



PUTUSAN

Nomor 288 K/TUN/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

SUPARTINI, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, tempat tinggal di Jalan Punggawan Nomor 10, Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta;

Selanjutnya memberi kuasa kepada: Estina Wulandari, SH., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat kantor di Jalan Bakung Selatan Nomor 13, Purwonegaran, Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 April 2014;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

melawan:

I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA**, tempat kedudukan di Jalan Ki Hajar Dewantoro Nomor 29, Surakarta, dalam hal ini diwakili oleh Sriyono, SH., M.Kn., kewarganegaraan Indonesia, jabatan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta, tempat kedudukan di Jalan Ki Hajar Dewantoro Nomor 29, Surakarta;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Joko Setyadi, Aptnh., jabatan Plt. Kasi Sengketa Konflik dan Perkara/Kepala Sub Seksi Perkara;
2. Sri Suharsih, Aptnh., jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik;

keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta, beralamat kantor di Jalan Ki Hajar Dewantara Nomor 29, Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1630/33.72-600/VI/2013, tanggal 17 Juni 2013;

II. **YAYASAN KELUARGA PARTANINGRAT**, dalam hal ini diwakili oleh Milangoni Subiakto, beralamat di Jalan Punggawan Nomor 10, Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta;

Selanjutnya memberi kuasa kepada: 1. Zainal Abidin, SH., MH., 2. Bambang Triharyanto, SH., dan 3. Budi Margo Nurcahyo, SH., ketiganya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat kantor di Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D.I. Panjaitan Nomor 22, Banjarsari, Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2014;

Para Termohon Kasasi I dan II dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Objek Gugatan;

Yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah:

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta tanggal 31 Juli 1991, Gambar situasi Nomor 2644/1990, tanggal 28 Juni 1991 luas 3440 m² atas nama Yayasan Keluarga Partaningrat;

- 1 Bahwa sudah sejak tahun 1936 Bp. Soedarsono Marto Darsono beserta istri dan ke sepuluh anak-anaknya yaitu : 1. Darmi, 2. Almh. Suparni, 3. Drs. Suparno, 4. Supartini, 5. Almh. Suparyani, 6. Drs. Sudaryanto, 7. Sudaryono, BA, 8. Sugiyanto, B.Sc, 9. Almh. Darwati, dan 10. Drs. Darwanto menempati dan membangun rumah yang berada di Jalan Punggawan Nomor 10 Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta berdasarkan pemberian hak menempati tanah dan membangun rumah dari Mangkunegaran;
- 2 Bahwa tanah dan bangunan tersebut dihuni dirawat dengan baik oleh Bp. Soedarsono Marto Darsono beserta keluarganya dari tahun 1936 hingga sekarang sudah sekitar 76 (tujuh puluh enam) tahun, berdasarkan Surat Keterangan Nomor 640/102/IV/2013 yang dibuat Lurah Punggawan;
- 3 Bahwa tanah dan bangunan tersebut Jalan Punggawan Nomor 10 Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta seluas ± 3440 m² dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Parit
 - Sebelah Barat : Alm. Diyono
 - Sebelah Selatan : Jalan Punggawan



- Sebelah Utara : Ibu Mudarsih, Bp. Karjo, Senuk, Parto Sidal, dan batas-batas tersebut sampai sekarang masih sama;
- 4 Bahwa Bp. Soedarsono Marto Darsono telah meninggal dunia, berdasarkan akta kematian Nomor 474.3/08/II/2009 tanggal 4 Pebruari 2009 namun tanah dan bangunan di Jalan Punggawan Nomor 10 tetap dihuni dan dirawat oleh anak-anak dan cucunya sampai sekarang ini;
- 5 Bahwa Penggugat tanggal 26 April 2013 melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kota Surakarta, karena Penggugat pada tanggal 18 Maret 2013 mendapat peringatan untuk segera pindah dan mengosongkan rumah di Jalan Punggawan Nomor 10 dan Penggugat mendapat keterangan bahwa tanah dan bangunan di Jalan Punggawan Nomor 10 Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta tersebut telah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13 atas nama Yayasan Keluarga Partaningrat. Sedangkan gugatan ini diajukan dalam tenggang waktu yang diperkenankan oleh Undang-Undang, diajukan ke Pengadilan TataUsaha Negara Semarang pada 6 Mei 2013 setelah diketahuinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13 Jalan Punggawan Nomor 10 Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta yaitu pada tanggal 26 April 2013, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu: Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diketahuinya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu tanggal 26 April 2013;
- 6 Bahwa Penggugat menempati tanah dan bangunan di Jalan Punggawan Nomor 10 Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta sejak tahun 1951 sampai sekarang dan tidak pernah dialihkan, yaitu Penggugat sebagai ahli waris dari Bp. Soedarsono Marto Darsono, menempati dari Bp. Soedarsono Marto Darsono mendapatkan palilah dari Mangkunegaraan dan setelah Bp. Soedarsono Marto Darsono meninggal dunia tahun 2009 diteruskan anak-anaknya Darmini, Drs. Suparno, Supartini (Penggugat), Drs. Sudaryanto, Sudaryono, BA, Sugianto, B.Sc, dan Drs. Darwanto sampai sekarang dan belum pernah dialihkan, sehingga terbitnya obyek sengketa sangat merugikan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;



