOD tanggal 7 Januari 1992 tentang Pemberian Izin Prinsip oleh karena Para Penggugat sedangkan sejak tahun 1994 Para Penggugat telah mengajukan ijin pembelian tetapi tidak sekalipun direspon baik oleh Pemerintah Propinsi Jawa Tengah hingga kepada Tergugat, sementara itu Para Penggugat tidak mengetahui alasan apa yang menyebabkan perintah pengosongan tiba-tiba disampaikan oleh Tergugat, sedangkan jawaban atas permohonan membeli tanah dan bangunan eks PMK Sarinabati Cilacap belum mendapatkan kepastian dari Pemerintah Propinsi Jawa Tengah dan dari Tergugat sendiri;
22. Bahwa: perintah pengosongan tersebut sangat melukai, menciderai dan menzalimi Para Penggugat oleh karena perintah itu tidak didahului dengan pertimbangan-pertimbangan yuridis yang sejalan dengan maksud Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 593/056/PUOD tanggal 7 Januari 1992 tentang pemberian izin prinsip dan pertimbangan lain yang terkait dengan surat-surat Gubernur Propinsi Jawa Tengah yang tersebut di atas;
23. Bahwa perintah pengosongan rumah dinas eks PMK Sarinabati Cilacap yang termuat dalam objek sengketa mendalilkan alasan bahwa akan digunakan untuk kepentingan Pemerintah Propinsi Jawa Tengah, Cq. Perusahaan Daerah Citra Mandiri Jawa Tengah, sementara di dalam surat-surat Gubernur Jawa Tengah dan Surat Menteri Dalam Negeri yang telah mengeluarkan izin prinsip sebagai syarat kebolehan Para Penggugat untuk membayar atau membeli rumah dinas PMK Sarinabati Propinsi Jawa Tengah yang telah dihuni dan/atau ditempati Para Penggugat selama kurang lebih 35 tahun yang lalu;



24. Bahwa adanya jawaban Pemerintah Propinsi Jawa Tengah tentang “Belum dapat dipertimbangkan” tidak berarti dengan serta merta Tergugat dapat melakukan tindakan pengosongan sedemikian rupa oleh karena:
- Belum ada jawaban resmi Pemerintah Propinsi Jawa Tengah terkait boleh atau tidak Para Penggugat membayar atau/membeli rumah dinas eks PMK Sarinabati Cilacap, sedangkan jawaban Pemerintah Propinsi hanya menyatakan belum dapat dipertimbangkan;
25. Bahwa oleh karena Tergugat akan melaksanakan pengosongan rumah dinas eks PMK Sarinabati Cilacap yang dihuni atau ditempati oleh Para Penggugat secara bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka dikhawatirkan dan sangat berlawanan hukum dilakukan penundaan atau pembatalan pengosongan hingga disetujuinya secara yuridis formal mengenai pembayaran dan/atau pembelian rumah dinas eks PMK Sarinabati Cilacap yang telah dihuni atau didiami oleh Para Penggugat sebagai mantan karyawan PMK Sarinabati Cilacap;
26. Bahwa oleh karena adanya potensi kerugian Immateril yang dialami oleh Para Penggugat dengan dikeluarkannya objek sengketa sebagaimana diuraikan di atas, maka berdasarkan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menegaskan bahwa:
- “Seseorang atau badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;*
- Dalam Pasal 53 ayat (2) huruf (a) menegaskan bahwa:
- “Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;*
- Dalam Pasal 53 ayat (2) huruf (b) menegaskan bahwa:
- “Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik”;*
27. Bahwa berdasarkan alasan hukum yang dikemukakan oleh Para Penggugat yaitu bahwa pengosongan itu akan menjadikan Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagai gelandangan (tuna wisma) karena hingga sekarang ini Para Penggugat tidak mempunyai rumah lain selain yang dihuni dan ditemaptinya saat ini, demikian pula pengosongan rumah dinas eks PMK Sarinabati Cilacap sangat berpotensi melanggar Hak Asasi Para Penggugat, maka dengan tanpa mengurangi penghargaan Para Penggugat terhadap proses peradilan ini, kiranya dapat dipertimbangkan dikeluarkannya penetapan tentang penundaan pelaksanaan objek sengketa Nomor : 031/369/2015 tanggal 05 November 2015;

## Permohonan Penundaan:

- Bahwa sangat beralasan hukum kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Cq. Ketua/Hakim Majelis yang memeriksa sengketa ini memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan pengosongan Rumah Dinas Eks Pabrik Minyak Kelapa (KMP) Sarinabati Cilacap karena sangat tidak manusiawi dan berpotensi menimbulkan kerugian materiil dan immaterial bagi Para Penggugat karena tidak mempunyai tempat untuk melakukan pekerjaan sehari-hari, begitupun pula dapat menimbulkan instabilitas sosial serta menodai kepentingan umum dalam interaksi social warga setempat;

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

## Dalam Penundaan:

- Memerintahkan penundaan pelaksanaan pengosongan Rumah Dinas Eks PMK Sarinabati Cilacap sampai dimaksud dalam objek sengketa Nomor : 031/369/2015 tanggal 05 November 2015;

## Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Tergugat Nomor 031/369/2015 tanggal 05 November 2015 tentang Pengosongan Rumah Dinas Eks PMK Sarinabati Cilacap;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Nomor 031/369/2015 tanggal 05 November 2015 tentang Pengosongan Rumah Dinas Eks PMK Sarinabati Cilacap;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Halaman 12 dari 36 halaman. Putusan Nomor 5 K/TUN/2017



Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Tergugat menolak dengan tegas segala dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Surat Gugatan, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat dan terbukti menurut hukum;

**A. Dalam Eksepsi Kompetensi Absolut (Eksepsi Mengenai Tidak Berwenangnya Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Secara Absolut);**

1. Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang Tidak Berwenang Mengadili (*Exceptie Van Onbeveogheid*) karena Objek Sengketa TUN dalam Perkara *a quo* bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara.
  - a. Bahwa yang menjadi objek sengketa TUN pada perkara *a quo* adalah Surat Direktur Utama Perusahaan Daerah Citra Mandiri Jawa Tengah Nomor: 031/369/2015 tanggal 5 November 2015 perihal Pengosongan Rumah Dinas Eks PMK Sarinabati Cilacap;
  - b. Bahwa Objek Sengketa dalam perkara *a quo* tersebut huruf a bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
  - c. Bahwa Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 berbunyi sebagai berikut:  
*"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau badan hukum perdata;"*
  - d. Bahwa pengertian tentang Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi sebagai berikut :  
*"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;"*
  - e. Bahwa untuk mengetahui pengertian tentang badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan



perundang-undangan yang berlaku, terlebih dahulu Tergugat akan menyitir pengertian Urusan Pemerintahan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang berbunyi sebagai berikut:

*“Urusan Pemerintahan adalah kekuasaan pemerintahan yang menjadi kewenangan Presiden yang pelaksanaannya dilakukan oleh kementerian negara dan penyelenggara Pemerintahan Daerah untuk melindungi, melayani, memberdayakan, dan menyejahterakan masyarakat”;*

- f. Bahwa dari pengertian tersebut, telah jelas urusan pemerintahan merupakan kewenangan presiden yang pelaksanaannya dilakukan oleh kementerian Negara dan Pemerintahan Daerah;
  - g. Bahwa dari pengertian tersebut, Perusahaan Daerah in casu Perusahaan Daerah Citra Mandiri Jawa Tengah bukan merupakan unsur pelaksana urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, sehingga Keputusan yang diterbitkan oleh Direktur Utama Perusahaan Daerah Citra Mandiri Jawa Tengah bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara;
  - h. Bahwa karena Keputusan yang diterbitkan oleh Direktur Utama Perusahaan Daerah Citra Mandiri Jawa Tengah bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka objek gugatan berupa Surat Direktur Utama Perusahaan Daerah Citra Mandiri Jawa Tengah Nomor 031/369/2015 tanggal 5 November 2015 perihal Pengosongan Rumah Dinas Eks PMK Sarinabati Cilacap bukanlah Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia dalam perkara *a quo* menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan Gugatan terhadap objek gugatan yang disengketakan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan menyatakan Direktur Utama Perusahaan Daerah Citra Mandiri Jawa Tengah merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga Surat yang diterbitkan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka perkenankan kami menyampaikan Eksepsi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang Tidak Berwenang Mengadili (*Exceptie*



*Van Onbeveogheid*) karena Objek Sengketa TUN dalam perkara *a quo* merupakan Keputusan yang dikecualikan dari kewenangan PTUN;

a. Bahwa yang menjadi objek sengketa TUN pada perkara *a quo* adalah Surat Direktur Utama Perusahaan Daerah Citra Mandiri Jawa Tengah Nomor 031/369/2015 tanggal 5 November 2015 perihal Pengosongan Rumah Dinas Eks PMK Sarinabati Cilacap; Bahwa Objek sengketa tersebut adalah tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, dinyatakan sebagai berikut:

“Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini:

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;

c. Penjelasan pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

“Pasal ini mengatur pembatasan terhadap pengertian Keputusan Tata Usaha Negara yang termasuk dalam ruang lingkup kompetensi pengadilan dari Peradilan Tata Usaha Negara. Pembatasan ini diadakan oleh karena ada beberapa jenis Keputusan yang karena sifat atau maksudnya memang tidak dapat digolongkan dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini”;

“Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata, misalnya keputusan yang menyangkut masalah jual beli yang dilakukan antara instansi pemerintah dan perseorangan yang didasarkan pada ketentuan hukum perdata”;

d. Bahwa latar belakang terbitnya objek sengketa *a quo* adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat, yaitu tanpa alas hak menghibi/menempati tanah dan/atau bangunan milik Tergugat;

e. Bahwa sebagai wujud itikad baik Tergugat selaku pemilik tanah dan/atau bangunan yang dihibi/ditempati tanpa alas hak oleh Para Penggugat, Tergugat meminta kepada Para Penggugat untuk mengosongkan tanah dan/atau bangunan tersebut;



- f. Bahwa perbuatan Para Penggugat memakai tanah dan/atau bangunan tanpa izin yang berhak atau kuasanya merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya;
- g. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, telah jelas tindakan Tergugat menerbitkan surat Objek Gugatan merupakan ranah hukum perdata yaitu dalam rangka menguasai kembali tanah miliknya yang dikuasai tanpa alas hak yang sah oleh Para Penggugat, sehingga mohon berkenan Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan Gugatan terhadap objek gugatan yang disengketakan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo*;
3. **Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang Tidak Berwenang Mengadili (*Exceptie Van Onbeveogheid*) karena sengketa yang diajukan oleh Para Penggugat terkait dengan alas hak kepemilikan atas tanah yang merupakan kewenangan Peradilan Umum;**
- a. Bahwa dalam Posita Gugatan Para Penggugat Halaman 10 Angka 19 berbunyi sebagai berikut:  
*“Bahwa Permohonan Para Penggugat untuk membeli rumah yang dihuni atau ditematinya tersebut berdiri di atas Hak Guna Bangunan 500 dan Hak Guna Bangunan 517 yang kemudian diperpanjang dengan Hak Guna Bangunan Nomor 643 dan 649”;*  
Namun sangat penting dipertanyakan adalah bahwa aset tanah dan bangunan eks Hak Guna Bangunan Nomor 500 dan 517 yang menjadi aset milik Tergugat dasar diperolehnya dari mana?; Demikian pula aset Tergugat tersebut tercatat Tahun berapa dan apakah dasar perolehannya itu berasal dari pemindahan hak atau pertukaran aset yang benar?;”;
- b. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang demikian, jelas merupakan dalil yang mempermasalahkan alas hak kepemilikan yang merupakan kewenangan peradilan umum, bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;
- c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan menyatakan Pengadilan Tata



