

**PUTUSAN****Nomor 68/Pdt.G/2022/PN Mkd****DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Mungkid yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Achmad Suroso Hindarto**, berkedudukan di Banyubiru RT 002 RW 014 Desa Banyubiru Kec. Dukun Kab. Magelang, Dukun, Kab. Magelang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD HASAN LATIEF, SH beralamat di Ruko SkyLight Lt.2 JL. Tentara Pelajar No.7, Bayeman, Kota Magelang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2022 sebagai **Penggugat I** ;

**Andri Prasetyo**, berkedudukan di Dsn. Bakalan RT 004 RW 002 Desa Tamanagung Kec. Muntlan Kab. Magelang, Muntlan, Kab. Magelang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD HASAN LATIEF, SH beralamat di Ruko SkyLight Lt.2 JL. Tentara Pelajar No.7, Bayeman , Kota Magelang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2022 sebagai **Penggugat II** ;

**Handoko**, berkedudukan di Jl;. Jenggolo 56 RT 004/RW 002 Kelurahan Kemirirejo Kec. Magelang Tengah Kota Magelang, Kel Kamirejo, Magelang Tengah, Kota Magelang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD HASAN LATIEF, SH beralamat di Ruko SkyLight Lt.2 JL. Tentara Pelajar No.7, Bayeman , Kota Magelang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2022 sebagai **Penggugat III** ;

**Stefanus Sunarwan**, berkedudukan di Jl. Gajah No. 16 RT 004 RW 001 Desa Tahunan Kec. Umbulharjo Kota Yogyakarta, Tahunan, Umbulharjo, Kota Yogyakarta, DI Yogyakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD HASAN LATIEF, SH beralamat di Ruko SkyLight Lt.2 JL. Tentara Pelajar No.7, Bayeman , Kota Magelang

berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2022 sebagai **Penggugat IV** ;

**Andri Kurnianto. St,** berkedudukan di Pakem Gede RT 033 Kel;. Pakembinangun. Kec. Pakem Kab. Sleman, Desa Pakembinangun, Pakem, Kab. Sleman, DI Yogyakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD HASAN LATIEF, SH beralamat di Ruko SkyLight Lt.2 JL. Tentara Pelajar No.7, Bayeman , Kota Magelang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2022 sebagai **Penggugat V** ;

**Liem Bambang Effendi Gunawan,** berkedudukan di Jl. Kalingga 172/20 RT 003 RW 002 Desa Rejowinangun Utara Kec. Magelang Tengah Kota Magelang, Kel Rejowinangun Utara, Magelang Tengah, Kota Magelang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD HASAN LATIEF, SH beralamat di Ruko SkyLight Lt.2 JL. Tentara Pelajar No.7, Bayeman , Kota Magelang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2022 sebagai **Penggugat VI** ;

**Umi Salamah,** berkedudukan di Saron RT 003/RW 009 Ds. Rambeanak Kec. Mungkid Kab. Magelang, Mungkid, Kab. Magelang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD HASAN LATIEF, SH beralamat di Ruko SkyLight Lt.2 JL. Tentara Pelajar No.7, Bayeman, Kota Magelang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2022 sebagai **Penggugat VII** ;

**Yustina Diah Rosari,** berkedudukan di Semampir Baru No. 39 RT 006/RW 002 Desa Muntilan Kec. Muntilan Kab. Magelang, - , Muntilan, Kab. Magelang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD HASAN LATIEF, SH beralamat di Ruko SkyLight Lt.2 JL. Tentara Pelajar No.7, Bayeman , Kota Magelang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2022 sebagai **Penggugat VIII**;

**Halim Susanto**, berkedudukan di Ruko A.VI/3/ Plaza Muntilan RT 003/RW 007 Desa Pucungrejo Kec. Muntilan Kab. Magelang, -, Muntilan, Kab. Magelang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD HASAN LATIEF, SH beralamat di Ruko SkyLight Lt.2 JL. Tentara Pelajar No.7, Bayeman , Kota Magelang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2022 sebagai **Penggugat IX** ;

Lawan:

**Bupati Magelang**, berkedudukan di Jl. Soekarno Hatta No 59 Kota Mungkid Kabupaten Magelang, Mungkid, Kab. Magelang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada RIFAI RIWANDANA ANJAS,S.H. beralamat di JL.Kapten Udara Achmad Sarsono, Gang Rambutan No.06 Wonolelo RT.001 RW.005, Kelurahan Muntilan, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang sebagai **Tergugat** ;

**Badan Pertanahan Nasional Kab. Magelang**, bertempat tinggal di Jl. Soekarno Hatta No. 110 Biyeran, Sawitan, Kec. Mungkid. Kabupaten Magelang, Mungkid, Kab. Magelang, Jawa Tengah sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Peggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 25 Agustus 2022 dalam Register Nomor 68/Pdt.G/2022/PN Mkd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Peggugat adalah penghuni Plaza Muntilan baik HGB ( Hak Guna Bangunan ) maupun HMSRS ( Hak Milik Satuan Rumah Susun ) yang terletak di Desa Pucung Rejo, Kec. Muntilan, Kab. Magelang;
2. Bahwa Para Peggugat adalah pemegang sah HGB ( Hak Guna Bangunan ) atas dasar AJB ( Akta Jual Beli ) murni tanpa ada embel-embel di atas HPL (

Hak Pengelolaan ) yang tergabung dalam PAGUYUBAN PLAZA MUNTILAN yakni sebagai berikut ;

- a)ACHMAD SUROSO HINDARTO Pemegang HGB No. 236 Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Achmad Suroso Hindarto. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4464/1992, seluas ± 64 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 28 Februari 2003, NO: 68/HGB/JB.Sta/Mtl/II/2003, yang di buat PPAT Di Muntilan, Stefanus Artanto, SH ;
- b)HALIM SUSANTO Pemegang HGB No. 232, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Halim Susanto. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4460/1992, seluas ± 64 M<sup>2</sup>. dengan akta jual beli tanggal 27 Desember 2002, NO: 457/HGB/JB/Sta/Mtl.XII/2002 dan Pemegang HGB No. 239, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Halim Susanto. Dalam Gambar situasi Tanggal 24 Desember 1992, No : 4467/1992, Seluas ± 66 M<sup>2</sup> dengan akta jual beli tanggal 27 September 1999, NO: 156/HGB/JB/Sta/Mtl/XI/1999 di buat PPAT di Muntilan. Stefanus Artanto, SH. Kesemuanya di buat oleh PPAT Di Muntilan, Stefanus Artanto, SH ;
- c)ANDRI PRASETYO Pemegang HGB No. 275, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Andri Prasetyo. Dalam gambar situasi tanggal 30 Desember 1992, NO: 4669/1992, seluas ± 40 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 29 November 2001 NO: 464/HGB/Jb/Sta/Mtl/XI/2001, di buat oleh PPAT Di Muntilan, Stefanus Artanto, SH;
- d)HANDOKO Pemegang HGB No. 265, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Handoko. Dalam gambar situasi tanggal 30 Desember 1992, NO: 4677/1992, seluas ± 40 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 30 November 2004 NO: 400/ 2004, di buat oleh PPAT Di Mertoyudan, Magelang, Edi Widarto, SH;
- e)STEFANUS SUNARWAN Pemegang HGB No. 237. Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Stefanus Sunarwan berdasarkan gambar Denah tanggal

24 Desember 1992 No: 4465/1992, Luas/type 64 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli (AJB) tanggal 24 februari 2003 NO:57/HGB/JB/Sta/Mtl/II/2003 di buat oleh PPAT Di Muntilan, Stefanus Artanto, SH;

f) ANDRI KURNIANTO, ST Pemegang HGB No. 254, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Ferry Dwi Harnanto, SE berdasarkan Gambar situasi tanggal 24 Desember 1992 No. 4477/1992, Luas type 40 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta hibah tanggal 14 Maret 2007, No. 110/2007 atas nama Ferry Dwi Harnanto, SE dibuat PPAT di Kab. Magelang yakni Stefanus Artanto, SH, dan Pemegang HMSRS No. 9, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Juni 1992, No. 10/1992, Luas/type 16 M<sup>2</sup>. berdasarkan akta jual beli tanggal 20 Desember 1999, No. 282/HMRS/JS/STA/MTL/XII/1999, atas nama Ferry Dwi Harnanto, SE, dibuat PPAT di Kab. Magelang yakni Stefanus Artanto, SH. Kedua Sertifikat tersebut baik HGB maupun Satuan Rumah Susun sampai sekarang masih atas nama Ferry Dwi Harnanto, SE dan belum dibalik nama atas nama Pemberi kuasa;

g) LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN Pemegang beberapa HGB yakni :

- HGB No. 240, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Beny Kristianto Wibowo dahulu Liem Djwan Foe. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4468/1992, seluas ± 40 M<sup>2</sup>. dengan akta jual beli tanggal 1 Desember 1993, NO: 58/K/JB/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang. Ny.N.Kartini,SH. Sampai sekarang masih atas nama Beny Kristianto Wibowo dahulu Liem Djwan Foe tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 141 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 31 Agustus 2007;
- HGB NO: 242, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Mike Safista Candra dahulu Liem Lie Mei isteri Hery Wibowo. Dalam Gambar situasi Tanggal 24 Desember 1992, No : 4470/1992, Seluas ± 40 M<sup>2</sup> dengan akta jual beli tanggal 26 Juni 1993, NO: 35/K/JB/Mtl/VI/1993, sampai sekarang masih atas nama Mike

Safista Candra dahulu Lie Mei istri Hery Wibowo. dibuat PPAT di Magelang. Ny.N.Kartini,SH;

- HGB NO: 243, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Fredy Susanto dahulu Liem Djwan. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4471/1992, seluas ± 60 M<sup>2</sup>. dengan akta jual beli tanggal 26 Juni 1993, No: 36/K/JP/Mtl/VI/1993, dibuat PPAT di Magelang. Ny. N. Kartini, SH. Sampai sekarang masih atas nama Fredy Susanto dahulu Liem Djwan Seng tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 139 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 31 Agustus 2007 ;
- HGB NO: 245, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Liem Lie Hwa alias Lilyana isteri Setia Widodo. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4473/1992, seluas ± 40 M<sup>2</sup>. dengan akta jual beli tanggal 26 Juni 1993, No: 38/K/JP/Mtl/VI/1993. dibuat PPAT di Magelang. NY.N.Kartini, SH. Sampai sekarang masih atas nama Liem Kie Hwa alias Lilyana istri Setia Budi, tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 140 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 31 Agustus 2007;
- HGB NO: 246, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Liem Lie Hwa alias Lilyana isteri Setia Widodo. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4474/1992, seluas ± 40 M<sup>2</sup>. dengan akta jual beli tanggal 26 Juni 1993, NO: 39/K/JP/Mtl/VI/1993,sampai sekarang masih atas nama Liem Lie Hwa alias ALilyana istri Setia Widodo, tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 142 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada Pemberi Kuasa yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 31 Agustus 2007;

- HGB NO: 247, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama The Hok Liang. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4475/1992, seluas ± 40 M<sup>2</sup>. dengan akta jual beli tanggal 1 Desember 1993, NO: 55/K/JP/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang. Ny.N.Kartini,SH. sampai sekarang masih atas nama The Hok Liang, tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 136 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada Pemberi Kuasa yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 31 Agustus 2007;
  - HGB NO: 248, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama The Hok Liang. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4476/1992, seluas ± 40 M<sup>2</sup>. dengan akta jual beli tanggal 1 Desember 1993, NO: 56/K/JP/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang. Ny.N.Kartini,SH. sampai sekarang masih atas nama The Hok Liang, tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 137 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 31 Agustus 2007;
  - HGB NO: 249, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Sia Boen Kwie. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4478/1992, seluas ± 40 M<sup>2</sup>. dengan akta jual beli tanggal 1 Desember 1993, NO: 54/K/JP/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang. Ny.N.Kartini,SH. sampai sekarang masih atas nama Sia Boen Kwie, tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 138 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 31 Agustus 2007;
3. Bahwa selain itu juga Para Penggugat adalah pemegang sah Sertifikat HMSRS ( Hak Milik Satuan Rumah Susun ) atas dasar AJB murni tanpa ada embel-embel di atas HPL ( Hak Pengelolaan ) yakni sebagai berikut;

- a) UMI SALAMAH Pemegang HMSRS No. 15, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Nyonya Umi Salamah berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 16/1992, Luas/type ± 67 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 2 Juni 2003 NO: 18/Mtl/Jbl//VI/2003, di buat oleh PPAT Di mungkid, Kun Setyawati, SH;
- b) YUSTINA DIAH ROSARI ( Istri Alm. SUSILO GUNAWAN ) Pemegang HMSRS No. 16, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Susilo Gunawan berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 17/1992 Luas/type 74 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 2 Juni 2003, No: 19/Mtl/JB//VI/2003, dibuat PPAT di Mungkid, Kun Setyawati, SH;
- c) ANDRI KURNIANTO, ST selain memegang HGB ( Hak Guna Bangunan ) Penggugat VI juga Pemegang HMSRS No. 9, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Ferry Dwi Harnanto berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Juni 1992, No. 10/1992, Luas/type 16 M<sup>2</sup>. berdasarkan akta jual beli tanggal 20 Desember 1999, No. 282/HMRS/JS/STA/MTL/XII/1999, atas nama Ferry Dwi Harnanto, dibuat PPAT di Kab. Magelang yakni Stefanus Artanto, SH. *Yang mana Sertifikat ( HMSRS ) Hak Milik Satuan Rumah Susun sampai sekarang masih atas nama Ferry Dwi Harnanto dan belum dibalik nama atas nama ANDRI KURNIANTO, ST ;*
- d) LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN selain memegang HGB ( Hak Guna Bangunan ) juga Pemegang beberapa HMSRS yakni :
- HMSRS NO: 1, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Beny Kristianto Wibowo dahulu Liem Djwan Foe berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 2/1992, Luas/type 16 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 1 Desember 1993, NO:59/K/JB/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang. Ny.N.Kartini,SH. sampai sekarang masih atas nama Beni Kristianto Wibowo Dahulu Liem Djwan Foe , tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 143 secara resmi untuk

memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 31 Agustus 2007;

- HMSRS NO: 2, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama PT. Merbabu berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 3/1992, Luas/type 24 M<sup>2</sup>. Bahwa sampai sekarang masih atas nama PT.Merbabu, ( Tn.Djuwarto sebagai Direktur dan Tn. Sapto Budiarto sebagai Komisaris ) tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 35 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 16 April 2003;
- HMSRS NO: 5, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama PT. Merbabu berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 6/1992, Luas/type 24 M<sup>2</sup>. Bahwa sampai sekarang masih atas nama PT.Merbabu, ( Tn.Djuwarto sebagai Direktur dan Tn. Sapto Budiarto sebagai Komisaris ) tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 35 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 16 April 2003;
- HMSRS NO: 6, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Mike Safista Candra dahulu Liem Lie Mei isteri Hery Wibowo berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 7/1992, Luas/type 16 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 26 Juni 1993, NO:40/K/JP/Mtl/VI/1993, dibuat PPAT di Magelang. Ny.N.Kartini,SH. sampai sekarang masih atas nama Mike Safista Candra Dahulu Liem Mei istri Hery Wibowo, tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 146 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN yang di

tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 31 Agustus 2007;