- 7 Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13 atas nama Yayasan Keluarga Partaningrat tersebut timbul karena permohonan Yayasan Keluarga Partaningrat, kemudian diterbitkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1054/HGB/BPN/1990 tanggal 22 Desember 1990, padahal berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 24 ayat 2 dimana Bp. Soedarsono Marto Darsono dan atau ahli warisnya diberi prioritas pertama untuk pendaftaran hak atas tanah tersebut, karena sudah menempati/menguasai secara fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut, dan tidak pernah ada Surat Pelepasan Hak Atas Tanah dari Bp. Soedarsono Marto Darsono maupun ahli warisnya atas tanah di Jalan Punggawan Nomor 10 tersebut, padahal Surat Pelepasan Hak Atas Tanah adalah merupakan syarat mutlak Pengajuan Hak Guna Bangunan;
 - 8 Bahwa sejak berdirinya tahun 1957 tidak pernah ada kegiatan, pengurus maupun anggota/keluarga Yayasan Partaningrat yang pernah menghuni, apalagi merawat/membersihkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Punggawan Nomor 10, Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta tersebut bahkan tak satupun pengurus maupun oknum Yayasan Partaningrat yang berdomisili hukum di Jalan Punggawan Nomor 10 Surakarta, sedangkan Penggugat sebagai ahli waris dari Bp. Soedarsono Marto Darsono beserta keluarga besarnya secara riil menempati obyek sengketa dan berdomisili hukum di Jalan Punggawan Nomor 10 Surakarta;
 - 9 Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan keputusan obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13 yang terbit tanggal 31 Juni 1991 atas nama Yayasan Keluarga Partaningrat Surat Ukur Nomor 2644/1990 tanggal 28 Juni 1991, seluas $\pm 3440 \text{ m}^2$ adalah perubahan yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian:
- Pasal 1 huruf (c) dinyatakan: bahwa tanah-tanah Swapraja dan bekas Swapraja dimaksud merupakan tanah-tanah yang akan dibagikan dalam pelaksanaan landreform;



- Pasal 4 ayat (1) dinyatakan: Tanah Swapraja dan bekas Swapraja dimaksud, diberi peruntukan sebagian untuk kepentingan Pemerintah sebagian untuk mereka yang langsung dirugikan karena dihapuskannya hak Swapraja atas tanah itu dan sebagian untuk dibagikan kepada rakyat yang membutuhkannya;

junto Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
junto Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang pokok Agraria Bab I Pasal 4 tanah-tanah Swapraja dan bekas swapraja yang telah beralih kepada Negara sebagaimana dimaksud dictum 4 huruf A Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;

10 Bahwa Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Pasal 1 ayat 2 Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai Negara seperti yang dimaksud Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;

Pasal 23 Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dapat diberikan kepada:

- Warga Negara Indonesia;
- Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia;

Pasal 24 Ketentuan tersebut dalam Bab I Pasal 1, Bab II Pasal 3, Pasal 4, Pasal 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 berlaku mutatis-mutandis terhadap penyelesaian pemberian Hak Guna Bangunan dan pendaftarannya menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 3 Bab II Pengukuran, pemetaan, dan penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Bagian I;

Dengan demikian sejak saat itu tanah-tanah tersebut berubah menjadi tanah yang berstatus sebagai tanah Negara. Selanjutnya terhadap tanah-tanah tersebut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 dalam:

- 1). Pasal 1 huruf (c) dinyatakan : bahwa tanah-tanah Swapraja dan bekas Swapraja dimaksud merupakan tanah-tanah yang akan dibagikan dalam pelaksanaan landereform;
- 2). Pasal 4 ayat (1) dinyatakan : Tanah Swapraja dan bekas Swapraja dimaksud, diberi peruntukan sebagian untuk kepentingan Pemerintah sebagian untuk mereka yang langsung dirugikan karena dihapuskannya hak Swapraja atas tanah itu dan sebagian untuk dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan;

Oleh karena itu tanah Negara tersebut dapat diberikan sesuatu hak kepada yang menguasainya baik melalui proses pemberian hak atau melalui proses redistribusi (Landreform), karena Yayasan Keluarga Partaningrat berkedudukan di Surakarta tidak menempati dan menguasai, maka harus tidak diberikan Hak Guna Bangunan;



11 Bahwa tindakan Tergugat yang telah mengeluarkan obyek sengketa Surat Keputusan Kepala Pertanahan Kota Surakarta berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13 Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta seluas \pm 3440 m² atas nama Yayasan Keluarga Partaningrat adalah merupakan tindakan yang bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan dan bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, diatur Pasal 53 ayat 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara bunyinya sebagai berikut:

- a Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku:

Yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan pembagian ganti kerugian;

Dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Bab I Pasal 4 yang berbunyi tanah-tanah Swapraja dan bekas swapraja setelah terbitnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menjadi tanah Negara bebas;

- b Keputusan Tata Usaha Negara bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik adalah asas-asas formal mengenai pembentukan keputusan:

1 Asas Kecermatan Formal; Kecermatan waktu pembuatan Keputusan tergugat tidak memperhatikan terhadap permohonan pemohon karena pemohon tidak menguasai tanah, hal ini Tergugat mengabaikannya;

2 Asas Fair play;

Instansi tidak akan menghalang-halangi kesempatan seseorang yang berkepentingan, dalam hal ini Tergugat menghilangkan kesempatan bagi Penggugat untuk mengajukan permohonan Sertipikat hak atas tanah tersebut;

Bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 3 Bab II Pengukuran, pemetaan dan penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Bagian I Pengukuran dan Pemetaan, berbunyi sebagai berikut :

- 1 Dalam daerah-daerah yang ditunjukkan menurut Pasal 2 ayat (2) semua bidang tanah diukur desa demi desa;
- 2 Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan:
 - a Penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan;