Usaha Negara Semarang tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan terhadap objek gugatan yang disengketakan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo*;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk terlebih dahulu memeriksa dan mengadili kewenangan absolut sebelum memutuskan apakah perlu untuk memeriksa masalah lainnya (pokok perkara), serta menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang secara absolut untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang secara absolut memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;
3. Menyatakan bahwa Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*);
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya perkara; Namun, apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka tanpa mengurangi dalil-dalil yang telah dikemukakan di atas, Tergugat juga akan menyampaikan eksepsi lain-lain dan jawaban dalam pokok perkara terhadap gugatan Para Penggugat sebagaimana diuraikan di bawah ini;

**B. Eksepsi Lain-lain;**

**1. Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);**

- a. Bahwa alasan-alasan yang dapat digunakan untuk mengajukan gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang berbunyi sebagai berikut:

*“Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:*

- a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- b. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik”;*
- b. Bahwa dalam posita-posita yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam Fundamentum Petendi, yaitu halaman 2 sampai dengan halaman 13, sama sekali tidak menyebutkan peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh Tergugat dalam penerbitan Keputusan Objek Gugatan;



- c. Bahwa Para Penggugat hanya menyitir ketentuan dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara mengenai hak gugat terhadap Keputusan Tata Usaha Negara dan alasan-alasan yang dapat digunakan dalam mengajukan gugatan tersebut sebagaimana dikemukakan dalam dalil gugatan angka 26 yang secara lengkap berbunyi sebagai berikut:

*“Bahwa oleh karena adanya potensi kerugian immateriil yang dialami oleh Para Penggugat dengan dikeluarkannya objek sengketa sebagaimana diuraikan di atas, maka berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menegaskan bahwa:*

*“Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/rehabilitasi”;*

*Pasal 53 ayat (2) huruf (a) menegaskan bahwa:*

*“Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;*

*Pasal 53 ayat (2) huruf (b) menegaskan bahwa:*

*“Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik”;*

- d. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah jelas Para Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak menunjukkan peraturan perundang-undangan apa dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik mana yang dilanggar oleh Tergugat dalam penerbitan Keputusan Objek Sengketa, sehingga gugatan Para Penggugat menjadi kabur;
- e. Bahwa karena gugatan Para Penggugat kabur, maka Tergugat mohon Majelis Hakim Yang Mulia berkenan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

## **2. Gugatan Prematur;**

**Gugatan Penggugat Prematur karena Keputusan Objek Gugatan belum bersifat final;**



- a. Bahwa yang menjadi objek sengketa TUN pada perkara *a quo* adalah Surat Direktur Utama Perusahaan Daerah Citra Mandiri Jawa Tengah Nomor : 031/369/2015 tanggal 5 November 2015 perihal Pengosongan Rumah Dinas Eks PMK Sarinabati Cilacap;
- b. Bahwa Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 berbunyi sebagai berikut:  
*"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau badan hukum perdata";*
- c. Bahwa berdasarkan Penjelasan pasal tersebut, yang dimaksud final adalah sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan;
- d. Bahwa mengenai perintah pengosongan terhadap suatu tanah dan/atau bangunan tidak terdapat suatu aturan khusus yang mengatur mengenai berapa kali perintah pengosongan tersebut harus dilakukan, sehingga tidak ada kepastian hukum keputusan Objek Gugatan merupakan surat terakhir dan bersifat final yang diterbitkan oleh Tergugat;
- e. Bahwa di samping itu, meskipun Tergugat telah menerbitkan surat Pengosongan (Keputusan *a quo*), Tergugat tetap mengupayakan penyelesaian permasalahan tersebut melalui upaya mediasi yang apabila tercapai perdamaian dengan Para Penggugat, maka perintah pengosongan tersebut dapat diabaikan, sehingga keputusan *a quo* menjadi tidak memiliki akibat hukum;
- f. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah jelas Keputusan *a quo* bukan merupakan Keputusan yang bersifat final, sehingga gugatan Para Penggugat prematur;
- g. Bahwa karena gugatan Para Penggugat prematur, maka Tergugat mohon Majelis Hakim Yang Mulia berkenan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia berkenan memutuskan untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Namun, apabila setelah dengan seksama memeriksa dan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, maka tanpa mengurangi dalil-dalil Tergugat tersebut di atas, Tergugat akan meneruskan dan menyampaikan jawabannya dalam pokok perkara yang akan diuraikan di bawah ini:

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 064/G/2015/PTUN. Smg. Tanggal 17 Februari 2016 yang amarnya sebagai berikut:

#### **Dalam Penundaan:**

- Menolak Permohonan Penundaan Pelaksanaan Objek Sengketa Nomor : 031/ 369/2015 tanggal 05 November 2015 tentang Pengosongan Rumah Dinas Eks. PMK Sarinabati Cilacap;

#### **Dalam Eksepsi:**

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima;

#### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 4.225.000,00 (empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 139/B/2016/PT.TUN.SBY. Tanggal 19 Juli 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pembanding/Para Penggugat pada tanggal 11 Agustus 2016, kemudian terhadapnya oleh Para Pembanding/Para Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Agustus 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 064/G/2015/PTUN.SMG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 6 September 2016;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 6 September 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Para Pemohon



Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 21 September 2016;

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 oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

#### **ALASAN KASASI**

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara Atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan:**

- a. Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan putusan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No: 139/B/2016/PT.TUN.SBY tertanggal 19 Juli 2016 yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 9 Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang menyatakan:

*Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya sebagai pertimbangan hukum dalam memutus sengketa Tata Usaha Negara ini dalam tingkat banding sehingga Putusan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 64/B/2015/PTUN.SMG tanggal 17 Februari 2016 harus dikuatkan ;*