- HMSRS NO: 7, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama PT. Merbabu berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 8/1992, Luas/type 24 M<sup>2</sup>. Bahwa sampai sekarang masih atas nama PT.Merbabu, ( Tn.Djuwarto sebagai Direktur dan Tn. Sapto Budiarto sebagai Komisaris ) tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 35 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 16 April 2003;
- HMSRS NO: 8, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Hendrto Setyawan berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 9/1992, Luas/type 16 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 1 Desember 1993, NO: 60/K/JP/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang. Ny.N.Kartini,SH. sampai sekarang masih atas nama Hendro Setyawan, tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 144 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 31 Agustus 2007;
- HMSRS NO: 10, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Mike Safista Candra dahulu Liem Lie Mei isteri Hery Wibowo berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 11/1992, Luas/type 16 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 26 Juni1993, NO: 41 /K/JP/Mtl/VI/1993, dibuat PPAT di Magelang. Ny.N.Kartini,SH. sampai sekarang masih atas nama Mike Safista Candra Dahulu Liem mei istri Hery Wibowo , tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 145 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 31 Agustus 2007;

- HMSRS NO: 19, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama PT. Merbabu berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 20/1992, Luas/type 504 M<sup>2</sup>. Bahwa sampai sekarang masih atas nama PT.Merbabu, ( Tn. Djuwarto sebagai Direktur dan Tn. Sapto Budiarto sebagai Komisariss ) tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 35 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN yang ditetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 16 April 2003;
4. Bahwa Para Penggugat dalam menempati tanah dan bangunan tersebut dengan dasar Sertifikat HGB ( Hak Guna Bangunan ) dan Sertifikat HMSRS ( Hak Milik Satuan Rumah Susun ) yang disertai dengan AJB (Akta Jual Beli ) yakni mulai tahun 1992 yang berakhir pada tanggal 17 Agustus 2012;
  5. Bahwa Para Penggugat dahulu membeli dari PT. Merbabu ;
  6. Bahwa jual beli tersebut berdasarkan Akta Notaril yang sah, sehingga jual beli tersebut sah secara hukum;
  7. Bahwa untuk perpanjangan hak Para Penggugat sudah mengurus perpanjangan hak sejak tanggal 12 Juli 2010 ( dua tahun sebelum masa berlakunya sertifikat habis ) sesuai dengan Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Bangunan yang bunyinya “Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan atau pembaharuan diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) Tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya”. Juga sesuai dengan Pasal 52 ayat (1) PP No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun yakni “Sebelum Hak Guna Bangunan atau hak pakai atas negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 haknya berakhir, para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan hak peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Para Penggugat mengurus hal tersebut dengan mendatangi Kantor BPN Kab. Magelang ( Turut Tergugat ) secara lisan namun secara lisan disampaikan untuk perpanjangannya dengan alasan dasar untuk mengurus perpanjangan harus ada rekomendasi dari Tergugat mengingat

HGB ( Hak Guna Bangunan ) dan HMSRS ( Hak Milik Satuan Rumah Susun ) tersebut Sehingga cukup bagi Tergugat untuk memberikan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS dengan melihat sertifikatnya apakah tertera HGB dan HMSRS diatas tanah HPL. Jika tidak tertera diatas tanah HPL tidak ada alasan untuk Tergugat tidak memberikan rekomendasi atau menolak dengan mengabulkan permohonan Para Penggugat. Apalagi dasar dari Para Penggugat meminta rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS atas permintaan atau saran dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang dengan alasan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Bab III pada bagian ke-IV Pasal 26 ayat 2 yang bunyinya “Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan” sehingga untuk perpanjangan sertifikat tersebut harus mendapat persetujuan dari Tergugat;

8. Bahwa telah diadakan pengajuan perpanjangan sertifikat HGB dan HMSRS pada tanggal 12 Juli 2010 pukul 08.00 WIB oleh Para Penggugat kepada Kantor BPN Kab.Magelang secara lisan namun disampaikan secara lisan harus ada rekomendasi dari Tergugat (Bupati) sehingga pada siangnya pukul 11.00 WIB diadakan pertemuan antara Para Penggugat dengan Tergugat yang diwakili oleh Dinas Aset Kabupaten Magelang. Dilanjutkan pertemuan tanggal 23 September 2010 antara Para Penggugat yang diwakili oleh Ketua Paguyuban Plaza Muntilan (Acmad Suroso Hindarto) dengan Tergugat yang diwakili Dinas Aset serta Tergugat, setelah diadakan pertemuan hasilnya adalah Ruko Plaza Muntilan bisa diperpanjang, dimana Para Penggugat harus mengajukan permohonan rekomendasi perpanjangan HGB dan HMSRS pada Tergugat;
9. Bahwa pada Tanggal 06 Oktober 2010 Para Penggugat yang diwakili oleh Ketua Paguyuban Plaza Muntilan (Achmad Suroso Hindarto) serta wakilnya saat itu (Jimmi Simanjuntak) telah mengajukan surat permohonan perpanjangan HGB dan HMSRS Ruko Plaza Muntilan kepada Tergugat melalui Dinas Aset Kabupaten Magelang;

10. Bahwa sejak diadakannya permohonan perpanjangan sertifikat HGB dan HMSRS tanggal 12 Juli 2010 kepada Kantor BPN Kab. Magelang serta permohonan rekomendasi perpanjangan sertifikat HGB dan HMSRS tanggal 06 Oktober 2010 jawaban dari Kantor BPN Kab. Magelang ( Turut Tergugat ) harus ada rekomendasi dari Tergugat, sedangkan dari Tergugat tidak pernah ada jawaban namun yang terjadi hanyalah rapat-rapat musyawarah penyelesaian antara Para Penggugat, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Magelang dan Tergugat yang tidak pernah ada realisasinya yakni rekomendasi perpanjangan sertifikat HGB dan HMSRS dari Tergugat sehingga penerbitan atau pembaharuan sertifikat HGB dan HMSRS dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Magelang tidak pernah diwujudkan. Oleh karenanya Para Penggugat memberikan kuasa kepada Kantor Hukum M. Hassan Latief & Associates untuk mewakili Para Penggugat guna melanjutkan, menyelesaikan permasalahan perpanjangan HGB dan HMSRS pada tanggal 04 Desember 2012;
11. Bahwa selanjutnya Para Kuasa Hukum dan Perwakilan Paguyuban Plaza Muntilan telah berkali-kali melakukan perundingan dengan pihak Tergugat guna mencari solusi terbaik namun demikian tidak pernah ada penyelesaian. Bahkan Tergugat tetap saja tidak mau menanggapi permohonan Para Penggugat hanya membebankan biaya perpanjangan HGB dan HMSRS kepada Para Penggugat yang sangat memberatkan Para Penggugat, apalagi biaya perpanjangannya tidak ada transparansi dari Tergugat;
12. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 2014 Para Penggugat telah berkirim surat kepada Bupati (Tergugat) yang intinya meminta percepatan penyelesaian perpanjangan HGB ( Hak Guna Bangunan ) dan HMSRS ( Hak Milik Satuan Rumah Susun ), akan tetapi sampai akhir November 2014 tidak ada tanggapan dari Tergugat atas surat Para Penggugat. Pada bulan Desember 2014 Para Penggugat kembali berkirim surat kepada Tergugat sekaligus meminta untuk bertemu dengan Tergugat untuk Audensi guna musyawarah penyelesaian permasalahan Plaza Muntilan, akan tetapi juga belum ada jawaban;
13. Bahwa Para Penggugat keberatan karena sudah melakukan Jual-Beli untuk menempati Ruko Plaza Muntilan tersebut. Berdasarkan

UU Agraria yakni UUPA No. 5 Tahun 1960 Pasal 35 ayat (1) yang mana menyatakan “ HGB ( Hak Guna Bangunan ) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (Tiga Puluh ) tahun dan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat di perpanjang dalam jangka waktu 20 ( Dua Puluh) Tahun. Pada kenyataannya HGB dan HMSRS tersebut yang dipegang oleh Para Penggugat peruntukannya tidak pernah berubah sehingga tidak ada pelanggaran hukum dan alasan yang mengakibatkan sertifikat HGB dan HMSRS tidak dapat diperpanjang. Jika Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang memerintahkan untuk Para Penggugat agar bisa diperpanjang atau diperbaharui sertipikat milik Para Penggugat tersebut harus ada rekomendasi dari Tergugat seharusnya begitu Para Penggugat mengajukan permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS pada Tergugat seharusnya dikabulkan oleh Tergugat, karena sertipikat tersebut selama 20 (dua puluh) tahun tidak ada masalah apapun;

14. Bahwa sertifikat tersebut adalah sah produk dari Negara atau tidak ada alasan bagi Bupati Magelang (Tergugat) untuk menunda atau menolak maupun merekomendasikan hal-hal diluar UUPA No. 5 Tahun 1960 Pasal 35 ayat (1). Oleh karenanya tidak ada kata lain selain perpanjangan HGB ( Hak Guna Bangunan ) dan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) murni tersebut dikabulkan. Tindakan Tergugat yang tidak memberikan rekomendasi perpanjangan dan tidak memproses penerbitan perpanjangan atau pembaharuan HGB dan HMSRS milik Para Penggugat bertentangan dengan UUPA No. 5 Tahun 1960 Pasal 35 ayat (1), penolakan atas permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS ini adalah penyalahgunaan kewenangan yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian kewenangan oleh Tergugat. Apalagi dasar penolakannya dari Tergugat tidak ada. Sehingga jika ada permohonan rekomendasi dari Para Penggugat kepada Tergugat harus ditanggapi secara baik atau dikabulkan tanpa ada syarat apapun, Apalagi dasar dari Para Penggugat meminta rekomendasi

perpanjangan SHGB dan SHMSRS pada Tergugat atas permintaan atau saran dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang ( Turut Tergugat) dengan alasan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Bab III pada bagian ke-IV Pasal 26 ayat 2 yang mana untuk perpanjangan sertifikat tersebut harus mendapat persetujuan dari Tergugat;

15. Bahwa dalam musyawarah yang berkepanjangan tersebut yang semangatnya adalah kekeluargaan namun tidak ada tindak lanjutnya. Sehingga saat itu akhirnya Para Penggugat mengajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri Mungkid tentang perbuatan melawan hukum sebagai mana terdaftar dalam perkara perdata No. 20/Pdt.G/2015/PN.Mkd tertanggal 5 Maret 2015. Pengadilan Negeri Mungkid telah menjatuhkan putusan sela No. 20/Pdt.G/2015/PN.Mkd tertanggal 10 Agustus 2015. Dimana dalam putusan sela tersebut menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Mungkid berwenang mengadili perkara a quo. Sehingga perkara tersebut adalah kewenangan dari Pengadilan Negeri Mungkid;

16. Bahwa Pengadilan Tinggi Semarang terhadap perkara tersebut yang tertuang dalam putusannya No.103/Pdt/2016/PT.Smg tertanggal 26 Mei 2016 telah memutuskan tentang perkara a quo adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Dengan mendasari pertimbangan hukumnya dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara , menentukan sebagai berikut Pasal 3 (1) : “ Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan keputusan Tata Usaha Negara.” Pasal 3 (2) : “ Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak menyelesaikan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud.” Selanjutnya pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi tersebut dikuatkan oleh Mahkamah Agung dengan pertimbangan hukumnya, bahwa dari ketentuan Pasal 3 (1) (2) Undang-Undang No. 5 tahun 1986

tersebut diatas dihubungkan dengan permasalahan Para Penggugat sejak tahun 2010 sebelum masa berlakunya habis telah mengajukan perpanjangan Sertifikat HGB dan HMSRS kepada Tergugat secara lisan, namun oleh Tergugat tidak diberikan rekomendasi perpanjangan HGB dan HMSRS, hanya dilakukan musyawarah dalam kurun waktu yang panjang. Hingga akhirnya Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Magelang tidak menerbitkan perpanjangan/pembaharuan Sertifikat HGB dan HMSRS tersebut. Sehingga permasalahan tersebut terkatung-katung sampai sekarang dan Tergugat tidak memberikan keputusan rekomendasi perpanjangan. Hal ini menyalahi hukum dan hal tersebut berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang No 103/Pdt/2016/PT.SMG yang dibenarkan oleh Mahkamah Agung berdasarkan putusannya adalah bukan wewenang Pengadilan Umum hal ini adalah wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya. Sebagaimana putusan Mahkamah Agung No. 695 K/ Pdt/2017 Tanggal 6 Juni 2017 yang relaas pemberitahuannya diterima oleh Para Penggugat tanggal 27 September 2017. Sehingga berdasarkan putusan Mahkamah Agung terhadap perkara tersebut merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara demi mencari keadilan dan kepastian hukum dan demi mendapatkan hak-haknya yang dilindungi oleh negara.Maka Para Penggugat mengajukan gugatan menyangkut permasalahannya melalui Pengadilan Tata Usaha Negara setelah diketahuinya/ diterimanya putusan Mahkamah Agung tersebut. Sehingga mendasari pada putusan Mahkamah Agung tersebut maka gugatan Para Penggugat masih dalam waktu yang sesuai dengan aturan yang berlaku;

17. Bahwa perkara gugatan Para Penggugat terdahulu tercatat berdasarkan Putusan PTUN Semarang Nomor Perkara 73/G/2017/PTUN.Smg tanggal 3 Mei 2018 dan PT.TUN Surabaya Nomor 138/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 1 Oktober 2018, dikuatkan lagi oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 112/K/TUN/2019 tanggal 12 Maret 2019 yang intinya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima berdasarkan pertimbangan hukum PTUN Semarang yang mana obyek sengketa nya bukan pengertian keputusan fiktif negatif mengingat permohonan yang

diajukan oleh Para Penggugat saat itu untuk syarat sebagai permohonan fiktif negatif dianggap lisan bukan tertulis sehingga permohonan harus dibuatkan secara tertulis;

18. Bahwa oleh karenanya setelah menerima putusan Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 112/K/TUN/2019 tanggal 12 Maret 2019 setelah diterima Para Penggugat pada tanggal 21 Mei 2019 maka Para Penggugat mengajukan surat permohonan rekomendasi perpanjangan Sertipikat HGB dan HMSRS kepada Tergugat dengan nomor surat 06/SP/VI/2019 tertanggal 21 Juni 2019 namun hingga tanggal 24 Oktober 2019 maka telah melewati 4 (empat) bulan tidak ada balasan dari Tergugat sehingga dipersamakan Tergugat menolak surat permohonan rekomendasi perpanjangan Sertipikat HGB dan HMSRS yang diajukan oleh Para Penggugat;
19. Bahwa terhadap Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang, Para Penggugat juga telah mengajukan surat permohonan perpanjangan Sertipikat HGB dan HMSRS dengan nomor surat 05/SP/VI/2019 tertanggal 21 Juni 2019, namun Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang merespon bahwa harus ada rekomendasi dari Tergugat sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Bab III pada bagian ke-IV Pasal 26 ayat 2 yang bunyinya “Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan” sebagaimana surat jawabannya tertanggal 4 Juli 2019 dengan nomor surat HP.01.01-1771-33.08/VII/2019;
20. Bahwa setelah lewat 4 (empat) bulan sejak diserahkannya surat permohonan rekomendasi perpanjangan Sertipikat HGB dan HMSRS kepada Tergugat, kemudian Para Penggugat mengajukan surat permohonan musyawarah penyelesaian perpanjangan SHGB dan SHMSRS dengan nomor surat 21/SP/XI/2019 tertanggal 01 November 2019. Namun tidak juga mendapat tanggapan dari Tergugat. Hal ini menunjukkan sikap arogansi Tergugat;
21. Bahwa oleh karenanya Para Penggugat mengajukan gugatan akibat tidak ditanggapinya surat permohonan tersebut dengan mengajukan gugatan fiktif negatif pada tanggal 30 Desember 2019

dan terdaftar di PTUN Semarang dengan nomor perkara 6/G/2020/PTUN.Smg tertanggal 16 Januari 2020;