- b Penetapan batas-batasnya;
- 3 Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dan yang terdiri atas seorang pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai ketua dan dua orang anggota Pemerintah Desa atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Panitia). Jika Menteri Agraria memandangnya perlu maka keanggotaan Panitia dapat ditambah dengan seorang pejabat dari Jawatan Agraria, Pamongpraja dan Kepolisian Negara. Di dalam menjalankan pekerjaan itu Panitia memperhatikan keterangan-keterangan yang diberikan oleh yang berkepentingan;
- 4 Hasil penyidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar-isian yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditandatangani oleh anggota-anggota panitia serta oleh yang berkepentingan;
- 5 Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah, maka Panitia berusaha menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai;
- 6 Jika usaha tersebut di atas gagal, maka yang berkepentingan dalam perselisihan batas maupun dalam perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah itu, dapat mengajukan hal itu kemuka hakim. Tanah-tanah yang menjadi pokok perselisihan pada peta-peta dan daftar-daftar yang dimaksud dalam Pasal 4 dan 7 dinyatakan dengan satu nomor pendaftaran atau dicatat sebagai tanah sengketa sampai perselisihan diselesaikan;
- 7 Batas-batas dari sesuatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria;

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

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Surakarta berupa Sertipikat Hak Guna



Bangunan Nomor 13 Jalan Punggawan Nomor 10 Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta yang terbit tanggal 31 Juni 1991 atas nama Yayasan Keluarga Partaningrat Surat Ukur Nomor 2644/1990 tanggal 28 Juni 1991, seluas \pm 3440 m²;

- 3 Mewajibkan Tergugat untuk mencabut sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13 Jalan Punggawan Nomor 10 Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta yang terbit tanggal 31 Juni 1991 atas nama Yayasan Keluarga Partaningrat Surat Ukur Nomor 2644/1990 tanggal 28 Juni 1991, seluas \pm 3440 m²;
- 4 Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Eksepsi Tergugat;

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
2. Bahwa Gugatan yang disampaikan Penggugat Daluarsa;
 - a. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dalam Pasal 32 ayat 2 disebutkan bahwa: Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan. Dalam kaitanya dengan sertipikat HGB Nomor 13 Kelurahan Punggawan Kecamatan Banjarsari mengenai penguasaan tanah ataupun penerbitan sertipikat tersebut. Diterbitkan tanggal 31 Juli 1991 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 22-12-1990 Nomor 1054/HGB/BPN/1990, maka setelah 5 tahun sejak diterbitkannya



sertipikat HGB Nomor 13 Kelurahan Punggawan (31 Juli 1996) Penggugat sudah tidak berhak mengajukan gugatan berdasarkan pasal tersebut;

- b. Berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5/1986 *juncto* UU.9/2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51/2009 Gugatan diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sertipikat HGB Nomor 13 Punggawan telah diterbitkan oleh tergugat pada tanggal 31 Juli 1991, berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5/1986 maka gugatan ini telah memasuki bats daluwarsa 90 hari;
3. Bahwa objek gugatan penggugat tidak jelas/kabur, karena HGB Nomor 13 Kelurahan Punggawan seluas 3440 m² diterbitkan oleh tergugat pada tanggal 31 Juli 1991 bukan tanggal 31 Juni 1991 seperti yang didalilkan Penggugat;
4. Bahwa sertipikat HGB Nomor 13 Kelurahan Punggawan seluas 3440 m² saat ini masih menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Surakarta Nomor Perkara 66/Pdt.G/2012/PN.Ska. yang mana saat ini masih dalam upaya hukum Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Eksepsi Tergugat II Intervensi;

Bahwa suatu gugatan harus disusun secara cermat, jelas dan terang, baik hal yang menyangkut kompetensi, subyek hukum, perbuatan hukum dan kualifikasi perbuatan hukum, untuk itu perlu kami tanggapi gugatan Penggugat yang tidak cermat, tidak jelas dan kabur sebagai berikut:

- 1 Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara *A Quo* (kompetensi absolut);

Bahwa orang tua Penggugat bernama Soedarsono Marto Darsono menempati rumah dan bangunan Yayasan Keluarga Partaningrat beralamat di Jalan Punggawan Nomor 10 Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta adalah berdasarkan Nderek Ngabdi (bahasa Indonesia : pembantu rumah tangga), penempatan mana hanya berlaku untuk Bp. Soedarsono Marto Darsono pribadi (ayah Penggugat) dan tidak berlaku untuk ahli waris dari Bp. Soedarsono Marto Darsono, sehingga dengan meninggalnya Bp. Soedarsono Marto Darsono maka ahli waris Bp. Soedarsono Marto Darsono (penggugat) tidak berhak lagi untuk menempati tanpa seijin dari ahli waris Raden Mas Ngabehi Partaningrat apa lagi menguasai terhadap tanah dan bangunan di Jalan Punggawan Nomor 10 Kelurahan



Punggawan Kecamatan Banjarsari Surakarta yang sekarang disebut dengan "Yayasan Keluarga Partaningrat";

Bahwa penempatan Penggugat (ahli waris Bp. Soedarsono Marto Darsono) terhadap objek sengketa dengan tanpa seijin pemiliknya yaitu Yayasan Keluarga Partaningrat adalah merupakan sengketa perbuatan melawan hukum, yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Surakarta dan bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, oleh karenanya eksepsi ini mengenai kewenangan mengadili untuk itu mohon diputus di putus dalam "putusan sela" dan apabila Majelis berpendapat lain kami ajukan eksepsi lain tersebut dibawah ini;

2 Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan Perkara *A Quo*;