- b. Bahwa dengan memperhatikan Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tersebut berikut pertimbangannya, maka sekali lagi tidak menampakkan selaku peradilan ulangan sebab Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* hanya sekedar serta merta menyetujui/ mengambil alih pertimbangan Hakim Pertama tanpa mempertimbangkan argumen-argumen Pemohon Kasasi dalam Memori Banding dan tidak memberi motivasi pertimbangan alasan apa



yang dipandang benar dan tepat dalam putusan tersebut. Sikap dan cara yang dilakukan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya adalah justru bertentangan dengan ketentuan yang berlaku dan prinsip Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI karena menurut undang-undang seharusnya Pengadilan Tinggi selaku peradilan ulangan suatu perkara haruslah diperiksa ulang keseluruhannya baik mengenai penilaian fakta/pembuktian maupun penilaian tentang penerapan hukumnya. Demikianlah seharusnya hakikat dan fungsi suatu peradilan *Judex Facti* sesuai dengan beberapa ketentuan dan pedoman penggarisan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

*Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 9-10-1975 Nomor 951 K/Sip/1973 memberi fatwa hukum sebagai berikut: "Cara pemeriksaan di tingkat banding ..... dst.... Seharusnya Hakim Banding, mengulang memeriksa kembali suatu perkara dalam keseluruhannya, baik mengenai penerapan hukumnya maupun mengenai factanya".*

- c. Bahwa dalam memeriksa permohonan Banding, Pengadilan Tinggi berdasarkan fungsi dan kewenangannya seharusnya memeriksa dengan seksama apakah proses pemeriksaan yang dilakukan dalam Pengadilan Tingkat Pertama telah dijalankan sesuai dengan prinsip umum persidangan terutama penerapan hukumnya. Namun, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya hanya mengambil alih pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang sehingga berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan :

*"Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (Onvoldoende Gemotiveerd), yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja;"*

- d. Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Perkara Nomor : 139/B/2016/PT.TUN.SBY tertanggal 19 Juli 2016 hanya sekedar mengambil alih pertimbangan Pengadilan



Tata Usaha Negara Semarang Perkara Nomor : 064/G/2015/PTUN Smg tertanggal 17 Februari 2016, tanpa dasar dan alasan pengambilalihan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut adalah tidak cukup maka sepatutnyalah dibatalkan.

**2. *Judex Facti* Maupun Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Mempertimbangkan Kepentingan Para Pemohon Kasasi Atas Objek Sengketa Yang Dikeluarkan Oleh Termohon Kasasi / Semula Terbanding / Tergugat Asal;**

- a. Bahwa sesuai dengan *adagium* yang mengatakan: "*point d'interest, point d'action*" atau "*no interest no action*" yang artinya hak gugat ada bilamana terdapat kepentingan Penggugat yang dirugikan atas diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara. Faktanya penerbitan objek sengketa yang berupa Surat Nomor : 031/369/2015 tanggal 5 November 2015 perihal Pengosongan Rumah Dinas Eks PMK Sarinabati Cilacap telah merugikan kepentingan Para Penggugat;
- b. Bahwa pada pemeriksaan Tingkat Pertama maupun Banding, Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal telah meminta penundaan pelaksanaan Surat Keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa karena ada kepentingan yang mendesak dan merugikan Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal yaitu sebagai berikut:
  - 1) Bahwa Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal selama lebih dari 35 tahun telah menempati dan merawat rumah yang masing-masing terletak di Jl. Veteran Nomor 42, 44, 46, 46A, 48, Kelurahan Tambakreja, Kecamatan Cilacap Selatan, Kabupaten Cilacap sehingga adanya Surat Keputusan Tergugat akan menyebabkan Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal tidak mempunyai rumah tinggal lain sebagai tempat berlindung;
  - 2) Bahwa selama menempati tanah dan rumah tersebut, seluruh biaya perawatan maupun kewajiban pembayaran seperti air, listrik, SPPT dan yang lainnya seluruhnya ditanggung oleh Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal bukan Termohon Kasasi / Terbanding / semula Tergugat ataupun Negara;
  - 3) Bahwa pelaksanaan objek sengketa oleh Termohon Kasasi / semula Terbanding / Tergugat Asal tidak disertai dengan



pemberian kompensasi maupun ganti rugi yang layak, sehingga upaya pengusiran / pengosongan secara paksa oleh Temohon Kasasi / semula Terbanding / Tergugat Asal akan berakibat Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal menjadi tunawisma;

- 4) Bahwa Para Pemohon Kasasi/ Para Pembanding /Para Tergugat tidak mempunyai tempat tinggal lain, karena selama bertahun-tahun telah menunggu kepastian proses pelepasan hak atas tanah dan bangunan yang ditempatinya, dimana Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal sebagai pensiunan tidak mempunyai penghasilan akan tetapi sebagian tabungan Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal harus disisihkan untuk merawat, merenovasi serta memperbaiki kerusakan rumah, dimana hal ini telah diketahui oleh Termohon Kasasi / semula Terbanding / Tergugat Asal
- 5) Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal telah bertahun – tahun sejak Tahun 1988 berusaha mengurus proses pembelian dan pembayaran tanah dan rumah yang ditempatinya tetapi sampai saat ini belum ada kepastian hukum atas proses pelepasan hak atas tanah dan rumah yang ditempatinya. Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Para Penggugat telah kehilangan waktu, pikiran, tenaga serta biaya yang tidak sedikit dimana saat seharusnya Para Pemohon Kasasi/ Para Pembanding/Para Penggugat menikmati masa pensiunannya dengan tenang;
- 6) Bahwa Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal jelas mempunyai kepentingan atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa. Fakta bahwa tanah dan bangunan *a quo* bukan lagi menjadi milik PT. Sarinabati Cilacap (sekarang PT. Citra Mandiri ) sejak berakhirnya HGB Nomor : 643 pada tahun 2006 dan HGB Nomor : 649 pada tahun 2009 menyebabkan tanah dan bangunan *aquo* menjadi tanah negara;
- 7) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas ada kepentingan yang mendesak yang mengakibatkan kepentingan Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal dirugikan. Oleh karena itu Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal memohon kepada Ketua



Mahkamah Agung Republik Indonesia cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* untuk menunda pelaksanaan Surat Termohon Kasasi / semula Terbanding / Tergugat Asal yang menjadi objek sengketa sampai adanya Keputusan yang berkekuatan hukum tetap.