22. Bahwa pada tanggal 10 Juni 2020 PTUN Semarang telah menjatuhkan putusan dengan putusan nomor 6/G/2020/PTUN.Smg yang mana putusannya adalah tidak dapat diterima terkait gugatan Para Penggugat dengan alasan bahwa fiktif negatif sudah tidak berlaku lagi berdasarkan peraturan Pasal 53 UU No.30 Tahun 2014 Jo. Perma No.8 Tahun 2017. Sehingga yang berlaku adalah fiktif positif;
23. Bahwa oleh karena itu Para Penggugat mengajukan permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS dengan nomor surat 007/SP/VI/2020 tertanggal 30 Juni 2020 yang diterima oleh Tergugat pada tanggal 01 Juli 2020. Kemudian Tergugat memberikan jawabannya dengan nomor surat 180/409/01.02/2020 tertanggal 08 Juli 2020 dan diterima oleh Para Penggugat pada tanggal 08 Juli 2020 yang isinya adalah menolak permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS Muntilan Plaza dengan alasan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tanpa ada penjelasan lebih lanjut;
24. Bahwa oleh karena ada balasan tersebut Para Penggugat tidak mengajukan permohonan fiktif positif namun gugatan biasa yang tenggang waktunya 90 hari atas penolakan tersebut sesuai peraturan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. bagian V angka 3 SEMA No. 2 tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
25. Bahwa ternyata penolakan tersebut disamping tidak berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang jelas, namun juga Tergugat diketahui telah memperlakukan sikap yang diskriminatif terhadap Para Penggugat. Karena ternyata ada penghuni ruko Plaza Muntilan yang memiliki sertipikat yang sama dengan Para Penggugat namun dapat diberikan rekomendasi perpanjangan SHGB oleh Tergugat. Terbukti dengan telah terbitnya perpanjangan SHGB atas nama PT.BRI dengan nomor 00467 berlaku dari tanggal 14 Agustus 2015 dan berakhir sampai dengan tanggal 14 Agustus 2035. Dan didalam penerbitan sertipikat HGB tersebut tidak ada embel-embel diatas tanah HPL sikap diskriminatif Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum

dari Tergugat karena memberikan rekomendasi perpanjangan SHGB pada PT BRI yang kebetulan juga memiliki ruko di Plaza Muntilan dengan status HGB seperti halnya warga Plaza yang lain para Penggugat pemilik sertifikat SHGB dan sertifikat Hak Milik Rumah Susun;

26. Bahwa perbuatan Tergugat tidak menerbitkan surat keputusan rekomendasi perpanjangan sertifikat HGB dan HMSRS. Padahal perbuatan tersebut merupakan kewajibannya. Maka atas penolakan maka Tergugat dinilai telah melakukan maal administrasi yang mana pejabat Tata Usaha Negara (TUN) tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal tersebut menjadi kewajibannya sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara juga melanggar Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik dimana Tergugat tidak memberikan pelayanan yang baik sehingga merugikan masyarakat tidak terkecuali Para Penggugat merasa permohonan perpanjangannya di tolak oleh Tergugat sedangkan PT BRI sama-sama penghuni Plaza Muntilan bisa di perpanjang Para Penggugat mengajukan kembali gugatannya melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dimana gugatan tersebut di putus dalam perkara Nomor : 79/G/2020/PTUN.SMG tanggal 22 Januari 2021 dengan menolak gugatan Penggugat , Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 73/B/2021/PT.TUN.SBY di putus tanggal 29 Maret 2021 menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut sehingga para Penggugat mengajukan Kasasi dengan adanya putusan Pengadilan ( TUN ) Semarang , maupun Pengadilan Tinggi TUN Surabaya tidak ada yang menyentuh pertimbangan hukum tentang PT.BRI yang sudah di berikan SHGB dan di putus pada tanggal 9 September 2021 oleh Mahkamah Agung , dan terdaftar di Mahkamah Agung dengan Nomor perkara : 334 K/TUN/2021 yang mana dalam putusannya Mahkamah Agung memperbaiki putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut dengan memperbaiki amar putusannya dalam pokok sengketa menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat di terima dengan pertimbangan hukum bahwa keputusan Tergugat a quo merupakan keputusan tata usaha Negara dalam lapangan

hukum perdata karena ada persetujuan perpanjangan terhadap sertifikat hak guna bangunan termasuk dalam ketentuan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 , oleh karenanya gugatan para Penggugat tidak dapat di terima , putusan kasasi tersebut di terima oleh Penggugat pemberitahuannya tanggal 28 Juni 2022;

27. Bahwa mengingat hal tersebut terkait persetujuan perpanjangan sertifikat hak bangunan merupakan keputusan tata usaha Negara dalam lapangan hukum perdata oleh karenanya sikap dari Tergugat yang memberikan rekomendasi perpanjangan SHBG dari PT BRI yang oleh Turut Tergugat ( BPN Kab.Magelang ) lalu di terbitkan pembaharuan SHGB atas nama PT BRI sertifikat hak milik nomor 00467 berlaku dari tanggal 14 Agustus 2015 dan berakhir sampai dengan tanggal 14 Agustus 2035 unit Plaza Muntilan sementara warga Plaza yang lain ( Para Penggugat ) tidak di berikan rekomendasi oleh Tergugat sehingga Turut Tergugat tidak dapat memperpanjang SHGB dan SHMRS milik Tergugat adalah perbuatan melawan hukum oleh Tergugat oleh karenanya guna mencari keadilan para Penggugat sesuai dengan putusan Mahkamah Agung tersebut saat ini mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum melalui Pengadilan Negeri Mungkid guna dapat diberikan perpanjangan SHGB maupun SHMRS sebagaimana PT. BRI yang sama sama penghuni Plaza Muntilan namun telah di berikan rekomendasi perpanjangan SHGB oleh Tergugat;

28. Bahwa hapusnya Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah dimana pada ketentuan pasal 35 ayat 1 butir (a) dinyatakan "Hak Guna Bangunan hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perjanjiannya atau dalam perjanjian pemberiannya". Hapusnya HGB Para Penggugat dengan berakhirnya jangka waktu hak atas tanah maka sertifikat hak milik satuan rumah susun secara otomatis hapus. Hal tersebut sesuai dengan pasal 50 huruf (a) Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun

yang berbunyi “Hak Milik atas rusun hapus karena hak-hak atas tanahnya hapus karena menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku”. Dengan hapusnya SHGB berikut SHMSRS secara yuridis harus diperbaharui. Apalagi sertifikat HGB dan HMSRS adalah murni tanpa ada embel-embel diatas tanah HPL (Hak Pengelolaan) secara otomatis jika waktu berakhir maka dapat diperpanjang sepanjang peruntukannya tidak berubah. Dan Para Penggugat tidak pernah melakukan penyimpangan hukum atas tanah HGB dan HMSRS Plaza Muntilan tersebut. Tindakan Tergugat yang tidak memberikan rekomendasi perpanjangan tersebut bertentangan dengan pasal 50 huruf (a) Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun. Apalagi tindakan Tergugat dalam memberikan rekomendasi perpanjangan guna memperbaharui SHGB dan SHMSRS adalah merupakan kewajibannya setelah ada pengajuan permohonan dari Para Penggugat;

29. Bahwa Tergugat telah menyalah gunakan keadaan tersebut dengan tidak memberikan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMRS tersebut akibatnya turut Tergugat tidak bisa memberikan perpanjangan SHGB dan SHMRS milik Para Penggugat akibatnya Para Para Penggugat menjadi terkatung-katung nasib nya dan dalam keadaan demikian di tengah Para Penggugat masih mengurus hak-haknya melalui jalur yang benar secara hukum tiba-tiba Tergugat menyuruh SatpolPP untuk meminta Para Penggugat mengosongkan ruko tersebut karena Para Penggugat diminta menyewa dengan biaya yang telah di tentukan oleh Tergugat jika tidak mau membayar sewa maka akan di kosongkan dan di keluarkan barang-barang milik Para Penggugat di Ruko Plaza Muntilan tersebut , tindakan Tergugat tersebut adalah tindakan yang semena-mena tidak menghormati hukum juga lembaga hukum yang ada apalagi permasalahan tersebut tengah di selesaikan jalur hukum dan belum ada keputusan dari Pengadilan tentang penolakan perpanjangan SHGB dan SHMRS milik Para Penggugat tersebut. Akibatnya Para Penggugat menjadi ketakutan sehingga dari pada di segel oleh Satpol PP akhirnya pada mengikuti kemauan Tergugat membayar sewa padahal tidak ada alasan hukum untuk menyewa ruko tersebut karena Para Penggugat adalah pemegang SHGB dan SHMRS Plaza Muntilan ,

sedangkan Tergugat tidak memiliki dasar hukum untuk menarik sewa atas penempatan Para Penggugat di Plaza Muntilan jika ditanyakan tidak bisa menjawab hanya menjawab dengan kebijakan Pemerintah Kabupaten Magelang dalam pemanfaatan Plaza Muntilan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Milik Daerah Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 5 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang mana menurut Penggugat hal tersebut tidak pas tidak sesuai hukum untuk menarik sewa kepada Para Penggugat apalagi jika tidak membayar tidak mau melaksanakan perintah Tergugat tersebut maka akan di segel ruko dan di keluarkan barang-barangnya seperti yang telah di lakukan oleh Tergugat pada Juni 2021, sikap tersebut adalah tindakan main hakim sendiri tanpa putusan Pengadilan sedangkan dasar hukum atas peraturan tersebut di atas itu adalah masalah pengelolaan asset milik daerah tidak bisa seenak nya sendiri karena obyek sertifikat tengah dalam proses penyelesaian di Pengadilan. sehingga tindakan Tergugat tersebut adalah tindakan melawan hukum hal ini juga akibat tidak di berikannya rekomendasi dari Tergugat atas perpanjangan SHGB dan SHMRS sementara pihak BRI sudah di berikan perpanjangan SHGB oleh Tergugat sehingga BRI bisa nyaman tinggal di situ tanpa di Tarik sewa atau di ancam di segel barang-barang nya yang berada di ruko Plaza Muntilan tersebut;

30. Bahwa agar gugatan ini tidak menjadi inlusionir untuk menghindari Tergugat menyalahgunakan keadaan yang mana para Penggugat tengah mencari keadilan lewat Pengadilan Negeri Mungkid, oleh karenanya mohon Tergugat tidak mengambil tindakan hukum apapun kepada para Penggugat guna menarik sewa dan meminta Para Penggugat mengosongkan atau menyegel yang dimiliki Para Penggugat sebelum ada putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap karena masih dalam sengketa;

31. Bahwa Penggugat sudah berupaya mendatangi Tergugat untuk meminta keadilan karena BRI bisa di perpanjang SHGB nya dari tanggal 14 Agustus 2015 dan berakhir sampai dengan tanggal 14 Agustus 2035 namun pihak Tergugat melalui BPPKAD Kasubag Aset pada Mei 2021 tidak ada jawaban yang jelas bahkan tidak

mau tau alasannya tidak tau kalau BRI bisa di perpanjang karena Tergugat merasa tidak pernah memberikan rekomendasi sehingga Penggugat menanyakan ke turut Tergugat namun oleh Turut Tergugat di jawab karena PT BRI syaratnya sudah lengkap sehingga bisa di terbitkan SHGB perpanjangan kepada BRI oleh Turut Tergugat sedangkan pengajuan perpanjangan SHGB dan SHMRS oleh Para Penggugat tidak bisa di penuhi oleh Turut Tergugat karena tidak ada rekomendasi dari Tergugat sehingga Penggugat merasa di permainkan atau di gantung nasib nya oleh Tergugat sehingga tetap mencari keadilan melalui Pengadilan sedangkan banyak warga Plaza Muntilan yang saat ini tidak menempuh upaya hukum karena selama ini selalu di gantung nasibnya , juga di ancam jika tidak membayar sewa akan di segel dan di keluarkan barangnya secara paksa sehingga karena ketakutan terpaksa mengalah membayar sewa kepada Tergugat namun tetap menggugat meminta keadilan ke Pengadilan namun juga ada yang sudah lelah di permainkan oleh Tergugat sehingga membayar sewa tidak lagi menggugat di Pengadilan;

32. Bahwa di ketahui Tergugat mengejar-ngejar asset Plaza Muntilan bukanlah untuk di alihkan peruntukannya, Tergugat akan memanfaatkan untuk kepentingan lain misal di bangun Rumah Sakit , atau di bangun Pasar sehingga obyek Plaza Muntilan harus di kosongkan dengan mengganti bangunan milik Para Penggugat hal tersebut Para Penggugat bisa terima namun kenyataannya Tergugat tidak pernah membangun apapun di situ justru tidak mau memperpanjang SHGB atau SHMRS milik Para Penggugat , seperti halnya PT. BRI yang bisa di perpanjang malah memaksa Para Penggugat untuk menyewa bila perlu mengosongkan jika tidak membayar sewa yang di minta oleh Tergugat;

Berdasarkan uraian tersebut diatas demi mencari keadilan dan kepastian hukum Para Penggugat akhirnya membawa masalah ini ke Pengadilan Negeri Mungkid . Sehingga mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mungkid berkenan memeriksa dan memutus sebagai berikut;

#### DALAM PROVISI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam provisi;

2. Menghukum Tergugat untuk menghentikan penarikan sewa terhadap Para Penggugat atas penempatannya di Ruko Plaza Muntilan juga memerintahkan Tergugat untuk tidak melakukan tindakan penyegelan terhadap Ruko Plaza atau mengambil langkah apapun yang di tempati Para Tergugat , sebagai jaminan untuk menghormati Perkara yang tengah berjalan di Pengadilan , sebelum ada putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberikan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMRS kepada para Penggugat karena PT BRI yang sama sama penghuni Plaza Muntilan dan sudah habis SHGB nya seperti halnya Para Penggugat namun oleh Tergugat di berikan rekomendasi atau surat perpanjangan atau perjanjian untuk di terbitkan nya SHGB PT BRI sertifikat hak milik nomor 00467 oleh Turut Tergugat dari Bulan 14 Agustus 2015 dan berakhir sampai dengan tanggal 14 Agustus 2035;
3. Menyatakan Tergugat untuk memberikan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMRS kepada Para Penggugat seperti halnya PT BRI agar bisa di terbitkan perpanjangan SHGB dan SHMRS milik para Penggugat oleh Turut Tergugat;
4. Menyatakan turut Tergugat untuk menerbitkan SHGB atau SHMRS atas surat rekoemendasi atau surat perjanjian perpanjangan yang di keluarkan oleh Tergugat seperti hal nya penerbitan perpanjangan SHGB PT BRI sertifikat hak milik nomor 00467 oleh Turut Tergugat kepada PT BRI untuk penerbitan SHGB atau SHMRS kepada Para Penggugat;
5. Menyatakan Tergugat yang telah memerintahkan kepada Para Penggugat untuk membayar sewa penempatan Ruko Plaza Muntilan dan jika tidak membayar maka Tergugat akan menyegel dan mengeluarkan barang-barang milik Penggugat di Ruko Plaza Muntilan tersebut adalah tindakan yang

sewenang-wenang dan tidak ada dasar hukumnya oleh karenanya tindakan Tergugat tersebut harus di hentikan karena merupakan perbuatan yang melwan hukum;

6. Menyatakan menurut hukum Tergugat, Turut Tergugat untuk menghormati , tunduk , patuh dan taat pada putusan Pengadilan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER :

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ( Ex Aequo Et Bono ) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir kuasanya dan Tergugat hadir kuasanya dan Turut Tergugat hadir prinsipalnya masing-masing kuasanya baik secara fisik maupun secara elektronik ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I MADE SUDIARTA, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Mungkid, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Para Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat telah memajukan eksepsi/jawaban sebagai tangkisan terhadap gugatan yang pada pokoknya menerangkan :

#### A. DALAM EKSEPSI

##### EXCEPTIO RES JUDICATA / EXCEPTIO NE BIS IN IDEM

1. *Res Judicata Pro Veritate Habetur*, menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. merupakan salah satu asas hukum yang tidak tertuang dalam bentuk peraturan konkrit yang artinya apa yang diputus hakim harus dianggap benar. Putusan tersebut dianggap benar hingga diputus lain oleh pengadilan yang lebih tinggi (kalau dimintakan Banding atau Kasasi). (Penemuan Hukum Sebuah Pengantar, Liberty Yogyakarta : 2007 hal 7 dan hal 9).
2. *Res Judicata Pro Veritate Habetur* dan *Exeptione Ne Bis In Idem* berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdara berbunyi “*Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya*

mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula.”