Bahwa orang tua Penggugat bernama Soedarsono Marto Darsono menempati rumah dan bangunan Yayasan Keluarga Partaningrat beralamat di Jalan Punggawan Nomor 10 Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta adalah berdasarkan nderek ngabdi (bahasa Indonesianya: Pembantu rumah tangga), penempatan mana hanya berlaku untuk Bp. Soedarsono Marto Darsono pribadi (ayah Penggugat) dan tidak berlaku untuk ahli waris dari Bp. Soedarsono Marto Darsono sehingga dengan meninggalnya Bapak Darsono Marto Darsono, maka ahli waris Bp. Soedarsono Marto Darsono (Penggugat) tidak berhak lagi untuk menempati tanpa tanpa ijin dari ahli waris Raden Mas Ngabehi Partaningrat apalagi menguasai terhadap tanah dan bangunan Jalan Punggawan Nomor 10 Kelurahan Punggawan Kecamatan Banjarsari Surakarta yang sekarang disebut "Yayasan Keluarga Partaningrat" (akan kami buktikan pada acara pembuktian);

Bahwa selain hal tersebut Penggugat bukanlah ahli waris atau kerabat Yayasan Keluarga Partaningrat, sebagaimana Akta Notaris Nomor 4 Tahun 1953 sebagaimana diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia tanggal 23/1/1953 Nr.7;

Bahwa dengan demikian Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap Sertipikat HGB Nomor 13 Jalan.Punggawan Nomor 10, Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta Nomor 10, Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta, atas nama Yayasan Keluarga Partaningrat;

3 Gugatan Penggugat *Error In Subyecta*;



Bahwa apabila dicermati dan teliti ternyata gugatan Penggugat telah salah dan keliru sehubungan dengan gugatan Penggugat terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta, Jalan.Ki Hajar Dewantara Nomor 29 Surakarta;

Bahwa timbulnya atau terbitnya Sertipikat HGB Nomor 13, Jalan Punggawan Nomor 10, Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta, atas nama Yayasan Keluarga Partaningrat berasal dari Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Tengah Nomor SK.DA.II/HP/67/73 Tanggal 10 Agustus 1973;

Sehingga dengan demikian gugatan Penggugat yang langsung mengajukan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta, Jalan Ki Hajar Dewantoro Nomor 29 Surakarta adalah *Error In Subyecta*;

4 Gugatan Penggugat Kurang Subyek Hukum;

Bahwa gugatan Penggugat dibuat secara tidak cermat dan tidak teliti, hal mana secara nyata timbulnya atau terbitnya Sertipikat HGB Nomor 13 Jalan Punggawan Nomor 10, Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta atas nama Yayasan Keluarga Partaningrat berawal atau berdasar adanya Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Tengah Nomor SK.DA.II/HP/67/73 Tanggal 10 Agustus 1973, sehingga dengan tidak ditariknya Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Tengah menimbulkan gugatan Penggugat kurang subyek hukum;

Bahwa sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 612.k/Sip/1975 yang dalam putusannya dinyatakan tidak diterima karena subyek hukum gugatan tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*);

5 Gugatan Penggugat *Obscur Libelle*;

Bahwa apabila dicermati secara seksama, maka secara nyata dan jelas gugatan Penggugat dibuat secara tidak cermat dan tidak jelas karena saling kontradiktif antara posita nomor 1 (satu), 2 (dua), dan 6 (enam) hal mana posita 1 (satu) menyatakan: ”.....sejak tahun 1936 Bp. Soedarsono Marto Darsono beserta.....menempati dan membangun” dan Posita 2 (dua) menerangkan: ”....tanah dan bangunan tersebut dihuni dirawatdari tahun 1936....” sementara posita 6 (enam) menyatakan: ”....Penggugat menempati tanah dan bangunansejak tahun 1951 samapai sekarang tidak pernah dialihkan...” sehingga dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*Obscur Libel*), oleh karenanya sudah sewajarnya apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;



6 Gugatan Penggugat Telah Lampau Waktu (Daluarsa);

Bahwa Tergugat Intervensi adalah pemilik sah objek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13 atas nama Yayasan Keluarga Partaningrat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sejak tanggal 31 Juni 1991 berdasarkan surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1057/HGB/BPN/1990 tanggal 22 Desember 1990;

Bahwa oleh karena dalam waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13 atas nama Yayasan Keluarga Partaningrat tidak pernah ada keberatan kepada Pemohon Intervensi dengan demikian gugatan Penggugat sudah lampau waktu sebagaimana ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa selain ketentuan tersebut di atas juga sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyatakan: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

Bahwa surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1057/HGB/BPN/1990 tertanggal 22 Desember 1990 tersebut telah diumumkan dalam Lembaran Berita Negara selama 3 (tiga) bulan yaitu diumumkan di Badan Pertanahan Nasional Surakarta yang pada pokok intinya terhadap penerbitan Surat Keputusan tersebut apakah ada pihak yang keberatan terhadap diterbitkannya Surat Keputusan tersebut, ternyata faktanya tidak ada satu pihakpun yang keberatan terhadap terbitnya Surat Keputusan tersebut, sehingga diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Surakarta Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13 atas nama Yayasan Keluarga Partaningrat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sejak tanggal 31 Juni 1991;

Dengan demikian persyaratan dan proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13 atas nama Yayasan Keluarga Partaningrat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sejak tanggal 31 Juni 1991 adalah sah dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, oleh karenanya gugatan penggugat pada tanggal 6 Mei 2013 telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 untuk itu mohon langsung ditolak;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan Eksepsi tersebut di atas gugatan yang demikian haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka eksepsi Pemohon Intervensi adalah eksepsi yang diterbitkan oleh hukum acara, sehingga karenanya sudah seharusnya dinyatakan dapat diterima untuk seluruhnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 23/G/2013/PTUN-SMG., Tanggal 17 Oktober 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi;

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.307.000 (tiga ratus tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 20/B/2014/PT.TUN.SBY., Tanggal 18 Februari 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada Tanggal 27 Maret 2014, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 07 April 2014, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 07 April 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 23/G/2013/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 Semarang tersebut pada tanggal 17 April 2014;