**3. *Judex Facti* Maupun Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Mempertimbangkan Jika Termohon Kasasi / Semula Terbanding / Tergugat Asal Tidak Mempunyai Alas Hak Atas Tanah Dan Rumah Yang Akan Dilakukan Pengosongan;**

- a. Bahwa Termohon Kasasi / semula Terbanding / Tergugat Asal telah melakukan perintah pengosongan berdasarkan Surat Direktur Utama Perusahaan Daerah Citra Mandiri Jawa Tengah Nomor : 031/369/2015 tanggal 5 November 2015 perihal Pengosongan Rumah Dinas Eks PMK Sarinabati Cilacap, yang dihuni / ditempati oleh Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal;
- b. Bahwa Termohon Kasasi / semula Terbanding / Tergugat Asal telah memerintahkan pengosongan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Veteran, Kelurahan Tambakreja, Kecamatan Cilacap Selatan, Kabupaten Cilacap yang meliputi:
  - 1) Jalan Veteran Nomor 46 A, luas tanah  $\pm$  410 M<sup>2</sup>, luas bangunan 63 M<sup>2</sup> sejak Tahun 1960 ditempati oleh Bapak Maryoenadi (Pemohon Kasasi) ;
  - 2) Jalan Veteran Nomor 46, luas tanah  $\pm$  566 M<sup>2</sup>, luas bangunan 63 M<sup>2</sup> sejak Tahun 1971 ditempati oleh Ibu Mulyani (Pemohon Kasasi);
  - 3) Jalan Veteran Nomor 48 , luas tanah  $\pm$  922 M<sup>2</sup>, luas bangunan 63 M<sup>2</sup> sejak Tahun 1976 ditempati oleh Bapak Soemedi Digyo Pramono (Pemohon Kasasi);  
(Tanah dan bangunan tersebut dahulu terdaftar dalam Serfikat Hak Guna Bangunan Nomor : 500 yang kemudian diperpanjang dan dipecah menjadi Serfikat Hak Guna Bangunan Nomor : 649 dengan luas tanah  $\pm$  1946 M<sup>2</sup>);
  - 4) Jalan Veteran Nomor 42, luas tanah  $\pm$  953 M<sup>2</sup>, luas bangunan 134 M<sup>2</sup> sejak Tahun 1960 ditempati oleh Sardjono (Orang Tua Pemohon Kasasi Drs. EC.H. Toto Yulisantoso., MM);



- 5) Jalan Veteran Nomor 44, luas tanah  $\pm$  1.628 M<sup>2</sup>, luas bangunan 398 M<sup>2</sup> sejak Tahun 1960 ditempati oleh Herman Jaya (Suami dari Pemohon Kasasi WIYATI);  
(Tanah dan bangunan tersebut dahulu terdaftar dalam Serfitikat Hak Guna Bangunan Nomor : 517 yang kemudian diperpanjang dan dipecah menjadi Serfitikat Hak Bangunan Nomor : 643 dengan luas tanah  $\pm$  2.581 M<sup>2</sup>);
- c. Bahwa ternyata Serfitikat Hak Bangunan Nomor 643 telah habis masa berlakunya Tahun 2006 sedangkan Serfitikat Hak Bangunan Nomor 649 telah habis masa berlakunya Tahun 2009 serta belum ada perpanjangan maupun pembaharuan atas kedua buah Serfitikat Hak Guna Bangunan tersebut, sebagaimana telah diakui oleh Termohon Kasasi / semula Terbanding / Tergugat Asal dalam persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang ;
- d. Bahwa karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 643 dan 649 telah habis masa berlakunya serta belum diperpanjang maupun diperbarui sampai saat ini maka secara hukum tanah dan rumah tersebut menjadi tanah negara dan secara prioritas yang berhak memiliki tanah dan bangunan tersebut adalah para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal karena telah menguasai dan menempati tanah dan bangunan *aquo* selama lebih dari 35 (tiga puluh lima) tahun;
- e. Bahwa Surat Nomor : 031/369/2015 tanggal 5 November 2015 perihal Pengosongan Rumah Dinas Eks PMK Sarinabati Cilacap ternyata dikeluarkan oleh Termohon Kasasi / semula Terbanding / semula Tergugat Asal sebelum diberikannya masa perpanjangan maupun pembaharuan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 643 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 649;
- f. Bahwa Termohon Kasasi / semula Terbanding/ Tergugat Asal tidak berwenang mengeluarkan objek sengketa atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Veteran Nomor 42, 44, 46, 46A & 48, Kelurahan Tambakreja, Kecamatan Cilacap Selatan, Kabupaten Cilacap karena terbukti bukan lagi pemilik maupun pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 643 dan Nomor 649 sehingga Surat Nomor: 031/369/2015 tanggal 5 November 2015 perihal Pengosongan Rumah Dinas Eks PMK Sarinabati Cilacap yang dikeluarkan oleh Termohon



Kasasi / semula Terbanding / Tergugat Asal adalah tidak sah dan harus dibatalkan.

**4. *Judex Facti* Maupun Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Mempertimbangkan Jika Objek Sengketa Yang Dikeluarkan Oleh Termohon Kasasi / Semula Terbanding / Tergugat Asal Adalah Cacat Hukum;**

- a. Bahwa Termohon Kasasi/semula Terbanding/Tergugat Asal telah memerintahkan pengosongan berdasarkan Surat Direktur Utama Perusahaan Daerah Citra Mandiri Jawa Tengah Nomor : 031/369/2015 tanggal 5 November 2015.
- b. Bahwa perbuatan Termohon Kasasi/semula Terbanding / Tergugat Asal menerbitkan objek sengketa telah mengganggu ketentraman Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Tergugat Asal sementara jelas-jelas Objek sengketa yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi / semula Terbanding / Tergugat Asal adalah cacat hukum dikarenakan sebagai berikut:
  - 1) Bertentangan dengan Pasal 28 huruf H ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 yaitu setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan ;
  - 2) Bertentangan dengan pasal 4 huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman yang menyatakan bahwa penataan perumahan dan pemukiman bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat ;
  - 3) Bahwa tanah dan rumah yang ditempati oleh Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal ternyata dan terbukti bukanlah tanah Temohon Kasasi / semula Terbanding/ Tergugat Asal akan tetapi adalah Tanah Negara, sehingga Temohon Kasasi/semulaTerbanding/Tergugat Asal tidak berhak untuk menerbitkan Objek sengketa ;
  - 4) Bahwa Termohon Kasasi/semula Terbanding/Tergugat Asal tidak mempunyai landasan hukum sebagai dasar untuk mengeluarkan Objek Sengketa maupun menganggap dirinya berhak mengeluarkan perintah pengosongan secara paksa;