3. *Res Judicata* dalam Majalah Konstitusi Seri 63 terbit Bulan April 2012 dinyatakan secara luas dalam arti luas *Res Judicata* melarang Peninjauan Kembali hal-hal yang sudah diselesaikan pengadilan. *Res Judicata* dalam arti khusus setelah terdapat putusan pengadilan atas gugatan atau permohonan, hakim berikutnya dilarang mengadili (*Ne Bis In Idem*).
4. *Ne Bis In Idem*, menurut M. Yahya Harahap, S.H. apabila putusan yang dijatuhkan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *Ne Bis In Idem*. Oleh karena itu terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya. (Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta : 2017, hal 43).
5. Yurisprudensi MA.RI tentang *Ne Bis In Idem*, YMA No. 1226 K/Pdt/2001, Tanggal 20 Mei 2002. Kaidah Hukum dari yurisprudensi tersebut adalah meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *Ne bis In Idem*. Dalam setiap putusan, perlu memperhatikan tiga hal yang sangat esensial yaitu unsur keadilan, unsur kemanfaatan dan unsur kepastian hukum.
6. *Ne Bis In Idem* berdasarkan SEMA No.7 Tahun 2012 dirumuskan menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai *Ne Bis In Idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan : Pada Prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak (atau pengurangan pihak), Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu.
7. *Ne Bis In Idem*, menurut M. Yahya Harahap, S.H. apabila putusan yang dijatuhkan bersifat positif memiliki perkecualian yaitu mengenai putusan negatif yang menyatakan hakim tidak berwenang mengadili, dalam hal putusan menyatakan hakim secara absolut tidak berwenang mengadili, tetapi yang berwenang adalah lingkungan peradilan lain, maka dalam putusan itu melekat *Ne Bis In Idem* terhadap lingkungan peradilan yang bersangkutan, oleh karena itu, perkara itu tidak dapat diajukan kembali untuk kedua kalinya kepada lingkungan peradilan semula. (Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta : 2017, hal 510-511).

8. Bahwa telah diajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Perpanjangan HGB dan HMRS tertanggal 11 Maret 2015 tercatat dalam Register Perkara No.20/Pdt.G/2015/PN.MKd dan telah diputus dengan Putusan Majelis Hakim Register Perkara Nomor 20/Pdt.G/2015/PN.MKd. Pengadilan Negeri Mungkid tertanggal 19 Nopember 2015 dalam amar putusan Konvensi dalam Eksepsi “Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya” dalam Pokok Perkara “Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.” Bahwa terhadap putusan tersebut diajukan banding dan telah mendapat Putusan Majelis Hakim Register Perkara Nomor 103/Pdt/2016/PT.Smg. Pengadilan Tinggi Semarang tertanggal 26 Mei 2016 dalam amar putusan Mengadili “Menerima permohonan banding dari Para Pembanding / Semula Para Penggugat Konvensi /Para Tergugat Rekonvensi “Membatalkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Mungkid tanggal 10 Agustus 2015 Nomor 20/Pdt.G/2015/PN.Mkd dan Putusan Negeri Mungkid tanggal 19 November 2015 Nomor 20/Pdt.G/2015/PN.Mkd.” Mengadili Sendiri “Menyatakan Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang mengadili Perkara Nomor 20/Pdt.G/2015/PN.Mkd” “Menghukum Para Pembanding /Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang besarnya biaya perkara pada peradilan tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah). Bahwa terhadap putusan banding tersebut diajukan Kasasi dan telah mendapat Putusan Majelis Hakim Register Perkara Nomor 695/K/Pdt/2017 Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 06 Juni 2017 dalam amar putusan “Menolak permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi 1.Achmad Suroso Hindarto, 2. Sugeng Waluyo, 3.Kristina Sugiarty (Souw Kim Lian), 4.Halim Susanto, 5.Apik Susiana, 6.Agus Jaka Prasetya, 7. Andri Praseto, 8. Handoko, 9.Stefanus Sunarwan, 10.Candra Sutrisno, 11.Suhartono, 12.Andri Kurnianto,S.T., 13.Liem Bambang Efendi Gunawan, 14.Widiyastuti, 15.Iwan Waluyo, 16.Umi Salamah, 17.Danuri, 18.Sutiyannah, 19. Yustina Diah Rosari tersebut.” “Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I sampai dengan VIII, X sampai dengan XX/ Pembanding I sampai dengan XIX untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).” dan Putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
9. Bahwa PARA PENGGUGAT mengajukan Gugatan untuk kedua kalinya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Register Perkara Nomor

68/Pdt.G/2022/PN.Mkd tertanggal 25 Agustus 2022. Bahwa Perkara Nomor 20/Pdt.G/2015?PN.Mkd dengan Perkara Nomor 68/Pdt.G/2022/PN.Mkd dicermati sebagai berikut :

Persamaan	20/Pdt.G/2015?PN.Mkd	68/Pdt.G/2022/PN.Mkd
Dalih Gugatannya	Perbuatan Melawan Hukum Perpanjangan HGB dan HMRS	Perbuatan Melawan Hukum
Dasar Hukumnya	Pasal 1365 KUHPerdara	Pasal 1365 KUHPerdara
Persamaan Penggugatnya	Achmad Suroso Hindarto (Penggugat I)	Achmad Suroso Hindarto (Penggugat I)
	Halim Susanto (Penggugat IV)	Halim Susanto (Penggugat II)
	Andri Prasetyo (Penggugat VII)	Andri Prasetyo (Penggugat III)
	Handoko (Penggugat VIII)	Handoko (Penggugat IV)
	Stefanus Sunarwan (Penggugat X)	Stefanus Sunarwan (Penggugat V)
	Andri Kurnianto,ST (Penggugat XIII)	Andri Kurnianto,ST (Penggugat VI)
	Liem Bambang Efendi Gunawan (Penggugat XIV)	Liem Bambang Efendi Gunawan (Penggugat VII)
	Umi Salamah (Penggugat XVII)	Umi Salamah (Penggugat VIII)
	Yustina Diah Rosari (Isteri Alm. Susilo Gunawan) (Penggugat XX)	Yustina Diah Rosari (Isteri Alm. Susilo Gunawan) (Penggugat IX)
Persamaan Tergugat	Pemkab Magelang, Jl.Letnan Tukiyat No.59 Kota Mungkid, Kabupaten Magelang	Bupati Magelang, Jl.Soekarno Hatta No.59 Kota Mungkid, Kabupaten Magelang
Persamaan Turut Tergugat	Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang (BPN Kabupaten Magelang)	Badan Pertanahan Nasional Jl.Soekarno Hatta No.110, Biyeran, Sawitan, Kec.

	Jl. Soekarno Hatta No.110, Kota Mungkid, Kab. Magelang. (Turut Tergugat II)	Mungkid, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah.
Persamaan Objek yang disengketakan	Achmad Suroso Hidarto, SHGB No.236 Desa Pucungrejo.	Achmad Suroso Hidarto, SHGB No.236 Desa Pucungrejo.
	Halim Susanto, SHGB No.232 Desa Pucungrejo dan SHGB No.239 Desa Pucungrejo	Halim Susanto, SHGB No.232 Desa Pucungrejo dan SHGB No.239 Desa Pucungrejo
	Andri Prasetyo, SHGB No.275 Desa Pucungrejo	Andri Prasetyo, SHGB No.275 Desa Pucungrejo
	Handoko, SHGB No.265 Desa Pucungrejo	Handoko, SHGB No.265 Desa Pucungrejo
	Stefanus Sunarwan, SHGB No.237 Desa Pucungrejo	Stefanus Sunarwan, SHGB No.237 Desa Pucungrejo
	Andri Kurnianto, ST, SHGB No.254 Desa Pucungrejo. SHMSRS No.9 Desa Pucungrejo	Andri Kurnianto, ST, SHGB No.254 Desa Pucungrejo. SHMSRS No.9 Desa Pucungrejo
	Liem Bambang Efendi Gunawan, SHGB No.240 Desa Pucungrejo, SHGB No.242 Desa Pucungrejo, SHGB No.243 Desa Pucungrejo, SHGB No.245 Desa Pucungrejo, SHGB No.246 Desa Pucungrejo, SHGB No.247 Desa Pucungrejo, SHGB No.248 Desa Pucungrejo, SHGB No.249 Desa Pucungrejo. SHMSRS No.1 Desa Pucungrejo, SHMSRS No.2 Desa Pucungrejo, SHMSRS No.5 Desa Pucungrejo, SHMSRS No.6	Liem Bambang Efendi Gunawan, SHGB No.240 Desa Pucungrejo, SHGB No.242 Desa Pucungrejo, SHGB No.243 Desa Pucungrejo, SHGB No.245 Desa Pucungrejo, SHGB No.246 Desa Pucungrejo, SHGB No.247 Desa Pucungrejo, SHGB No.248 Desa Pucungrejo, SHGB No.249 Desa Pucungrejo. SHMSRS No.1 Desa Pucungrejo, SHMSRS No.2 Desa Pucungrejo, SHMSRS No.5 Desa Pucungrejo, SHMSRS No.6

Desa Pucungrejo, SHMSRS No.7 Desa Pucungrejo, SHMSRS No.8 Desa Pucungrejo, SHMSRS No.10 Desa Pucungrejo, SHMSRS No.19 Desa Pucungrejo.	Desa Pucungrejo, SHMSRS No.7 Desa Pucungrejo, SHMSRS No.8 Desa Pucungrejo, SHMSRS No.10 Desa Pucungrejo, SHMSRS No.19 Desa Pucungrejo.
Umi Salamah, SHMSRS No.15 Desa Pucungrejo	Umi Salamah, SHMSRS No.15 Desa Pucungrejo
Yustina Diah Rosari (Isteri Alm. Susilo Gunawan), SHMSRS No.16	Yustina Diah Rosari (Isteri Alm. Susilo Gunawan), SHMSRS No.16

10. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Kami uraikan diatas, TERGUGAT secara tegas menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT telah melakukan gugatan untuk kedua kalinya atas dalih gugatan yang sama, oleh Para Penggugat yang sama, kepada Tergugat yang sama, dengan objek yang sama pula, terhadap putusan bersifat negatif kompetensi absolut pada peradilan semula oleh karenanya Gugatan dengan Register Perkara Nomor 68/Pdt.G/2022/PN.Mkd. dapat dinyatakan *Ne Bis In Idem* sehingga Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### EXCEPTIO DECLINATOIR / INCOMPETENCY

1. *Exceptio Declanatoir* berdasarkan Pasal 134 HIR berbunyi “*Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku tidak berwenang, dan hakim itu pun, karena jabatannya, wajib pula mengaku tidak berwenang.*”
2. *Exceptio Declanatoir* berdasarkan Pasal 132 Rv berbunyi “*dalam hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang.*”
3. Pasal 1 angka 9 dan 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan telah diubah terakhir kalinya dengan Undang-Undang Nomor 52 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas UU

No.5 Tahun 1986 Tentang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan *“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 perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”* *“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

4. Pasal 1 angka 1 dan 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan telah diubah terakhir kalinya dengan Undang-Undang Nomor 52 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas UU No.5 Tahun 1986 Tentang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan *“Pengadilan adalah pengadilan tata usaha negara dan pengadilan tinggi tata usaha negara di lingkungan peradilan tata usaha negara”* *“Gugatan adalah permohonan yang berisi tuntutan terhadap badan atau pejabat tata usaha negara dan diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan.”*
5. Bahwa dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT dalam posita angka 7, posita angka 8, posita angka 9, posita angka 10, posita angka 11, posita angka 12, posita angka 13, posita angka 14 yang pada pokoknya permasalahan perpanjangan SHGB dan SHMSRS yang telah habis masa berlakunya tanggal 17 Agustus 2012 yaitu PARA PENGGUGAT mengajukan permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan/atau SHMSRS kepada TERGUGAT serta menuntut TERGUGAT untuk memberikan rekomendasi perpanjangan SHGB dan/atau SHMSRS yang dipegang PARA PENGGUGAT; dan PARA PENGGUGAT mengajukan permohonan perpanjangan SHGB dan/atau SHMSRS kepada TURUT TERGUGAT serta menuntut TURUT TERGUGAT memperpanjang SHGB dan/atau SHMSRS yang dipegang PARA PENGGUGAT . Hal ini mengindikasikan Permohonan Keputusan Tata Usaha Negara.