Bahwa setelah itu, oleh Para Termohon Kasasi I dan II yang masing-masing pada Tanggal 22 April 2014 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang masing-masing pada Tanggal 21 Mei 2014 dan tanggal 07 Mei 2014;

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:

- I Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 20/B/2014/PTUN.SBY., tanggal 18 Februari 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 23/G/2013/PTUN.SMG, tanggal 17 Oktober 2013. Dalam hal pertimbangan hukumnya, diktum putusannya karena *Judex Facti* salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, kurang cukup pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*) bahkan mengarah pada kesalahan dalam pertimbangan hukumnya, sehingga harus dibatalkan. Sebagaimana Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam putusannya telah memenangkan pihak Terbanding tanpa membuat pertimbangan hukum padahal Tergugat I (Terbanding) tidak membuat Kontra Memori Banding walaupun sudah ada pemberitahuan banding dan Memori Banding dari Pemanding, dengan tidak dibuatnya Kontra Memori Banding berarti Tergugat I (Terbanding) tidak menyangkal atau membenarkan seluruh dalil-dalil gugatan Penguat (Pemanding);
- II Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah melanggar hukum yaitu memutus perkara ini tanpa pertimbangan hukum dan tanpa menyebutkan apa yang menjadi dasar putusan sebagaimana diwajibkan pada Pasal 23 ayat 1 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Pokok-pokok Kekuasaan Kehakiman *juncto* Pasal 30b Undang-undang 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya hanya mengoper/mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum;

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang salah dan dijadikan pertimbangannya sendiri, sebagaimana ternyata dalam pertimbangan hukum putusan PTTUN Surabaya hal yang mengatakan: “pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dalam menjatuhkan putusannya tersebut sudah tepat dan benar oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam tingkat banding, sehingga Putusan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 23/G/2013/PTUN.SMG,



tanggal 17 Oktober 2013. harus dikuatkan”; Bahwa karena putusannya bertentangan dengan Pasal 23 ayat 1 Undang-undang nomor 14 Tahun 1970 *juncto* Pasal 30 b Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 dan tidak memberikan peradilan sebagaimana mestinya, maka sudah seharusnya putusannya dibatalkan dalam kasasi.

- III Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 20/B/2014/PT.TUN.SBY tanggal 18 Februari 2014 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 23/G/2013/PTUN.SMG, tanggal 17 Oktober 2013 adalah merupakan Putusan yang kurang cermat dan salah menerapkan hukum dalam hal pengujian obyek sengketa dari segi prosedur dan dari segi substansial (Putusan PTUN Semarang Nomor 23/G/2013/PTUN.SMG, tanggal 17 Oktober 2013 halaman 46-48) karena:

Telah salah merangkum atau menyimpulkan materi permasalahan atau pokok sengketa yang dijadikan dasar pemeriksaan dalam perkara ini, yaitu sebagaimana terdapat dalam halaman 48 putusan PTUN perkara ini khususnya tentang pokok persengketaan alinea 2: “Majelis Hakim berkesimpulan bahwa secara substansi tindakan Tergugat dalam menerbitkan keputusan obyek sengketa telah sesuai dengan perundang-undangan, dengan pertimbangan bahwa tanah negara yang dimohonkan Tergugat II adalah tanah negara tidak bebas karena sebelumnya pernah diberikan hak sewa dan hak pakai atas nama Tergugat II Intervensi. Sehingga dengan demikian Tergugat II intervensi memiliki skala prioritas untuk diberikan hak atas tanah negara tersebut dibanding Penggugat”;

Bahwa padahal yang benar adalah :

1 Bapak Soedarsono Martodarsono (Ayah Penggugat/Pemanding/ Pemohon Kasasi) beserta keluarganya dengan iktikat baik telah bertempat tinggal di atas tanah negara yang terletak di Jalan Punggawan Nomor 10 Surakarta secara berturut-turut sejak tahun 1936 sampai sekarang dengan memenuhi kewajiban membayar pajak (Ireda, Ipeda, PBB) secara rutine setiap tahun.

Selama bertempat tinggal di Jalan Punggawan Nomor 10 tidak pernah ada gugatan dari pihak lain. Berdasarkan ketentuan Pasal 1963 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Bapak Soedarsono berhak memperoleh hak milik di atas tanah tersebut yaitu tanah negara bebas yang terletak di Jalan Punggawan Nomor 10 Surakarta dengan jalan Daluwarsa.

2 Berdasarkan ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Bapak Soedarsono telah memenuhi syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah negara bebas yang terletak di Jalan



Punggawan Nomor 10 Surakarta karena telah menempati tanah tersebut selama lebih dari 20 tahun berturut-turut dengan iktikad baik dan tidak pernah dipermasalahkan oleh masyarakat atau Lurah yang bersangkutan atau oleh pihak lain.

3Bapak Soedarsono beserta keluarga bertempat tinggal di Jalan Punggawan Nomor 10 Surakarta, bukan berstatus “nderek ngabdi” atau pembantu rumah tangga tetapi ikut kakak kandungnya yang bernama Ibu Karsinah yaitu istri dari Raden Mas Jaban (Keluarga Partaningrat), sesuai dengan surat pernyataan dari Ibu Supantinah Syakti Mulyatto tanggal 17-02-2014 yang dibenarkan oleh keluarga Partaningrat yaitu Prof. Dr. Ir. H. RM. Wibowo Paryatmo.

4Bapak Soedarsono bertempat tinggal di Jalan Punggawan Nomor 10 Surakarta ikut saudaranya sejak tahun 1936 dan sejak tahun 1944 Bapak Soedarsono diangkat sebagai Pegawai Negeri pada Direktorat Kependidikan Klas I Surakarta, sekarang bernama Lembaga Pemasarakatan Surakarta, sampai masa purna tugas tahun 1980.