5) Bahwa tindakan Temohon Kasasi/semula Terbanding/Tergugat Asal jelas jelas melanggar hak asasi Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal untuk mendapatkan tempat hidup yang layak dan aman sebagaimana dijamin oleh Undang-Undang Dasar 1945, terlebih lagi tanah yang digunakan/dipakai/dikelola oleh Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal selama puluhan tahun ini adalah Tanah Negara yang bukan lagi tanah Temohon Kasasi/semula Terbanding/Tergugat Asal, serta mengingat adanya ketentuan perundang-undangan yang memberikan hak kepada Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal sebagai warga negara Indonesia untuk mengajukan permohonan kepada Negara untuk dapat memiliki tanah negara dan lagi pula para Penggugat telah menempati dan mengelola tanah tersebut lebih dari 35 (tiga puluh lima) tahun maka Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal memohon kepada Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Majelis Hakim yang mengadili perkara *aquo* agar membatalkan Objek sengketa yang telah dikeluarkan oleh Temohon Kasasi/semula Terbanding/Tergugat Asal;

**5. Bahwa Para Pemohon Kasasi / Semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal Tidak Pernah Diperlihatkan Langsung Keputusan Gubernur Tertanggal 08 Desember 1992 Nomor : 032/189/1992 Tentang Pelaksanaan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;**

Bahwa Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan TUN Semarang pada halaman 67 s/d 70 yang intinya menyatakan Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal tidak mempunyai hubungan klausal dengan objek sengketa karena para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal belum melunasi pembayaran atas tanah dan bangunan dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal tidak pernah diperlihatkan langsung Keputusan Gubernur Tertanggal 08 Desember 1992 Nomor 032/189/1992 oleh Temohon Kasasi / semula Terbanding / Tergugat Asal sehingga Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal tidak



mengetahui *diktum* “ **MEMUTUSKAN** ”: *Menetapkan* ; **KEDUA** :  
“*Pembayaran harga tanah dan bangunan tersebut diktum PERTAMA dilakukan secara tunai dan hasilnya disetor ke Kas Perusahaan Daerah Minyak Sarinabati Prop. Dati I Jawa Tengah yang arah penggunannya untuk pengembangan usaha.*”

Keputusan Gubernur Tertanggal 08 Desember 1992 Nomor 032/189/1992 juga tidak pernah disampaikan sebagai alat bukti oleh Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal pada persidangan di PTUN Semarang ;

- b. Bahwa sebagaimana PP.23 s/d PP 26 yaitu Surat Pernyataan mengenai kesanggupan Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal sanggup untuk membayar sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Jl. Veteran Nomor 42, 44, 46, 46A, 48, Kelurahan Tambakreja, Kecamatan Cilacap Selatan, Kabupaten Cilacap, faktanya Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat tidak pernah menyatakan akan membayar secara menyicil dan tidak pernah menyatakan keberatan dengan mekanisme pembayaran secara tunai ;
- c. Bahwa pada pertemuan maupun rapat dengan Termohon Kasasi / semula Terbanding / Tergugat Asal tidak pernah memberitahukan jika pembayaran atas tanah dan bangunan harus dilakukan secara tunai karena faktanya Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal selalu menanyakan kepada Termohon Kasasi/ semula Terbanding/Tergugat Asal mengenai mekanisme pelaksanaan pembayaran bahkan Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/ Para Penggugat Asal telah berkali-kali memohon penyelesaian pelepasan tanah dan rumah milik eks Perusahaan Sarinabati sebagaimana Bukti PP 27 s/d 33, PP.35 namun tidak pernah direspon maupun ditanggapi oleh Termohon Kasasi/semula Terbanding/Tergugat Asal ;
- d. Bahwa laporan Bukti T-4 yang diajukan oleh Termohon Kasasi/ semula Terbanding/Tergugat Asal berupa laporan hasil Rapat tanggal 16 Desember 1992 bukan lah pernyataan maupun kesepakatan yang dibuat oleh Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal tetapi dibuat secara sepihak oleh Termohon Kasasi/semula Terbanding/Tergugat Asal selain itu Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal tidak pernah



menyampaikan dalam rapat jika akan membayar tanah dan bangunan secara menyicil ;

- e. Bahwa mengacu pada ketentuan pasal 169 HIR yang menyatakan: *"keterangan seorang saksi saja tidak sah sebagai alat bukti atau unus testis nullus testis"* maka keterangan Saksi Ananto Budi Adijanto belum bernilai sebagai alat bukti Temohon Kasasi/semula Terbanding/ Tergugat Asal.

**6. Judex Facti Maupun Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Mempertimbangkan Para Pemohon Kasasi/Semula Para Pembanding/ Para Penggugat Asal Mempunyai Hak Prioritas Atas Tanah Dan Rumah Yang Akan Dilakukan Pengosongan Oleh Termohon Kasasi / Semula Terbanding / Tergugat Asal;**

- a. Bahwa Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal sebagai mantan karyawan perusahaan Sarinabati Cilacap telah menempati tanah milik eks Perusahaan Sarinabati Cilacap lebih dari 35 (tiga puluh lima ) tahun yaitu sejak tahun 1960-an sampai dengan sekarang secara berturut-turut, terbuka dan beritikad baik, dengan uraian sebagai berikut:

- 1) Jalan Veteran Nomor 46 A, luas tanah  $\pm 410 \text{ M}^2$ , luas bangunan  $63 \text{ M}^2$  sejak Tahun 1960 ditempati oleh Bapak Maryoenadi (Pemohon Kasasi);
- 2) Jalan Veteran Nomor 46, luas tanah  $\pm 566 \text{ M}^2$ , luas bangunan  $63 \text{ M}^2$  sejak Tahun 1971 ditempati oleh Ibu Mulyani (Pemohon Kasasi);
- 3) Jalan Veteran Nomor 48, luas tanah  $\pm 922 \text{ M}^2$ , luas bangunan  $63 \text{ M}^2$  sejak Tahun 1976 ditempati oleh Bapak Soemedi Digyo Pramono (Pemohon Kasasi);
- 4) Jalan Veteran Nomor 42, luas tanah  $\pm 953 \text{ M}^2$ , luas bangunan  $134 \text{ M}^2$  sejak Tahun 1960 ditempati oleh Sardjono (orang Tua pemohon kasasi Drs. EC. H. Toto Yulisantoso, M.M.);
- 5) Jalan Veteran Nomor 44 , luas tanah  $\pm 1.628 \text{ M}^2$ , luas bangunan  $398 \text{ M}^2$  sejak tahun 1960 ditempati oleh Herman Jaya (suami dari Pemohon Kasasi Wiyati);

- b. Bahwa tanah dan bangunan tersebut saat ini telah menjadi tanah negara karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 643 dan Nomor 649 yang sebelumnya dipegang oleh Temohon Kasasi/semula Terbanding/Tergugat Asal telah habis masa berlakunya dan belum



diperpanjang maupun diperbarui sampai saat ini serta belum dialihkan sebagai hak apapun, termasuk kepada Temohon Kasasi/semula Terbanding/Tergugat Asal;

- c. Bahwa, bukti Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal telah menguasai, memanfaatkan serta memelihara/menggarap TANAH NEGARA adalah dengan melakukan kewajiban kepada Pemerintah berupa membayar PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) sebagaimana Bukti P-4 s/d P-9. Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal juga telah menempati, memanfaatkan dan memelihara tanah TANAH NEGARA bekas Perusahaan daerah Pabrik Minyak Kelapa Sarinabati Cilacap selama lebih dari 35 (tiga puluh lima tahun) tahun maka sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979 Jo Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 Jo Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Penggugat Asal mempunyai Hak Prioritas Utama untuk mendapatkan hak milik atas TANAH NEGARA bekas Perusahaan Daerah Pabrik Minyak Kelapa Sarinabati Cilacap ;
- d. Bahwa, Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal selaku Warga Negara Indonesia yang baik telah pula mengajukan permohonan hak atas tanah Negara yang ditempati, dirawat dan dipelihara tersebut dengan prosedur sebagai berikut:
- 1) Bahwa sejak Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/ Para Penggugat Asal mengetahui sebagian tanah eks Perusahaan Daerah telah dibeli oleh Hotel Widjaya Kusuma Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal berniat pula membeli tanah dan bangunan eks Perusda Sari Nabati yang telah ditempati dan dirawatnya tersebut selama bertahun-tahun ;
  - 2) Bahwa permohonan untuk membeli Rumah Dinas Eks Perusda Minyak Sarinabati telah diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/ semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal kepada Wakil Gubernur Prof Dati I Jawa Tengah sebagaimana Surat Permohonan tertanggal 10 Oktober 1988 dan 25 November 1988;
  - 3) Bahwa permohonan Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal telah dikabulkan dengan diterbitkannya Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 7 Januari 1992



Nomor : 593/056/PUOD tentang Persetujuan Prinsip Pelepasan Hak Atas Tanah dan Bangunan milik/kekayaan PD Minyak Sarinabati Propinsi Dati I Jawa Tengah Yang terletak di Cilacap;

- 4) Bahwa Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal telah menyatakan kesanggupan membeli dan membayar harga tanah dan bangunan sebagaimana bukti PP.23 s/d PP.26;
- 5) Bahwa realisasi pembayaran atas tanah dan bangunan belum dapat dilaksanakan karena Pemohon Kasasi / semula Terbanding / Tergugat Asal bersikap tertutup dan tidak kooperatif terhadap mekanisme pembayaran atas tanah dan rumah tersebut, meskipun Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal telah berkali-kali memohon penyelesaian pelepasan tanah dan bangunan eks Perusahaan Sarinabati sebagaimana Bukti PP 27 s/d 33 & PP.35 tetapi tidak pernah direspon maupun ditanggapi oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Tergugat Asal;
- 6) Bahwa Pemohon Kasasi / semula Terbanding / Tergugat Asal mengeluarkan objek sengketa berupa perintah pengosongan tanah dan bangunan yang ditempati oleh Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal meskipun belum ada kepastian hukum atas penyelesaian pelepasan tanah dan rumah eks Perusahaan Sarinabati. Dikeluarkannya Objek Sengketa oleh Pemohon Kasasi / semula Terbanding / Tergugat Asal dikarenakan Pemohon Kasasi / semula Terbanding / Tergugat Asal berniat untuk menjual tanah dan bangunan *a quo* kepada Swiss Bell Hotel (pihak lain yang telah membeli Hotel Widjaya Kusuma), dimana yang seharusnya mendapatkan hak prioritas untuk membeli adalah Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal yang telah berjuang bertahun-tahun untuk mendapat legalitas atas tanah dan bangunan yang telah ditempati dan dirawatnya sejak Tahun 1960-an;
- 7) Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas sudah sepantasnya jika Para Pemohon Kasasi / semula Para Pembanding / Para Penggugat Asal berhak untuk mendapatkan hak kepemilikan atas tanah negara dengan cara peralihan berdasarkan prioritas hak membeli sebagaimana aturan peraturan



perundang-undangan bukan kepada Pihak Swis Bell Hotel maupun pihak lain;

**7. *Judex Facti* Maupun Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Mempertimbangkan Penerbitan Objek Sengketa Oleh Termohon Kasasi / Semula Terbanding/Tergugat Asal Telah Menciderai Rasa Keadilan Dan Hak Para Pemohon kasasi / semula Para pembeding / Para Penggugat asal;**