6. Bahwa dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT dalam posita angka 7, posita angka 8, posita angka 9, posita angka 10, posita angka 11, posita angka 12, posita angka 13, posita angka 14, posita angka 16, posita angka 17, posita angka 18, posita angka 19, posita angka 20, posita angka 21, posita angka 22, posita angka 23, posita angka 24, posita angka 26 yang pada pokoknya permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan/atau SHMSRS, yangmana akibat dikeluarkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara atau tidak dikeluarkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara merupakan Sengketa Tata Usaha Negara dan Gugatan haruslah diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang mengadili.
7. Bahwa PARA PENGGUGAT pernah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada TERGUGAT dengan Register Perkara Nomor 20/Pdt.G/2015/PN.Mkd. yang mendapat Putusan Majelis Hakim Register Perkara Nomor 103/Pdt/2016/PT.Smg. Pengadilan Tinggi Semarang tertanggal 26 Mei 2016 dalam amar putusan Mengadili “Menerima permohonan banding dari Para Pembanding / Semula Para Penggugat Konvensi /Para Tergugat Rekonvensi “Membatalkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Mungkid tanggal 10 Agustus 2015 Nomor 20/Pdt.G/2015/PN.Mkd dan Putusan Negeri Mungkid tanggal 19 November 2015 Nomor 20/Pdt.G/2015/PN.Mkd.” Mengadili Sendiri “Menyatakan Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang mengadili Perkara Nomor 20/Pdt.G/2015/PN.Mkd.” untuk meng-amini dan menghormati putusan terdahulu, serta melekat *Ne Bis In Idem* sehingga Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang mengadili.
8. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak konsisten, setelah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum No.20/Pdt.G/2015/PN.Mkd, telah dilakukan banding dengan Register Perkara No.103/Pdt/2016/PT.Smg, telah dilakukan Kasasi dengan Register Perkara 695/K/Pdt/2017 yang putusan telah berkekuatan hukum tetap pada pokoknya “Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang mengadili”, kemudian PARA PENGGUGAT telah mengamini putusan pengadilan tersebut (Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara) dan mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara No.73/G/2017/PTUN.Smg kemudian Banding No.138/B/2018/PT.TUN.Sby kemudian Kasai No.112/K/TUN/2019 yang putusan telah berkekuatan hukum tetap. Selain itu PARA PENGGUGAT mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata

Usaha Negara No.6/G/2020/PTUN.Smg yang putusan telah berkekuatan hukum tetap. Selain itu PARA PENGGUGAT mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara No.79/G/2020/PTUN.Smg kemudian Banding No.73/B/2021/PT.TUN.Sby kemudian Kasai No.334/K/TUN/2019 yang putusan telah berkekuatan hukum tetap. PARA PENGGUGAT dengan diajukannya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum No.68/Pdt.G/2022/PN.Mkd. diindikasikan mengulang-ulang hal yang sama dan secara tidak patut menciderai asas kepastian hukum. Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk meng-amini dan menghormati putusan terdahulu serta memberikan kepastian hukum sehingga Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang mengadili.

#### EKSEPSI SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH

1. Pasal 1792 KUHPerdara berbunyi *“Pemberian Kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”* Pasal 1795 KUHPerdara berbunyi *“Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.”*
2. Pasal 123 ayat (1) HIR yang berbunyi *“Kedua belah pihak, kalau mau, masing-masing boleh dibantu atau diwakili oleh seseorang yang harus dikuasakannya untuk itu dengan surat kuasa khusus, kecuali kalau pemberi kuasa itu sendiri hadir. Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditandatangani dan diajukan menurut pasal 118 ayat (1) atau pada tuntutan yang dikemukakan dengan lisan menurut pasal 120; dan dalam hal terakhir ini, itu harus disebutkan dalam catatan tentang tuntutan itu.”*
3. SEMA No.01 Tahun 1971 jo SEMA No.6 Tahun 1994 menyebutkan *“Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu: dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat.”*
4. SEMA No. 7 Tahun 2012 menyebutkan *“Di dalam surat kuasa harus disebutkan secara lengkap dan jelas pihak pemberi kuasa, pihak penerima kuasa dan pokok sengketa. Penyebutan dan kawan-kawan sebagai pengganti penyebutan para pihak, menjadikan surat kuasa tidak jelas dan tidak dapat diterima. Ketentuan ini berlaku juga untuk surat kuasa khusus yang diberikan secara lisan”*

5. Syarat formil Surat Kuasa Khusus harus jelas dan tegas menyebut :
  - Secara spesifik kehendak untuk berperkara di PN tertentu sesuai dengan kompetensi relatif.
  - Idenlitas para pihak yang berperkara, secara lengkap dan jelas
  - Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan.
  - Mencantumkan tanggal serta tanda tangan Pemberi Kuasa
6. Pasal 1 angka 14 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 Tentang Administrasi Kependudukan menyebutkan "Kartu Tanda Penduduk Elektronik, selanjutnya disingkat KTP-el, adalah Kartu Tanda Penduduk yang dilengkapi cip yang merupakan identitas resmi penduduk sebagai bukti diri yang diterbitkan oleh Instansi Pelaksana" Pasal 64 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 Tentang Administrasi Kependudukan menyebutkan "KTP-el mencantumkan gambar lambang Garuda Pancasila dan peta wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, memuat elemen data penduduk, yaitu NIK, nama, tempat tanggal lahir, laki-laki atau perempuan, agama, status perkawinan, golongan darah, alamat, pekerjaan, kewarganegaraan, pas foto, masa berlaku, tempat dan tanggal dikeluarkan KTP-el, dan tandatangan pemilik KTP-el.
7. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik dan Buku Panduan E-Court pendaftaran Gugatan melalui e-court mengenai e-filing pada bagian mengisi data Pihak untuk Status Pihak Penggugat berisi data KTP (nama, tempat tanggal lahir, jenis kelamin, pekerjaan, alamat, Kewarganegaraan dan NIK) ditambah nomor telepon dan alamat e-mail.
8. Bahwa dalam Surat Gugatan Perkara No.68/Pdt.G/2022/PN.Mkd diajukan oleh Kuasa Hukum berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 22 Juli 2022 yang Idenlitas Pemberi Kuasa hanya mencantumkan nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan tanpa mencantumkan tempat tanggal lahir dan NIK (No.KTP), padahal dipahami dan dimengerti PARA PENGGAT dan Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT memiliki informasi tentang itu, sehingga idenlitas Pihak tidak lengkap.
9. Berdasarkan hal tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Surat Kuasa Khusus PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formal sehingga cacat formal, oleh karena Surat Kuasa tidak sah maka kedudukan Penerima Kuasa mewakili Para Pemberi Kuasa di depan Pengadilan dinyatakan tidak sah. Gugatan yang ditandatangani oleh Penerima

Kuasa sedangkan Surat Kuasanya tidak sah, maka Gugatan menjadi tidak sah pula, oleh karena itu Gugatan Tidak Dapat Diterima.

10. Bahwa Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Juli 2022 telah ditarik oleh PENGGUGAT IV dengan menyampaikan surat pencabutan kuasa kepada Penerima Kuasa dan menyampaikan pencabutan tersebut di dalam persidangan (tanggal 1 November 2022), dan belum dilakukannya pembaharuan Surat Kuasa Khusus oleh Para Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa sehingga Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Juli 2022 sudah cacat formal.

#### EXCEPTIO DOMINII

1. Pasal 163 HIR menyebutkan "*Barangsiapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.*"
2. Pasal 1865 KUHPerdara menyebutkan "Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu."
3. Bahwa Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang luas  $\pm$  6540M<sup>2</sup> diterbitkan tanggal 7 Januari 1992. Bahwa Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Bekas Terminal Lama Muntilan Kabupaten Dati II Magelang Nomor : 974/335/11/1992 tertanggal 12 Februari 1992 antara Mohamad Solihin, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Magelang dengan Djuwanto, Direktur PT Merbabu pada Pasal 9 ayat (4) menyebutkan "*setelah masa 20 (dua puluh) tahun habis, Hak Atas Tanah kembali pada Pihak Kesatu dan bangunan sepenuhnya menjadi milik Pihak Kesatu.*"
4. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Bekas Terminal Lama Muntilan Kabupaten Dati II Magelang Nomor : 974/335/11/1992 tertanggal 12 Februari 1992 diterbitkanlah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.229 Desa Pucungrejo untuk jangka waktu 20 tahun (HGB Induk diatas tanah SHPL No.1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang), kemudian SHGB No.229 Desa Pucungrejo dilakukan pemecahan Sertifikat HGB dan Sertifikat HMSRS Plaza Muntilan yang berlaku untuk jangka waktu 20 tahun mengikuti Sertifikat HGB No.229 Desa

Pucungrejo (HGB Induk) dan telah habis masa berlakunya tanggal 17 Agustus 2012.

5. Bahwa pada hakikatnya PARA PENGGUGAT bukan pemilik tanah dan bangunan Plaza Muntilan, namun hanya sebagai pemegang SHGB dan/atau SHMSRS yang telah habis masa berlakunya tanggal 17 Agustus 2012 dan sejak tanggal 17 Agustus 2012 tanah dan bangunan Plaza Muntilan mutlak milik TERGUGAT, oleh karena itu terpenuhi *exceptio dominii*.

#### EXCEPTIO TEMPORIS

1. Pasal 1946 KUHPerdara menyebutkan "Lewat waktu ialah suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang."
2. Pasal 35 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan "Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun". Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Bekas Terminal Lama Muntilan Kabupaten Dati II Magelang Nomor : 974/335/11/1992 tertanggal 12 Februari 1992 diterbitkanlah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.229 Desa Pucungrejo untuk jangka waktu 20 tahun (HGB Induk diatas tanah SHPL No.1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang).
3. Pasal 40 huruf a Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan "Hak Guna Bangunan Hapus Karena : a. jangka waktu berakhir. Bahwa SHGB No.229 Desa Pucungrejo dilakukan pemecahan Sertifikat HGB dan Sertifikat HMSRS Plaza Muntilan yang berlaku untuk jangka waktu 20 tahun mengikuti Sertifikat HGB No.229 Desa Pucungrejo (HGB Induk) dan telah habis masa berlakunya tanggal 17 Agustus 2012.
4. Bahwa pada hakikatnya SHGB dan/atau SHMSRS yang dipegang oleh PARA PENGGUGAT telah hapus atau daluarsa, sehingga PARA PENGGUGAT juga telah hapus haknya untuk mengajukan Gugatan dan terpenuhilah *exceptio temporis*.

#### EXCEPTIO EROR IN PERSONA

1. Diskualifikasi atau Gemis Aanhoedanigheid, menurut M. Yahya Harahap, S.H yang bertindak sebagai Penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. (Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta : 2017, hal 503). PARA PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum secara langsung dengan TERGUGAT. Hapusnya SHGB dan/atau SHMSRS merupakan suatu peristiwa hukum lampaunya waktu (daluarsa) pada 17 Agustus 2012. PARA PENGGUGAT memiliki hubungan hukum Jual Beli SHGB dan/atau SHMSRS pecahan dari SHGB Induk dengan PT.Merbabu ataupun PARA PENGGUGAT memiliki hubungan hukum jual beli SHGB dan/atau SHMSRS pecahan dari SHGB Induk dengan pembeli sebelumnya.
2. Bahwa PENGGUGAT VII hanya sebagai pemegang SHGB dan/atau SHMSRS atas nama orang lain dengan Surat Kuasa untuk memindahtangankan SHGB dan/atau SHMSRS bukan untuk melakukan gugatan di Pengadilan.
3. Exceptio Plurium Litis Consortium, menurut M.Yahya Harahap, S.H. yaitu orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Atau Pihak yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap. Bahwa PARA PENGGUGAT memiliki hubungan hukum Jual Beli SHGB dan/atau SHMSRS pecahan dari SHGB Induk dengan PT.Merbabu, sehingga PT. Merbabu haruslah ditarik sebagai Pihak dalam Gugatan. Bahwa PARA PENGGUGAT memiliki hubungan hukum jual beli SHGB dan/atau SHMSRS pecahan dari SHGB Induk dengan pembeli sebelumnya, sehingga Pembeli sebelumnya haruslah ditarik sebagai Pihak dalam Gugatan. Bahwa Para Pemberi Kuasa memindahtangankan SHGB dan/atau SHMSRS kepada PENGGUGAT VII haruslah menjadi Pihak. Bahwa PENGGUGAT IX hanya merupakan salah satu Ahli Waris SUSILO GUNAWAN, harus bersama-sama dengan Ahli Waris lainnya yang berhak untuk menjadi Pihak.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas yaitu diskualifikasi dan Exceptio Plurium Litis Consortium terpenuhi sehingga juga terpenuhilah exceptio error in persona.

#### EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL

1. *Exceptio Obscuur Libel*, menurut M. Yahya Harahap, S.H. yaitu Surat Gugatan tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga formulasi gugatan tidak jelas.

2. Bahwa adanya pencabutan Kuasa Khusus oleh PENGGUGAT IV dan pencabutan Gugatan oleh PENGGUGAT IV pada sidang tanggal 1 November 2022, dengan tidak diperbaikinya Gugatan (Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT menyatakan tidak ada perubahan gugatan) maka Gugatan menjadi tidak jelas.
3. Bahwa hubungan hukum yang dialihkan PARA PENGGUGAT tidak jelas, PARA PENGGUGAT mendalihkan adanya hubungan hukum jual beli dengan PT.Merbabu, ada PENGGUGAT yang pada kenyataannya hubungan hukumnya Kuasa Khusus untuk memindahtangankan, ada PENGGUGAT yang hubungan hukumnya hibah, tidak ada hubungan hukum secara langsung dengan TERGUGAT.
4. Bahwa dasar hukum dalil gugatannya tidak jelas, PARA PENGGUGAT mendalihkan Perbuatan Melawan Hukum namun yang dimintakan adalah Suatu Keputusan Tata Usaha Negara yaitu rekomendasi perpanjangan SHGB dan/atau SHMSRS yang telah daluarsa sejak 17 Agustus 2012.
5. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam posita dan petitumnya mencampur adukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Tata Usaha Negara yang mana terhadap perkara yang sama telah diputus kompetensi absolut pada Pengadilan Tata Usaha Negara.
6. Bahwa formulasi petitum primer angka 2 dan angka 5 tidak tepat karena formulasinya seperti posita; formulasi petitum primer angka 3 dan angka 4 tidak tepat dan sifat petitumnya declaratoir dengan menggunakan kata “menyatakan sehingga tidak memerlukan eksekusi. Hal-hal yang dialihkan dengan apa yang dimintakan menjadi tidak jelas.
7. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Posita angka 15, posita angka 16, posita angka 17, posita angka 18, posita angka 21, posita angka 22, dan posita angka 26 menunjukkan PARA PENGGUGAT telah melakukan upaya hukum di Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara, hanya berulang dan mengulangi hal yang sama, tidak jelas ujung pangkalnya serta berusaha mengaburkan batasan kompetensi pengadilan, sehingga posita dan petitumnya tidak jelas.

#### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa setelah membaca dan meneliti Gugatan yang diajukan PENGGUGAT, dengan ini TERGUGAT secara tegas menolak seluruh dalil-dalil dari PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT.

2. Bahwa TERGUGAT memohon agar segala yang telah disampaikan oleh TERGUGAT dalam Eksepsi secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa terhadap Posita 1, TIDAK BENAR bahwa PARA PENGGUGAT adalah penghuni Plaza Muntilan baik HGB maupun HMSRS yang terletak di Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, kabupaten Magelang. Kami menanggapi sebagai berikut:
  - Faktanya HGB dan HMSRS telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
  - Faktanya PARA PENGGUGAT sejak 17 Agustus 2012 hingga dilakukannya pengambilalihan oleh TERGUGAT pada tahun 2021, merupakan penghuni tanpa hak atau menguasai tanah dan bangunan Ruko atau rumah susun Plaza Muntilan tanpa izin Pemegang Hak Pengelolaan yang berhak yaitu TERGUGAT.
  - Faktanya PARA PENGGUGAT diduga melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dan diduga melakukan tindak pidana berdasarkan Pasal 385 KUHPidana yang secara ringkas keseluruhan isi pasal tersebut menyatakan segala perbuatan melanggar hukum seperti dengan sengaja menjual, menyewakan, menukarkan, menggadaikan, menjadikan sebagai tanggungan utang, menggunakan lahan atau properti milik orang lain dengan maksud untuk mencari keuntungan pribadi atau orang lain secara tidak sah atau melawan hukum yang berlaku.
  - Faktanya PARA PENGGUGAT sekarang bukan lagi penghuni Plaza Muntilan.
4. Bahwa terhadap Posita 2. TIDAK BENAR bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemegang sah HGB atas dasar AJB murni tanpa ada embel-embel diatas HPL yang tergabung dalam Paguyuban Plaza Muntilan yakni sebagai berikut: a Achmad Suroso Hindarto HGB No.236 Desa Pucungrejo ... (dan seterusnya hingga g. Lim Bambang ...) Kami menanggapi sebagai berikut:
  - Faktanya SHPL No.1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang luas ± 6540M2 diterbitkan tanggal 7 Januari 1992.
  - Faktanya Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Bekas Terminal Lama Muntilan Kabupaten Dati II Magelang Nomor : 974/335/11/1992 tertanggal 12 Februari 1992 antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang dengan PT.Merbabu yang mendasari diterbitkanlah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.229 Desa

Pucungrejo untuk jangka waktu 20 tahun (HGB Induk diatas tanah SHPL No.1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang).