5Bahwa munculnya Surat Pernyataan tanggal 31 Desember 1991 yang seolah-olah dibuat dan ditanda-tangani oleh Bapak Soedarsono sebagai Pihak Kedua, dan oleh Soerjanto Partaningrat sebagai Pihak Pertama yang oleh Tergugat II Intervensi (Yayasan Keluarga Partaningrat) dipergunakan sebagai alat bukti di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, Penggugat tidak mengakui tulisan dan tanda tangan tersebut sebagai tulisan dan tanda tangan Bapak Soedarsono karena:

- a Nama Bapak Soedarsono sebagai Pihak Kedua ditulis dengan 3 (tiga) nama yang berbeda yaitu Soedarso, Soedarsono, Soedrsono. Sangat tidak mungkin notaris membuat surat salah-salah dan seceroboh itu.
- b Tanda tangan Bapak Soedarsono yang tertera didalam surat pernyataan tersebut jika dibandingkan dengan tanda tangan Bapak Soedarsono yang asli adalah tidak identik.
- c Tindakan surat pernyataan yang seharusnya diberikan kepada Bapak Soedarsono sebagai Pihak Pertama ternyata Bapak Soedarsono sampai akhir hayatnya tahun 2009 tidak pernah menerimanya.

6Bahwa rumah yang ditempati oleh Bapak Soedarsono beserta keluarga adalah rumah milik pribadi Bapak Soedarsono, dibangun dengan biaya sendiri dan didirikan ditanah tersebut atas palilah (ijin) dari Bapak RM Partowiroyo.



Rumah tersebut berdiri dibelakang dan terpisah dari rumah besar Keluarga Partaningrat. Jadi adalah tidak benar kesaksian dari Endang Darmani (satu-satunya saksi T II) yang mengatakan: “setahu saksi rumah yang ditempati Bapak Soedarsono itu punya Yayasan Keluarga Partaningrat, Pak Darsono dan keluarga menempati rumah kecil dibagian belakang” (Putusan PTUN Smg perkara ini halaman 35) Menurut Pemohon Kasasi, semua kesaksian Saksi T II Endang Darmani adalah tidak benar dan bukan merupakan kesaksian sesuai asas Unus testis nullus testis satu saksi bukan saksi jika tidak didukung oleh bukti lain;

7Bapak Soedarsono dan anaknya (termasuk Penggugat) adalah Penghuni sah di Jalan Punggawan Nomor 10, mempunyai Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga dan diakui sebagai penduduk sah di Jalan Punggawan Nomor 10 sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keterangan Kepala Kelurahan Punggawan tanggal 29 April 2013 Nomor 640/102/IV/2013, yang dikuatkan oleh Camat Banjarsari tanggal 29 April 2013 Nomor 906/IV/2013 (Vide Bukti P.14) dan semua kesaksian Endang Darmani (Saksi TII) adalah tidak benar yang mengatakan bahwa, Ibu Supartini tidak tinggal di Jalan Punggawan Nomor 10. (Putusan PTUN Smg perkara ini halaman 35) yang benar adalah Ibu Supartini (Penggugat) sejak lahir hingga sekarang adalah penduduk resmi Jalan Punggawan Nomor 10, Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari Surakarta hal tersebut dibuktikan dengan e KTP, dan surat-surat lain (Vide bukti P-1, P-2 dan keterangan Saksi 1, 2, 3 dari Penggugat) bahkan Ibu Supartini adalah istri Ketua RT 04 RW 05 Punggawan.

Jika Tergugat II Intervensi (Yayasan Keluarga Partaningrat) mengaku seolah-olah rumah milik Bapak Soedarsono itu adalah milik Yayasan (sebagaimana keterangan saksi TII Endang Darmani) maka berdasarkan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pihak Yayasan harus membuktikannya, Bapak Soedarsono tidak ada kewajiban untuk membuktikan bahwa rumah yang ditempatinya itu adalah miliknya karena Bapak Soedarsono telah menguasai rumah tersebut dengan iktikad baik selama lebih dari 70 tahun dan tidak ada pihak lain yang menggugatinya.

8Bahwa berdasarkan ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, dalam waktu 6 (enam) bulan sejak berlakunya



Undang-Undang Pokok Agraria tanggal 24 September 1960, pemegang hak sewa tanah Negara (PS. Nomor 13) wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah setempat untuk memohon konversi atas hak sewa tanah Negara (PS. Nomor 13) menjadi hak pakai. Oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, dicatat dalam buku tanahnya dan diterbitkan Sertipikat Hak Pakai atas tanah tersebut, akan tetapi kewajiban tersebut tidak dijalankan oleh pemegang hak sewa tanah Negara PS Nomor 13 (Tergugat II Intervensi/Termohon Kasasi) sehingga tanah PS. Nomor 13 tidak pernah dikonversi menjadi Hak Pakai dan dengan sendirinya hak sewa tanah Negara PS. Nomor 13 tersebut gugur/batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada, sehingga tidak diterbitkan sertifikatnya. Hal ini dapat dibuktikan dengan tidak dicantulkannya tanggal dan nomor Sertipikat Hak Pakai bekas PS Nomor 13 dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 23/G/2013/ PTUN.SMG. tanggal 17 Oktober 2013, karena memang tidak memenuhi syarat-syarat untuk dapat diterbitkan Sertifikatnya. Lagipula pemberian hak sewa tanah Negara (PS. Nomor 13) kepada Tergugat/Terbanding II Intervensi itu bertentangan dengan Pasal 45 huruf C UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) karena yang dapat diberikan hak sewa adalah Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, sedangkan pada kurun waktu berlakunya hak sewa tanah Negara tahun 1953 sampai dengan 1963, Yayasan Keluarga Partaningrat tidak berbadan hukum karena belum mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia sehingga hak sewa atas tanah Negara (PS. Nomor 13) tersebut tidak sah dan batal demi hukum. Dengan demikian di atas tanah Negara yang terletak di Jl Punggawan Nomor 10 Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta dianggap tidak pernah ada Hak Sewa atas tanah Negara (PS Nomor 13) tersebut.