- a. Bahwa sejak menempati bangunan rumah dinas yang berdiri di atas tanah Negara Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembeding/Para Penggugat Asal telah merawat, mengelola bangunan dan tanah tersebut dengan baik, melakukan perbaikan atas segala kerusakan bangunan dan yang paling utama adalah menempati dan merawat selama lebih dari 35 tahun tanpa merubah status peruntukan tanah dan bangunan tersebut untuk tempat tinggal sebagaimana yang ditentukan oleh negara kepada para penghuni dan hal ini dilaksanakan dengan penuh rasa tanggung jawab oleh Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembeding/Para Penggugat Asal;
- b. Bahwa selama bertahun-tahun Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembeding/Para Tergugat Asal telah memperjuangkan hak prioritas dan Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembeding/Para Tergugat Asal sanggup untuk membayar rumah dan tanah eks Perusda Sari Nabati namun sampai saat ini belum ada kepastian hukum maupun keputusan terkait penyelesaian pelepasan tanah dan bangunan eks Perusahaan Sarinabati ;
- c. Bahwa Termohon Kasasi / semula Terbanding / Tergugat Asal dalam mengeluarkan objek sengketa telah menciderai rasa keadilan Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembeding/Para Penggugat Asal sebagai berikut:
  - 1) Bahwa Temohon Kasasi / semula Terbanding / Tergugat Asal tidak pernah memberitahukan mekanisme pembayaran tanah dan bangunan eks Perusahaan Sarinabati serta tidak pernah memperlihatkan secara langsung Keputusan Gubernur Tertanggal 08 Desember 1992 Nomor 032/189/1992 kepada Para Pemohon Kasasi/Para Pembeding/Para Tergugat ;
  - 2) Bahwa objek sengketa dikeluarkan oleh Temohon Kasasi/ semula Terbanding/Tergugat Asal sebelum ada kepastian hukum maupun keputusan terkait Penyelesaian Pelepasan tanah dan bangunan



eks Perusahaan Sarinabati sebagaimana Surat dari SETDA Prop Jateng tertanggal 15 November 2013 Nomor : 593/019223 perihal Permohonan Pelepasan Hak Atas Tanah Eks PMK Sarinabati Cilacap yang intinya menyatakan.

*“Sebagaimana angka 1 dan 2 di atas, terhadap Permohonan pelepasan hak atas tanah Eks PMK Sari nabati di Jln Veteran Nomor 42 s/sd 48 belum dapat dipertimbangkan;”*

- 3) Bahwa Termohon Kasasi/ semula Terbanding / Tergugat Asal mengakui Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 643 dan Nomor 649 telah habis masa berlakunya serta belum diperpanjang maupun diperbarui, sehingga jelas tanah dan bangunan yang ditempati oleh para Penggugat bukanlah tanah Temohon Kasasi/ semula Terbanding/Tergugat Asal akan tetapi adalah berstatus Tanah Negara;
- 4) Bahwa Termohon Kasasi/semula Terbanding/Tergugat Asal tidak pernah membicarakan mengenai kompensasi maupun ganti rugi atas pelaksanaan objek sengketa tetapi dengan serta merta meminta Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Penggugat Asal untuk meninggalkan tanah dan rumah yang telah ditempati dan dirawat selama bertahun-tahun;
- 5) Bahwa tindakan Termohon Kasasi/semula Terbanding/Tergugat Asal mengeluarkan objek sengketa bukan didasarkan pada kepentingan pengembangan asset tetapi hanya didasarkan pada kepentingan komersil semata karena faktanya Temohon Kasasi/semula Terbanding/Tergugat Asal lebih memilih menjual kepada Pihak lain yaitu Hotel Widjaya Kusuma dan Swiss Bell Hotel dengan alasan “kerjasama” daripada kepada Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Tergugat Asal yang telah merawat tanah dan bangunan aquo secara bertahun-tahun dan jelas-jelas mempunyai Hak Prioritas membeli;
- 6) Bahwa Temohon Kasasi/semula Terbanding/Tergugat Asal telah melakukan intimidasi yang mengganggu keamanan dan kenyamanan kehidupan Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Tergugat Asal dengan cara mengajak aparat negara mendatangi dan meminta Para Pemohon Kasasi/semula Para Pembanding/Para Tergugat Asal untuk meninggalkan tanah dan bangunan segera tanpa mempedulikan keadaan Para



Pemohon Kasasi/ semula Para Pembanding/Para Tergugat Asal yang tidak mempunyai tempat tinggal yang lain. Perbuatan Temohon Kasasi/semula Terbanding/Tergugat Asal mengusir paksa tanpa ada kompensasi adalah perbuatan yang tidak patut dan tidak berkeadilan jelas telah melanggar Hak Asasi Manusia.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas jelas penerbitan Objek Sengketa oleh Termohon Kasasi/semula Terbanding/Tergugat Asal tidak berlandaskan hukum, melanggar aturan perundang-undangan dan rasa keadilan serta hak asasi manusia sehingga objek sengketa harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat menempati rumah dinas adalah karena Herman Jaya (suami Penggugat ke-1) sebagai karyawan dari Perusahaan Daerah Citra Mandiri Jawa Tengah, dan Herman Jaya telah meninggal dunia, serta telah dilakukan PHK (Pemutusan Hubungan Kerja) sebelum meninggal dunia. Oleh karena itu, Para Penggugat harus mengembalikan rumah dinas tersebut kepada perusahaan. Dengan demikian, Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Para Pemohon Kasasi: **WIYATI, Dan Kawan-Kawan** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Para Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. WIYATI, 2. Drs. EC. H. TOTOK YULI SANTOSO, M.M. (ahli waris SARDJONO), 3. SOEMEDI DIGYO PRAMONO, 4. MARYUNADI, 5. MULYANI** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 6 Februari 2017 oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Yosran, S.H., M.Hum dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Agus Budi Susilo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd./Yosran, S.H., M.Hum

ttd./Is Sudaryono, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Dr. H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Agus Budi Susilo, S.H., M.H.

### Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. <u>Administrasi</u>	<u>Rp 489.000,00</u>
Jumlah	Rp 500.000,00

Untuk salinan

Mahkamah Agung RI

atas nama Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.

NIP. : 19540827 198303 1 002