- Faktanya telah diterbitkan SHGB No.299 Desa Pucungrejo (SHGB Induk) merupakan HGB diatas SHPL No.1 Desa Pucungrejo atas nama PT.Merbabu.
- Faktanya SHGB yang dipegang oleh PARA PENGGUGAT adalah SHGB pecahan dari SHGB No.299 Desa Pucungrejo (SHGB Induk) yang merupakan HGB diatas HPL. SHGB yang dipegang oleh PARA PENGGUGAT tersebut telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya Achmad Suroso Hindarto pemegang SHGB No.236 Desa Pucungrejo yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya Halim Susanto pemegang SHGB No.232 Desa Pucungrejo yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012 dan pemegang SHGB No.239 Desa Pucungrejo yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya Andri Prasetyo pemegang SHGB No.275 Desa Pucungrejo yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya Stefanus Sunarwan pemegang SHGB No.237 Desa Pucungrejo yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya Andri Kurnianto,ST pemegang SHGB No.254 Desa Pucungrejo yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012
- Faktanya Liem Bambang Efendi Gunawan pemegang Surat Kuasa Khusus (kuasa memindahtangankan) SHGB No.240 Desa Pucungrejo atas nama BENY KRISTIANTO WIBOWO yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya Liem Bambang Efendi Gunawan pemegang SHGB No.242 Desa Pucungrejo atas nama MIKE SAFISTA CANDRA alias LIE MEI isteri HERY WIBOWO yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya Liem Bambang Efendi Gunawan pemegang Surat Kuasa Khusus (kuasa memindahtangankan) SHGB No.243 Desa Pucungrejo atas nama FREDY SUSANTO alias LIEM DJWAN yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya Liem Bambang Efendi Gunawan pemegang Surat Kuasa Khusus (kuasa memindahtangankan) SHGB No.245 Desa Pucungrejo atas nama LIEM KIE HWA alias LILYANA isteri SETIA BUDI yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.

- Faktanya Liem Bambang Efendi Gunawan pemegang Surat Kuasa Khusus (kuasa memindahtangankan) SHGB No.246 Desa Pucungrejo atas nama LIEM LIE HWA alias LILYANA isteri SETIA BUDI yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
  - Faktanya Liem Bambang Efendi Gunawan pemegang Surat Kuasa Khusus (kuasa memindahtangankan) SHGB No.247 Desa Pucungrejo atas nama THE HOK LIANG yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
  - Faktanya Liem Bambang Efendi Gunawan pemegang Surat Kuasa Khusus (kuasa memindahtangankan) SHGB No.248 Desa Pucungrejo atas nama THE HOK LIANG yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
  - Faktanya Liem Bambang Efendi Gunawan pemegang Surat Kuasa Khusus (kuasa memindahtangankan) SHGB No.249 Desa Pucungrejo atas nama SIA BOEN KWIE yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
5. Bahwa terhadap Posita 3, TIDAK BENAR bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemegang sah SHMSRS atas dasar AJB murni tanpa ada embel-embel di atas HPL yakni sebagai berikut : a. Umi Salamah, .... (dan seterusnya hingga d. Liem Bambang ...). Kami menanggapi sebagai berikut:
- Faktanya SHPL No.1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang luas ± 6540M2 diterbitkan tanggal 7 Januari 1992.
  - Faktanya Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Bekas Terminal Lama Muntilan Kabupaten Dati II Magelang Nomor : 974/335/11/1992 tertanggal 12 Februari 1992 antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang dengan PT.Merbabu yang mendasari diterbitkanlah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.229 Desa Pucungrejo untuk jangka waktu 20 tahun (HGB Induk diatas tanah SHPL No.1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang).
  - Faktanya telah diterbitkan SHGB No.299 Desa Pucungrejo (SHGB Induk) merupakan HGB diatas SHPL No.1 Desa Pucungrejo atas nama PT.Merbabu.
  - Faktanya SHMSRS yang dipegang oleh PARA PENGGUGAT adalah SHMSRS diatas pecahan dari SHGB No.299 Desa Pucungrejo (SHGB Induk) merupakan HGB diatas HPL. SHMSRS yang dipegang

oleh PARA PENGGUGAT tersebut telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.

- Faktanya Umi Salamah pemegang SHMSRS No.15 Desa Pucungrejo yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya Yustina Diah Rosari (Isteri Alm.Susilo Gunawan) pemegang SHMSRS No.16 Desa Pucungrejo atas nama SUSILO GUNAWAN yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya Andri Kurnianto,ST pemegang SHMSRS No.9 Desa Pucungrejo atas nama FERRY DWI HARNANTO yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya Liem Bambang Efendi Gunawan pemegang Surat Kuasa Khusus (kuasa memindahtangankan) SHMSRS No.1 Desa Pucungrejo atas nama BENY KRISTIANTO WIBOWO yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya Liem Bambang Efendi Gunawan pemegang Surat Kuasa Khusus (kuasa memindahtangankan) SHMSRS No.2 Desa Pucungrejo atas nama PT.Merbabu yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya Liem Bambang Efendi Gunawan pemegang Surat Kuasa Khusus (kuasa memindahtangankan) SHMSRS No.5 Desa Pucungrejo atas nama PT.Merbabu yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya Liem Bambang Efendi Gunawan pemegang Surat Kuasa Khusus (kuasa memindahtangankan) SHMSRS No.6 Desa Pucungrejo atas nama MIKE SAFISTA CANDRA alias LIEM LIE MEI isteri HERY WIBOWO yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya Liem Bambang Efendi Gunawan pemegang Surat Kuasa Khusus (kuasa memindahtangankan) SHMSRS No.7 Desa Pucungrejo atas nama PT.Merbabu yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya Liem Bambang Efendi Gunawan pemegang Surat Kuasa Khusus (kuasa memindahtangankan) SHMSRS No.8 Desa Pucungrejo atas nama HENDRO SETYAWAN yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya Liem Bambang Efendi Gunawan pemegang Surat Kuasa Khusus (kuasa memindahtangankan) SHMSRS No.10 Desa Pucungrejo atas nama MIKE SAFISTA CANDRA alias LIEM LIE MEI isteri HERY WIBOWO yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.

- Faktanya Liem Bambang Efendi Gunawan pemegang Surat Kuasa Khusus (kuasa memindahtangankan) SHMSRS No.19 Desa Pucungrejo atas nama PT.Merbabu yang telah daluarsa tanggal 17 Agustus 2012.
6. Bahwa terhadap Posita 4, TIDAK SEMUANYA BENAR bahwa PARA PENGGUGAT dalam menempati tanah bangunan tersebut dengan dasar SHGB dan SHMSRS yang disertai AJB yakni mulai tahun 1992 yang berakhir pada tanggal 17 Agustus 2012. Kami menanggapi sebagai berikut :
- Faktanya BENAR SHGB dan SHMSRS telah hapus atau daluarsa pada tanggal 17 Agustus 2012.
  - Faktanya PENGGUGAT VI menempati SHGB No.254 bukan berdasar AJB tetapi Akta Hibah.
  - Faktanya PENGGUGAT VII menempati SHGB dan SHMSRS bukan berdasarkan AJB tetapi Surat Kuasa untuk memindahtangankan.
  - Faktanya PENGGUGAT IX menempati SHMSRS bukan berdasarkan AJB tetapi waris yang belum dibagi.
  - Faktanya Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang luas ± 6540M2 diterbitkan tanggal 7 Januari 1992.
  - Faktanya Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Bekas Terminal Lama Muntilan Kabupaten Dati II Magelang Nomor : 974/335/11/1992 tertanggal 12 Februari 1992 antara Mohamad Solihin, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Magelang dengan Djuwanto, Direktur PT Merbabu pada Pasal 9 ayat (4) menyebutkan "setelah masa 20 (dua puluh) tahun habis, Hak Atas Tanah kembali pada Pihak Kesatu dan bangunan sepenuhnya menjadi milik Pihak Kesatu".
  - Faktanya berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Bekas Terminal Lama Muntilan Kabupaten Dati II Magelang Nomor : 974/335/11/1992 tertanggal 12 Februari 1992 diterbitkanlah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.229 Desa Pucungrejo untuk jangka waktu 20 tahun (HGB Induk diatas tanah SHPL No.1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang).
  - Faktanya SHGB No.229 Desa Pucungrejo dilakukan pemecahan Sertifikat HGB dan Sertifikat HMSRS Plaza Muntilan yang berlaku untuk jangka waktu 20 tahun mengikuti Sertifikat HGB No.229 Desa

Pucungrejo (HGB Induk) dan telah habis masa berlakunya tanggal 17 Agustus 2012.

- Faktanya PARA PENGGUGAT sejak tanggal 18 Agustus 2012 hingga dilakukannya pengambil alihan Plaza Muntilan oleh TEERGUGAT tahun 2021, menempati tanah dan bangunan tanpa hak dan tanpa izin TERGUGAT dapat diduga melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dan dapat diduga melakukan tindak pidana berdasarkan Pasal 385 KUHPidana.
7. Bahwa terhadap Posita 5 dan 6, TIDAK BENAR bahwa PARA PENGGUGAT dahulu membeli dari PT.Merbabu; bahwa Jual Beli tersebut berdasarkan Akta Notariil yang sah, sehingga jual beli tersebut sah secara hukum. Kami menanggapi sebagai berikut:
- Faktanya PENGGUGAT VI menempati SHGB No.254 bukan berdasar AJB dengan PT.Merbabu tetapi Akta Hibah dari FERY DWI HARNANTO,S.E.
  - Faktanya PENGGUGAT VII menempati SHGB dan SHMSRS bukan berdasarkan AJB tetapi Surat Kuasa untuk memindahtangankan.
  - Faktanya SHMSRS No.2 Desa Pucungrejo, SHMSRS No.5 Desa Pucungrejo, SHMSRS No.7 Desa Pucungrejo, SHMSRS No.19 Desa Pucungrejo atas nama PT.Merbabu dan tidak dijual kepada siapapun hingga hapusnya atau daluarsa SHMSRS tersebut.
  - Faktanya Akta Jual Beli yang dibuat secara sah tetap harus tunduk pada Pasal 35 ayat (1) jo Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria jo Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah pada intinya HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, HGB hapus karena jangka waktu berakhir, HGB diatas HPL diperpanjang atau diperbaharui setelah mendapat persetujuan pemegang Hak Pengelolaan, sehingga AJB tersebut tetap tunduk bahwa HGB diatas HPL dan HGB berlaku untuk jangka waktu 20 tahun.
  - Faktanya Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang luas ± 6540M2 diterbitkan tanggal 7 Januari 1992. Bahwa Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Bekas Terminal Lama Muntilan Kabupaten Dati II Magelang Nomor : 974/335/11/1992 tertanggal 12 Februari 1992 antara Mohamad Solihin, Bupati Kepala

Daerah Tingkat II Magelang dengan Djuwanto, Direktur PT Merbabu pada Pasal 9 ayat (4) menyebutkan "setelah masa 20 (dua puluh) tahun habis, Hak Atas Tanah kembali pada Pihak Kesatu dan bangunan sepenuhnya menjadi milik Pihak Kesatu."

- Faktanya Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Bekas Terminal Lama Muntilan Kabupaten Dati II Magelang Nomor : 974/335/11/1992 tertanggal 12 Februari 1992 diterbitkanlah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.229 Desa Pucungrejo terhadap Jual Beli atas SHGB pecahan atau SHMSRS tetap mengikat dan melekat adanya HPL atau tidak menghapuskan HPL.
8. Bahwa terhadap Posita 7 dan posita 8, pernyataan PARA PENGGUGAT menyatakan untuk perpanjangan hak PARA PENGGUGAT sudah mengurus perpanjangan sejak tanggal 12 Juli 2010 ... PARA PENGGUGAT mengurus hal tersebut ... secara lisan ... untuk mengurus perpanjangan harus ada rekomendasi dari TERGUGAT.... PP No.40 Tahun 1996 ... Pasal 26 ayat 2 yang berbunyi "Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan"sehingga untuk perpanjangan Sertifikat tersebut harus mendapat persetujuan dari TERGUGAT.; PARA PENGGUGAT menyatakan pengajuan perpanjangan SHGB dan SHMSRS .... kepada Kantor BPN Kab.Magelang secara lisan ..... PENGUGAT harus mengajukan permohonan rekomendasi perpanjangan HGB dan HMSRS pada TERGUGAT.; Kami menanggapi sebagai berikut :
- Faktanya PARA PENGGUGAT mengetahui bahwa SHGB dan/atau SHMSRS diatas HPL sehingga untuk perpanjangan HGB diatas HPL harus mendapatkan persetujuan (rekomendasi) TERGUGAT.
  - Faktanya pada bulan Juli 2010 dasar hukum yang berlaku adalah Pasal 35 ayat (1) jo Pasal 40 huruf a UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria mengatur mengenai "HGB diatas tanah bukan miliknya dan hapusnya HGB dengan berakhirnya jangka waktu"; Pasal 21 huruf b PP No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah mengatur mengenai "*tanah yang dapat diberikan HGB adalah Tanah Hak Pengelolaan.* Pasal 22 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah berbunyi "Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk

berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.” Pasal 26 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah berbunyi “Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.” Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah berbunyi “Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.”