9Bahwa Surat Keputusan Hak Pakai Nomor SK.DA/II/HP/67/73 tanggal 10 Agustus 1973 atas nama Tergugat II Intervensi/Terbanding/ Termohon Kasasi Yayasan Keluarga Partaningrat, oleh pengurus Yayasan tidak pernah dibayar uang pendaftaran dan uang pemasukan kepada Negara sesuai syarat-syarat yang tercantum dalam Surat Keputusan Hak Pakai tersebut, sehingga SK.DA.II/HP/67/73 dengan sendirinya batal demi hukum dan tidak dapat diterbitkan Sertifikatnya (Hak Pakai). Hal ini dapat dibuktikan dengan tidak dicantulkannya tanggal dan nomor Sertipikat Hak Pakai dalam Putusan

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)



Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 23/G/2013/PTUN.SMG. tanggal 17 Oktober 2013, karena tidak memenuhi syarat-syarat untuk dapat diterbitkan Sertipikatnya. Dengan demikian di atas tanah Negara yang terletak di Punggawan Nomor 10 Surakarta dianggap tidak pernah ada Hak Pakai Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDH Propinsi Jateng Nomor SK.DA/II/HP/67/73 karena telah dengan sendirinya batal demi hukum.

Bahwa pada saat Tergugat/Terbanding I/Pemohon Kasasi memproses permohonan Hak Pakai atas nama Yayasan Keluarga Partaningrat pada tahun 1973, Akte Pendirian Yayasan Keluarga Partaningrat tidak berbadan Hukum, karena belum mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman sehingga seharusnya Tergugat I/Terbanding/Termohon Kasasi menolak permohonan hak pakai tersebut, karena melanggar Pasal 42 huruf c UUPA. Akan tetapi Terbanding I tetap memprosesnya sehingga terbit SK Hak Pakai Nomor SK.DA.II/HP/67/73 berarti Terbanding I melanggar Pasal 42 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (Nomor 5 Tahun 1960) dan karena itu SK.Hak Pakai Nomor SK.DA/II/HP/67/73 cacat hukum dan batal demi hukum.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka kami berpendapat bahwa tanah Negara yang terletak di Jalan Punggawan Nomor 10 Surakarta bukan tanah Negara tidak bebas, tetapi tanah Negara Bebas karena di atas tanah tersebut tidak pernah ada Hak Sewa atas tanah Negara (PS Nomor 13), maupun Hak Pakai berdasarkan SK.DA/II/HP/67/73.

10 Bahwa berhubung tanah Negara yang terletak di Jalan Punggawan Nomor 10 Surakarta tersebut adalah Tanah Negara Bebas yang dikuasai, dihuni, dipelihara oleh Bp. Soedarsono Martodarsono/Orang tua Penggugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi beserta keluarga sejak tahun 1936 sampai sekarang, maka Bp. Soedarsono Martodarsono lah yang mempunyai hak utama (skala orioritas) untuk memohon tanah Negara yang bersangkutan berdasarkan ketentuan Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan bukan Tergugat II Intervensi/ Yayasan Keluarga Partaningrat, mengingat Yayasan Keluarga Partaningrat berikut pengurusnya sejak tahun 1953 sampai tahun 2010 tidak pernah menguasai, bertempat tinggal dan beraktifitas di atas tanah tersebut. Baru sejak tahun 2011 setelah berakhirnya Sertipikat HGB Nomor 10, Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta. Tergugat Intervensi/Termohon Kasasi datang secara insidental dan baru

Halaman 19 dari 24 halaman. Putusan Nomor 288 K/TUN/2014



tahun 2013 memasang papan nama "Yayasan Keluarga Partaningrat". Oleh karena itu maka Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1054/HGB/BPN/90 adalah cacat hukum dan harus dibatalkan karena Tergugat I/Terbanding/Termohon Kasasi telah mengabulkan permohonan HGB atas nama Yayasan Keluarga Partaningrat yang sama sekali tidak mempunyai hak Utama atas tanah Negara tersebut. Seharusnya Terbanding II Kantor Badan Pertanahan Surakarta mempersilahkan Pemohon/Terbanding II Intervensi untuk melengkapi berkas permohonan HGB atas tanah Negara yang terletak di Jalan Punggawan Nomor 10 Surakarta dengan Surat Pelepasan Hak Utama dari Bp. Soedarsono Martodarsono selaku pemegang Hak Utama atas tanah tersebut. Akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Badan Pertanahan Surakarta dan memprosesnya, permohonan HGB tersebut tanpa dilengkapi Surat Pelepasan Hak Utama dari Bp. Soedarsono Martodarsono dan diterbitkan juga Surat Keputusan pemberian HGB atas nama Yayasan Keluarga Partaningrat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1054/HGB/BPN/90 tanggal 22 Desember 1990.

Akhirnya Pembanding/Pemohon Kasasi tetap berpendapat bahwa Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1054/HGB/ BPN/90 tanggal 22 Desember 1990 adalah cacat hukum dan harus dibatalkan.