- Faktanya pada bulan Juli 2010 dasar hukum yang berlaku adalah Pasal 38 ayat (1), (2), dan (3) PP No.4 tahun 1988 Satuan Rumah Susun berbunyi “(1). Hak atas tanah dari suatu lingkungan di mana rumah susun akan dibangun dapat berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan.” (2) Dalam hal rumah susun yang bersangkutan dibangun di atas suatu lingkungan di mana tanah yang dikuasai tersebut berstatus hak pengelolaan, penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan baik sebagian maupun keseluruhannya untuk menentukan batas tanah bersama.” (3) Pemberian status hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilaksanakan sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual. Pasal 50 huruf a PP No.4 tahun 1988 Satuan Rumah Susun berbunyi “Hak milik atas satuan rumah susun hapus karena a. hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Penjelasan Pasal 50 huruf c berbunyi “Hak Guna Bangunan atas tanah berakhir, apabila tidak dimintakan perpanjangan/pembaharuan sehingga menyebabkan adanya syarat batal”; Pasal 52 ayat (1) PP No.4 tahun 1988 Satuan Rumah Susun berbunyi “Sebelum Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 haknya berakhir, para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

- Faktanya pada bulan Juli 2010 dasar hukum yang berlaku adalah Pasal 1 angka 22 Permendagri No.17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi “Bangun guna serah

- adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.” Pasal 6 ayat (1) Permendagri No.17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi “Kepala Daerah sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah, mempunyai wewenang :
- a. menetapkan kebijakan pengelolaan barang milik daerah,
  - b. menetapkan penggunaan, pemanfaatan atau pemindahtanganan tanah dan bangunan,
  - c. menetapkan kebijakan pengamanan barang milik daerah.”
- Pasal 31 Permendagri No.17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi “Pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi SKPD, dilaksanakan oleh pengelola setelah mendapat persetujuan Kepala Daerah.”
- Pasal 32 Permendagri No.17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi berbunyi “Bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik daerah berupa: a. Sewa, b. Pinjam Pakai, c. Kerjasama Pemanfaatan d. Bangun Guna Serah dan Bangun Serah Guna.
- Faktanya persetujuan dalam bentuk rekomendasi yang dimaksudkan pada Pasal 22 ayat (2) jo Pasal 26 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 31 dan 32 Permendagri No.17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah tidak dimungkinkan Keputusan Tata Usaha Negara untuk itu.
  - Faktanya SHGB dan SHMSRS telah hapus karena daluarsa sejak 17 Agustus 2012
9. Bahwa terhadap Posita 9 dan posita 10, PARA PENGGUGAT menyatakan PARA PENGGUGAT diwakili oleh Ketua Paguyuban Plaza Muntilan (Achmad Suroso Hindarto) serta wakilnya saat itu (Jimmi Simanjuntak) telah mengajukan surat permohonan HGB dan HMSRS Ruko Plaza Muntilan kepada TERGUGAT melalui Dinas Aset Kabupaten Magelang; PARA PENGGUGAT menyatakan .... TERGUGAT tidak pernah ada jawaban namun yang terjadi hanyalah rapat-rapat

musyawarah penyelesaian .... tidak pernah ada realisasinya yakni rekomendasi perpanjangan .... Kami menanggapi sebagai berikut:

- Faktanya PARA PENGGUGAT mengetahui bahwa SHGB dan/atau SHMSRS diatas HPL sehingga untuk perpanjangan HGB diatas HPL harus mendapatkan persetujuan (rekomendasi) TERGUGAT.
- Faktanya tidak pernah ada surat permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS dari PARA PENGGUGAT tanggal 06 Oktober 2010.
- Faktanya surat permohonan perpanjangan HGB dan HMSRS harus dimintakan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum habis masa berlakunya berdasarkan Pasal Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah berbunyi *“Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.”*
- Faktanya tidak ada surat permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS dari PARA PENGGUGAT yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga TERGUGAT tidak memberikan rekomendasi perpanjangan HGB dan/atau SHMSRS tersebut.
- Faktanya persetujuan dalam bentuk rekomendasi yang dimaksudkan pada Pasal 22 ayat (2) jo Pasal 26 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 31 dan 32 Permendagri No.17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah tidak dimungkinkan Keputusan Tata Usaha Negara untuk itu.
- Faktanya SHGB dan SHMSRS telah hapus karena daluarsa sejak 17 Agustus 2012.

10. Bahwa terhadap Posita 11, PENGGUGAT menyatakan Para Kuasa Hukum Para Penggugat dan Perwakilan Paguyuban Plaza Muntilan telah berkali-kali melakukan perundingan ..... TERGUGAT tetap saja tidak mau menanggapi permohonan PARA PENGGUGAT hanya membebankan biaya perpanjangan HGB dan HMSRS kepada PARA PENGGUGAT yang sangat memberatkan PARA PENGGUGAT, apalagi biaya perpanjangannya tidak ada transparansi. Kami menanggapi sebagai berikut:

- Faktanya SHGB dan SHMSRS telah hapus karena daluarsa sejak 17 Agustus 2012.
- Faktanya persetujuan dalam bentuk rekomendasi yang dimaksudkan pada Pasal 22 ayat (2) jo Pasal 26 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 31 dan 32 Permendagri No.17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah tidak dimungkinkan Keputusan Tata Usaha Negara untuk itu.
- Faktanya pada Bualan Desember 2012 berlaku Pasal 32 Permendagri No.17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi "*Bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik daerah berupa: a. Sewa, b.Pinjam Pakai, c. Kerjasama Pemanfaatan d. Bangun Guna Serah dan Bangun Serah Guna.* Pasal 33 ayat (1) Permendagri No.17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah "*Barang milik daerah baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang belum dimanfaatkan oleh pemerintah daerah, dapat disewakan kepada Pihak Ketiga sepanjang menguntungkan daerah.*"
- Faktanya TERGUGAT telah beritikad baik untuk menyelesaikan perselisihan dengan PARA PENGGUGAT dengan mekanisme sewa menyewa.
- Faktanya TERGUGAT telah menggunakan jasa KJPP Rachmat MP & Rekan untuk menilai aset Plaza Muntilan dan menentukan nilai sewa Ruko Plaza Muntilan.
- Faktanya TERGUGAT telah memberikan masa tenggang selama 6 (enam) bulan hingga bulan Juli 2013 untuk penyelesaian Plaza Muntilan mengenai nilai sewa dengan tidak menghilangkan hak pembayaran uang sewa.
- Faktanya PARA PENGGUGAT tidak sepakat dengan nilai sewa berdasarkan penilaian KJPP Rachmat MP & Rekan, PARA TERGUGAT meminta nilai didasarkan pada NJOP kemudian TERGUGAT secara moderat menawarkan nilai tengah yang dihitung dari Nilai Tertinggi berdasarkan Permenkeu No.96/PMK.06/2007 dan Nilai Appraisal KJPP yang kemudian dibagi dua, namun PARA PENGGUGAT tetap tidak setuju.
- Faktanya PARA PENGGUGAT meminta perpanjangan masa tenggang 6 (enam) bulan lagi hingga Januari 2014, kemudian

TERGUGAT telah dengan itikad baik memberikan perpanjangan masa tenggang dengan tidak menghilangkan hak pembayaran uang sewa.

- Faktanya PARA PENGGUGAT pada Bulan Desember 2013 atau menjelang habis masa tenggang tetap tidak mengikuti skema penyelesaian yang ditawarkan TERGUGAT, sehingga dapat dikatakan sebagai itikad buruk PARA PENGGUGAT untuk mengulur-ulur waktu atau menghalang-halangi hak Pengelolaan TERGUGAT.
- Faktanya PARA PENGGUGAT tidak melakukan pembayaran sewa, tetapi justru menguasai tanah dan bangunan tanpa hak, sehingga patut diduga PARA PENGGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 dan diduga tindak pidana berdasarkan Pasal 385 KUHPidana.

11. Bahwa terhadap Posita 12 PARA PENGGUGAT menyatakan tanggal 25 Agustus 2014 PARA PENGGUGAT telah berkirim surat kepada Bupati (TERGUGAT) yang intinya meminta percepatan penyelesaian perpanjangan HGB dan HMSRS, .... tidak ada tanggapan dari TERGUGAT .... Pada Bulan Desember 2014 PARA PENGGUGAT kembali berkirim surat kepada TERGUGAT .... tetapi belum ada jawaban.

Kami menanggapi sebagai berikut :

- Faktanya SHGB dan SHMSRS telah hapus karena daluarsa sejak 17 Agustus 2012
- Faktanya permohonan rekomendasi PARA PENGGUGAT dilakukan setelah HGB dan HMSRS hapus karena daluarsa sehingga tidak dapat dilakukan perpanjangan SHGB dan SHMSRS.
- Faktanya permohonan rekomendasi PARA PENGGUGAT dilakukan setelah SHGB dan SHMSRS hapus karena daluarsa, permohonan rekomendasi tidak memenuhi Pasal Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah yang berbunyi "*Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.*" sehingga tidak dapat dilakukan perpanjangan SHGB dan SHMSRS.
- Faktanya persetujuan dalam bentuk rekomendasi yang dimaksudkan pada Pasal 22 ayat (2) jo Pasal 26 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 31 dan 32 Permendagri No.17

Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah tidak dimungkinkan Keputusan Tata Usaha Negara untuk itu.

- Faktanya TERGUGAT telah menyampaikan mekanisme penggunaan Ruko Plaza Muntilan melalui sewa menyewa.
- Faktanya PARA PENGGUGAT tidak sepakat dengan nilai sewa berdasarkan penilaian KJPP Rachmat MP & Rekan dan tetap menuntut rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS.
- Faktanya PARA PENGGUGAT telah sesat pikir dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri mengenai suatu Keputusan Tata Usaha Negara.

12. Bahwa terhadap Posita 13, PARA PENGGUGAT yang menyatakan keberatan karena sudah melakukan jual beli untuk menempati Ruko Plaza Muntilan tersebut. ... Jika Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang memerintahkan untuk PARA PENGGUGAT agar bisa diperpanjang atau diperbaharui sertifikat.... harus ada rekomendasi dari TERGUGAT seharusnya begitu PARA PENGGUGAT mengajukan permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS pada TERGUGAT seharusnya dikabulkan oleh TERGUGAT, karena sertifikat tersebut selama 20 (dua puluh) tahun tidak ada masalah apapun. Kami menanggapi sebagai berikut:

- Faktanya Akta Jual Beli yang dibuat secara sah tetap harus tunduk pada Pasal 35 ayat (1) jo Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria jo Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB dan Hak Atas Tanah pada intinya HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, HGB hapus karena jangka waktu berakhir, HGB diatas HPL diperpanjang atau diperbaharui setelah mendapat persetujuan pemegang Hak Pengelolaan, sehingga AJB tersebut tetap tunduk bahwa HGB diatas HPL dan HGB berlaku untuk jangka waktu 20 tahun.
- Faktanya permohonan rekomendasi PARA PENGGUGAT dilakukan setelah HGB dan HMSRS hapus karena daluarsa, permohonan rekomendasi tidak memenuhi Pasal Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah yang berbunyi "*Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau*

*perpanjangannya.”* sehingga tidak dapat dilakukan perpanjangan HGB dan HMSRS.

- Faktanya persetujuan dalam bentuk rekomendasi yang dimaksudkan pada Pasal 22 ayat (2) jo Pasal 26 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 31 dan 32 Permendagri No.17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah tidak dimungkinkan Keputusan Tata Usaha Negara untuk itu.

13. Bahwa terhadap Posita 14, PARA PENGGUGAT menyatakan Sertifikat tersebut adalah sah produk dari Negara atau tidak ada alasan bagi Bupati Magelang (TERGUGAT) untuk menunda atau menolak maupun merekomendasikan hal-hal diluar UUPA No.5 Tahun 1960 ... tindakan TERGUGAT tidak memberikan rekomendasi ... penyalahgunaan kewenangan yang menyimpang dari kewenangan oleh TERGUGAT. Apalagi dasar penolakannya dari TERGUGAT tidak ada . ... PP No. 40 Tahun 1996 Pasal 26 ayat 2 .. perpanjangan sertifikat tersebut harus mendapat persetujuan TERGUGAT. Kami menanggapi sebagai berikut:

- Faktanya Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang luas  $\pm$  6540M2 diterbitkan tanggal 7 Januari 1992 adalah sah produk dari Negara.
- Faktanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.229 Desa Pucungrejo untuk jangka waktu 20 tahun merupakan HGB diatas tanah SHPL No.1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang adalah sah produk dari Negara.
- Faktanya Sertifikat HGB dan Sertifikat HMSRS yang dipegang PARA PENGGUGAT merupakan pecahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.229 Desa Pucungrejo untuk jangka waktu 20 tahun merupakan HGB diatas tanah SHPL No.1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang.
- Faktanya Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Bekas Terminal Lama Muntilan Kabupaten Dati II Magelang Nomor : 974/335/11/1992 tertanggal 12 Februari 1992 antara Mohamad Solihin, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Magelang dengan Djuwarto, Direktur PT Merbabu pada Pasal 9 ayat (4) menyebutkan “*setelah masa 20 (dua puluh) tahun habis, Hak Atas Tanah kembali pada Pihak Kesatu dan bangunan sepenuhnya menjadi milik Pihak Kesatu.*”

- Faktanya HGB dan HMSRS tidak menghapuskan HPL Pemerintah Kabupaten Magelang.
  - Faktanya permohonan rekomendasi PARA PENGGUGAT dilakukan setelah HGB dan HMSRS hapus karena daluarsa, permohonan rekomendasi tidak memenuhi Pasal Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah yang berbunyi *“Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.”* sehingga tidak dapat dilakukan perpanjangan HGB dan HMSRS.
  - Faktanya persetujuan dalam bentuk rekomendasi yang dimaksudkan pada Pasal 22 ayat (2) jo Pasal 26 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 31 dan 32 Permendagri No.17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah tidak dimungkinkan Keputusan Tata Usaha Negara untuk itu.
14. Bahwa terhadap Posita 15, Posita 16 PARA PENGGUGAT menyatakan .... PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan ....Perkara Perdata No. 20/Pdt.G/2015/PN.Mkd ... Pengadilan Tinggi Semarang .... No.103/Pdt/2016/PT.Smg .... Mahkamah Agung No. 695/K/Pdt/2017 .... Sehingga mendasari pada putusan Mahkamah Agung tersebut maka Gugatan PARA PENGGUGAT masih dalam waktu yang sesuai dengan aturan yang berlaku. Kami menanggapi sebagai berikut:
- Faktanya berdasarkan Putusan Pengadilan amar putusan pada pokoknya Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang mengadili dan sehingga menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara.
  - Faktanya terhadap putusan yang bersifat negatif mengenai kompetensi absolut melekat Ne Bis In Idem pada peradilan semula (Peradilan Negeri Mungkid) dengan diajukannya Gugatan No.68/Pdt.G/2022/PN.Mkd.
  - Faktanya berdasarkan Pasal 3 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi *“Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak diterimnya permohonan, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan”* jo

Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara." PARA PENGGUGAT telah daluarsa untuk mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena menunggu putusan Kasasi tersebut. Bahwa tidak ada aturan yang mengharuskan Gugatan Tata Usaha Negara menunggu putusan berkekuatan hukum tetap dari peradilan umum agar dapat diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara.

- Faktanya sesat pikir PARA PENGGUGAT mengenai rekomendasi perpanjangan HGB dan HMSRS yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara diajukan ke Pengadilan Negeri Mungkid sehingga merugikan PARA PENGGUGAT sendiri.
- Faktanya diajukannya Gugatan Perdata Perbuatan Melawan Hukum untuk kedua kalinya mengenai rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ke Pengadilan Negeri Mungkid merupakan mengulangi kesesatan pikir PARA PENGGUGAT.

15. Bahwa terhadap Posita 17, PARA PENGGUGAT menyatakan .... PTUN Semarang Nomor Perkara 73/G/2017/PTUN.Smg .... PT.TUN Surabaya Nomor 138/B/2018/PT.TUN.Sby .... Mahkamah Agung Nomor 112/K/TUN/2019. Kami menanggapi sebagai berikut:

- Faktanya PARA PENGGUGAT mengamini Putusan Kasasi No. 695/K/Pdt/2017 bahwa Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang mengadili permasalahan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara.
- Faktanya PARA PENGGUGAT telah mengamini permasalahan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara.
- Faktanya PARA PENGGUGAT telah melakukan upaya hukum permasalahan perpanjangan HGB dan HMSRS di Pengadilan Tata Usaha Negara dari Tingkat I, Tingkat Banding dan Kasasi.
- Faktanya PARA PENGGUGAT menjadi tidak konsisten dengan mengajukan kembali permasalahan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS di Pengadilan Negeri Mungkid hanya mengulang-ulang hal yang sama dan dapat menciderai asas kepastian hukum dan dapat diduga itikad tidak baik PARA

PENGGUGAT untuk mengulur-ulur waktu dan menghalang-halangi Hak Pengelolaan TERGUGAT.