11 Bahwa Tergugat I/Terbanding/Termohon Kasasi telah melakukan tindakan-tindakan yang melanggar Undang-Undang dan peraturan yang berlaku, yaitu sebagai berikut:

- Pada saat Tergugat II Intervensi/Terbanding-sekarang Termohon Kasasi Yayasan Keluarga Partaningrat mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah Negara yang tedetak di Jalan Punggawan Nomor 10 Surakarta pada tahun 1990, Tergugat I/ Terbanding/Termohon Kasasi tidak memeriksa secara cermat Akte Pendirian Yayasan Keluarga Partaningrat, apakah Akte Pendirian tersebut berbadan hukum atau tidak.

Karena syarat untuk dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah Badan Hukum seperti yang disyaratkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) Pasal 36 huruf b yang berbunyi:

Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah:

- a Warga Negara Indonesia



b Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

- Pada kenyataannya Akte Pendirian Yayasan Keluarga Partaningrat sejak berdirinya tahun 1953 belum berbadan hukum karena tidak disahkan oleh Menteri Kehakiman dan tidak dimuat dalam Tambahan Berita Negara R.I. dan baru sejak tahun 2001 dianggap berbadan Hukum dengan berlakunya Undang-Undang Yayasan (Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004) dan secara sah telah berbadan hukum baru pada tanggal 31 Agustus 2007. Dengan demikian sangat jelas bahwa pada saat Tergugat II Intervensi/Terbanding/Termohon Kasasi mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan pada tahun 1990. Akte Pendirian Yayasan Keluarga Partaningrat belum berbadan hukum. Namun oleh Terbanding I permohonan tersebut tetap diproses padahal semestinya harus ditolak, karena Akte Pendirian Yayasan tersebut belum berbadan hukum dan melanggar Pasal 36 huruf b Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

12 Pada saat menerima permohonan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi/Termohon Kasasi, Tergugat I/Termohon Kasasi tidak secara cermat memeriksa syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon yaitu antara lain:

- a Surat Pernyataan Penguasaan/penggarapan, yang pada kenyataannya tanah yang dimohonkan tidak dikuasai oleh Tergugat II Intervensi/Termohon Kasasi, tetapi dikuasai oleh Bp. Soedarsono sekeluarga karena Tergugat Intervensi/Terbanding II Intervensi/ Termohon Kasasi berdomisili di Jakarta.
- b SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah yang dimohon tidak pernah dibayar oleh Tergugat Intervensi/Termohon Kasasi sejak tahun 1953 sampai dengan tahun 2008, dan baru dibayar sejak tahun 2009.
- c Kartu Tanda Penduduk Tergugat Intervensi/Termohon Kasasi adalah Kartu Tanda Penduduk Jakarta, karena memang Tergugat Intervensi/Termohon Kasasi adalah penduduk Jakarta bukan penduduk Kelurahan Punggawan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta.
- d Pada saat Panitia Pemeriksaan Tanah A yang diketuai oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta mengadakan Rapat Panitia A untuk memproses Risalah Pemeriksaan Tanah, Panitia A tidak meninjau lokasi



tanah yang dimohon, sehingga Panitia A tidak tahu bahwa di atas tanah yang dimohon ada pihak lain yang menguasai, memelihara dan membayar PBBnya, yaitu Bp. Soedarsono Martodarsono beserta keluarga sebagai pemegang Hak Utama atas tanah Negara dimaksud, sehingga Tergugat I/ Termohon Kasasi tetap memproses permohonan tersebut tanpa memperhatikan kepentingan Bp. Soedarsono Martodarsono sebagai pemegang Hak Utama atas tanah tersebut, dan tidak mempersilahkan Tergugat II Intervensi/Termohon Kasasi untuk mengisi blangko surat pelepasan hak utama/melengkapi permohonannya dengan Surat Pelepasan Hak Utama dari Bp. Soedarsono Martodarsono;

Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah salah menyimpulkan pokok permasalahan maka hasil pertimbangan pembuktian yang digunakan untuk menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tentunya merupakan pendapat yang salah sehingga putusan yang demikian tergolong putusan yang kurang cermat, salah menerapkan hukum pembuktian atau salah menilai fakta yang terjadi di persidangan dan harus dibatalkan. Seharusnya Penggugat/Pemohon Kasasilah yang memiliki skala prioritas utama untuk diberikan hak atas tanah negara bebas tersebut dibanding Tergugat II Intervensi/Terbanding/Termohon Kasasi.

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar yaitu tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa diterbitkan tidak mengandung cacat yuridis dari segi kewenangan, prosedur, maupun material substansialnya;
- Bahwa penerbitan Surat Keputusan Objek Sengketa telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebelumnya Tergugat II Intervensi telah menguasai tanah lokasi objek sengketa diberikan Hak Sewa atas tanah Negara sejak 28 Oktober 1953 sampai dengan 27 Oktober 1963 dan diberikan Hak Pakai pada 10 Agustus 1973 dengan SKPH dari pejabat yang berwenang dan kemudian diterbitkan HGB Nomor 13/Punggawan tanggal 31 Juli 1991 yang menjadi objek sengketa;



- Bahwa lagi pula pada hakekatnya alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

Menimbang, bahwa dengan ditolaknyanya permohonan kasasi, maka 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 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **SUPARTINI** tersebut;

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

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 26 Agustus 2014, oleh Dr. H. Supandi, SH., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachrudin, SH., CN. dan Dr. H.M. Hary Djatmiko, SH., MS. 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 Sumartanto, SH., MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota Majelis:
Ttd/Dr. Irfan Fachruddin, SH., CN.
Ttd/Dr. H.M. Hary Djatmiko, SH., MS.

Ketua Majelis,
ttd
Dr. H. Supandi, SH., M.Hum.,

Biaya-biaya perkara:

- | | |
|-----------------------|----------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi | Rp489.000,00 + |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Panitera Pengganti,
ttd
Sumartanto, SH., MH.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH.
NIP. : 220000754