16. Bahwa terhadap Posita 18 dan Posita 19, Posita 20, Posita 21, Posita 22 PARA PENGGUGAT menyatakan .... PARA PENGGUGAT mengajukan surat permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS kepada TERGUGAT ... tanggal 21 Juni 2019 namun hingga 24 Oktober 2019 maka telah melewati 4 (empat) bulan tidak ada balasan dari TERGUGAT .... dipersamakan TERGUGAT menolak ....; Terhadap BPN Kabupaten Magelang PARA PENGGUGAT mengajukan permohonan perpanjangan SHGB dan SHMSRS ... tertanggal 21 Juni 2019 .... PP 40 Tahun 1996 Pasal 26 ayat 2 ... surat jawabannya tertanggal 4 Juli 2019 ....; Setelah lewat 4 (empat) bulan sejak diserahkan surat permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS kepada TERGUGAT, ... PARA PENGGUGAT mengajukan permohonan musyawarah .... Namun tidak mendapat tanggapan dari TERGUGAT. ....; PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan ... di PTUN Semarang nomor perkara 6/G/2020/PTUN.Smg. ...; ...putusannya adalah tidak dapat diterima .... Kami menanggapi sebagai berikut:

- Faktanya SHGB dan SHMSRS telah hapus karena daluarsa sejak 17 Agustus 2012.
- Faktanya permohonan rekomendasi PARA PENGGUGAT dilakukan setelah SHGB dan SHMSRS hapus karena daluarsa, permohonan rekomendasi tidak memenuhi Pasal Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah yang berbunyi "*Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.*" sehingga tidak dapat dilakukan perpanjangan SHGB dan SHMSRS.
- Faktanya persetujuan dalam bentuk rekomendasi yang dimaksudkan pada Pasal 22 ayat (2) jo Pasal 26 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 81 Permendagri No.19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi "*Bentuk Pemanfaatan Barang milik daerah berupa: a. sewa, b. pinjam pakai, c. KSP, d. BGS dan BSG, e. KSPI*" dan Pasal 118 Permendagri No.19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi "*Penyewaan barang milik daerah dilakukan dengan*

*tujuan: a. mengoptimalkan pendayagunaan barang milik daerah yang belum/tidak dilakukan penggunaan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah sehingga tidak dimungkinkan Keputusan Tata Usaha Negara untuk itu.” c. mencegah penggunaan barang milik daerah oleh pihak lain secara tidak sah oleh karenanya tidak dimungkinkan Keputusan Tata Usaha Negara untuk itu.*

- Faktanya TERGUGAT telah menyampaikan mekanisme penggunaan Ruko Plaza Muntilan melalui sewa menyewa.
- Faktanya PARA PENGGUGAT tidak sepakat dengan nilai sewa berdasarkan appraisal KJPP Rachmat MP & Rekan yang telah disampaikan pada Bulan Desember tahun 2012 dan kemudian disampaikan nilai sewa berdasarkan Nilai Tengah pada pertemuan di DPPKAD pada tanggal 10 Mei 2013, namun PARA PENGGUGAT tetap tidak setuju dan tetap menuntut rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS meskipun tahu bahwa SHGB dan SHMSRS telah hapus karena daluarsa.
- Faktanya PARA PENGGUGAT telah sesat pikir dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri mengenai rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS yang merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara.

17. Bahwa terhadap Posita 23 dan posita 24, PARA PENGGUGAT menyatakan ... PARA PENGGUGAT mengajukan permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS .... tertanggal 30 Juni 2020 .... TERGUGAT memberikan jawabannya ... tertanggal 08 Juli 2020 ... yang isinya adalah menolak permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS Plaza Muntilan dengan alasan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ....; ...PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan biasa ... sesuai Pasal 55 UU PTUN jo SEMA No.2 Tahun 1991 .... Kami menanggapi sebagai berikut:

- Faktanya SHGB dan SHMSRS telah hapus karena daluarsa sejak 17 Agustus 2012.
- Faktanya permohonan rekomendasi PARA PENGGUGAT dilakukan setelah SHGB dan SHMSRS hapus karena daluarsa, permohonan rekomendasi tidak memenuhi Pasal Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah yang berbunyi “*Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum*

berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.” sehingga tidak dapat dilakukan perpanjangan HGB dan HMSRS.

- Faktanya persetujuan dalam bentuk rekomendasi yang dimaksudkan pada Pasal 22 ayat (2) jo Pasal 26 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 81 Permendagri No.19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi “Bentuk Pemanfaatan Barang milik daerah berupa: a.sewa, b.pinjam pakai, c.KSP, d.BGS dan BSG, e.KSPI” dan Pasal 118 Permendagri No.19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi “Penyewaan barang milik daerah dilakukan dengan tujuan: a. mengoptimalkan pendayagunaan barang milik daerah yang belum/tidak dilakukan penggunaan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah sehingga tidak dimungkinkan Keputusan Tata Usaha Negara untuk itu.” c. mencegah penggunaan barang milik daerah oleh pihak lain secara tidak sah oleh karenanya tidak dimungkinkan Keputusan Tata Usaha Negara untuk itu.
  - Faktanya PARA PENGGUGAT tidak sepakat dengan nilai sewa berdasarkan appraisal KJPP Andi Tiffani & Rekan yang telah disampaikan pada Bulan November tahun 2020, namun PARA PENGGUGAT tetap tidak setuju dan tetap menuntut rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS meskipun tahu bahwa SHGB dan SHMSRS telah hapus karena daluarsa.
  - Faktanya PARA PENGGUGAT telah melakukan upaya hukum permasalahan perpanjangan SHGB dan SHMSRS di Pengadilan Tata Usaha Negara dari Tingkat I, Tingkat Banding dan Kasasi.
  - Faktanya PARA PENGGUGAT menjadi tidak konsisten dengan mengajukan kembali permasalahan rekomendasi perpanjangan HGB dan HMSRS di Pengadilan Negeri Mungkid hanya mengulang-ulang hal yang sama sehingga menciderai asas kepastian hukum.
18. Bahwa terhadap Posita 25, TIDAK BENAR pernyataan PARA PENGGUGAT yang menyatakan ... penolakan tersebut disamping tidak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang jelas. ... di dalam penerbitan SHGB tersebut tidak ada embel-embel diatas HPL ... memberikan rekomendasi perpanjangan HGB pada PT.BRI ... Kami menanggapi sebagai berikut:

- Faktanya PT.BRI sepakat dengan Nilai Tengah (disampaikan Mei 2013) dari Nilai Tertinggi berdasarkan Permenkeu Nomor 96/PMK.06/2007 dan Appraisal KJPP Rachmat & Rekan yang disampaikan Bulan Desember 2012 dan PT.BRI telah melakukan pembayaran.
  - Faktanya PARA PENGGUGAT tidak sepakat dengan nilai sewa Appraisal KJPP Rachmat & Rekan yang disampaikan Bulan Desember 2012 dan tidak sepakat dengan Nilai Tengah yang disampaikan dalam rapat penyelesaian Plaza Muntilan di DPPKAD pada tanggal 10 Mei 2013 dan PARA PENGGUGAT tidak melakukan pembayaran dan tetap menguasai tanah dan bangunan tanpa hak hingga dilakukan pengambil alihan pada tahun 2021, dan tetap menuntut rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS.
  - Faktanya PARA PENGGUGAT tidak sepakat dengan nilai sewa Appraisal KJPP Andi Tiffani & Rekan yang disampaikan Bulan November 2020 dan PARA PENGGUGAT tidak melakukan pembayaran dan tetap menuntut rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS.
  - Faktanya HGB dan HMSRS yang dipegang PARA PENGGUGAT telah hapus karena daluarsa dan permohonan rekomendasi perpanjangan HGB dan HMSRS tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
  - Faktanya penerbitan Sertifikat merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang.
  - Faktanya Pemerintah Kabupaten Magelang tidak pernah mengeluarkan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS.
19. Bahwa terhadap Posita 26, TIDAK BENAR pernyataan PARA PENGGUGAT yang menyatakan Perbuatan TERGUGAT tidak menerbitkan Surat Keputusan rekomendasi perpanjangan sertifikat HGB dan HMSRS. Padahal perbuatan tersebut merupakan kewajibannya. ... penolakan TERGUGAT dinilai telah melakukan maal administrasi yang mana Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, ... PARA PENGGUGAT merasa permohonan perpanjangannya ditolak oleh TERGUGAT ... PARA PENGGUGAT mengajukan kembali melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang ... Nomor 79/G/2020/PTUN.Smg .... Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 73/B/2021/PT.TUN.Sby ... Kasasi ... Mahkamah Agung Nomor 334/K/TUN/2021 ... Keputusan Tergugat a quo merupakan

Keputusan Tata Usaha Negara dalam lapangan hukum perdata karena ada persetujuan perpanjangan terhadap sertifikat Hak Guna Bangunan termasuk dalam Pasal 2 huruf a UU No. 5 Tahun 1986 ... Kami menanggapi sebagai berikut:

- Faktanya permohonan rekomendasi PARA PENGGUGAT dilakukan setelah SHGB dan SHMSRS hapus karena daluarsa, permohonan rekomendasi tidak memenuhi Pasal Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah yang berbunyi "*Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.*" sehingga tidak dapat dilakukan perpanjangan HGB dan HMSRS.
- Faktanya persetujuan dalam bentuk rekomendasi yang dimaksudkan pada Pasal 22 ayat (2) jo Pasal 26 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 81 Permendagri No.19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi "*Bentuk Pemanfaatan Barang milik daerah berupa: a.sewa, b.pinjam pakai, c.KSP, d.BGS dan BSG, e.KSPI*" dan Pasal 118 Permendagri No.19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi "*Penyewaan barang milik daerah dilakukan dengan tujuan: a. mengoptimalkan pendayagunaan barang milik daerah yang belum/tidak dilakukan penggunaan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah sehingga tidak dimungkinkan Keputusan Tata Usaha Negara untuk itu.*" c. mencegah penggunaan barang milik daerah oleh pihak lain secara tidak sah oleh karenanya tidak dimungkinkan Keputusan Tata Usaha Negara untuk itu.
- Faktanya bagaimana mungkin TERGUGAT diwajibkan oleh PARA PENGGUGAT untuk mengeluarkan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS dengan melanggar peraturan perundang-undangan.
- Faktanya PARA PENGGUGAT telah sesat pikir memahami apa yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara dalam lapangan hukum perdata. Keputusan Tata Usaha Negara dalam lapangan hukum perdata adalah keputusan yang mengantarkan Pejabat Tata Usaha untuk melakukan tindakan hukum perdata yaitu dalam hal ini adalah

diadakannya suatu perjanjian. Keputusan Tata Usaha Negara dianggap melebur kedalam perbuatan hukum perdata hanya jika perbuatan hukum perdata tersebut telah dilakukan atau dengan kata lain harus sudah ada suatu perjanjian. Sengketa wanprestasi dari suatu perjanjian antara Pejabat Tata Usaha Negara dengan orang atau Badan, itulah yang disebut sengketa Keputusan Tata Usaha Negara dalam lapangan hukum perdata.

- Faktanya antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT tidak pernah ada perjanjian yang didasarkan dari Keputusan Tata Usaha Negara dalam lapangan hukum perdata yang dimaksudkan.
- Faktanya Pemerintah Kabupaten Magelang tidak pernah mengeluarkan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS.

20. Bahwa terhadap Posita 28, SEBAGIAN BENAR pernyataan PARA PENGGUGAT yang menyatakan hapusnya HGB diatas dalam PP 40 Tahun 1996 Pasal 40 .... Hal tersebut sesuai dengan Pasal 50 huruf a PP No.4 Tahun 1988. ... Apalagi SHGB dan HMSRS adalah murni tanpa ada embel-embel diatas tanah HPL ... Tindakan TERGUGAT tidak memberikan rekomendasi perpanjangan bertentangan dengan Pasal 50 huruf a PP No.4 tahun 1988 ... Apalagi tindakan TERGUGAT dalam memberikan rekomendasi perpanjangan guna memperbaharui SHGB dan SHMSRS adalah merupakan kewajiban setelah adanya pengajuan permohonan dari PARA PENGGUGAT. Kami menanggapi sebagai berikut :

- Faktanya BENAR mengenai hapusnya SHGB dan SHMSRS dapat terjadi karena berakhirnya jangka waktu atau daluarsa yaitu sejak 17 Agustus 2012.
- Faktanya PARA PENGGUGAT tidak konsisten awalnya menyatakan SHGB dan SHMSRS adalah murni tanpa embel-embel HPL padahal jika benar-benar murni maka tanpa harus adanya persetujuan dalam bentuk rekomendasi, tetapi diakhir PARA PENGGUGAT tetap memintakan atau menuntut TERGUGAT untuk mengeluarkan rekomendasi.
- Faktanya tidak pernah ada surat permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS dari PARA PENGGUGAT tanggal 06 Oktober 2010.
- Faktanya permohonan perpanjangan HGB dan HMSRS secara lisan oleh PARA PENGGUGAT tidak memenuhi Pasal Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah

berbunyi “*Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.*”

- Faktanya surat permohonan rekomendasi diajukan PARA PENGGUGAT setelah HGB dan HMSRS hapus karena daluarsa, surat permohonan rekomendasi tidak memenuhi Pasal Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah yang berbunyi “*Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.*” sehingga tidak dapat dilakukan perpanjangan HGB dan HMSRS.
- Faktanya persetujuan dalam bentuk rekomendasi yang dimaksudkan pada Pasal 22 ayat (2) jo Pasal 26 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996 Tentang HGU HGB dan Hak Atas Tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 81 Permendagri No.19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi “*Bentuk Pemanfaatan Barang milik daerah berupa: a. sewa, b. pinjam pakai, c. KSP, d. BGS dan BSG, e. KSPI” dan Pasal 118 Permendagri No.19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi “Penyewaan barang milik daerah dilakukan dengan tujuan: a. mengoptimalkan pendayagunaan barang milik daerah yang belum/tidak dilakukan penggunaan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah sehingga tidak dimungkinkan Keputusan Tata Usaha Negara untuk itu.” c. mencegah penggunaan barang milik daerah oleh pihak lain secara tidak sah oleh karenanya tidak dimungkinkan Keputusan Tata Usaha Negara untuk itu.*
- Faktanya tidak ada surat permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS dari PARA PENGGUGAT yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga TERGUGAT tidak memberikan rekomendasi perpanjangan HGB dan/atau SHMSRS tersebut.
- Faktanya berdasarkan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun berbunyi “Sertifikat Hak Milik Sarusun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas tanah

*hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.*” Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun berbunyi *“Dalam hal hak atas Tanah Bersama yang di atasnya dibangun Rumah Susun akan berakhir jangka waktunya atau telah berakhir jangka waktunya, seluruh Peinilik melalui PPPSRS mengajukan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.”* Terhadap SHMSRS PARA PENGGUGAT yang telah berakhir jangka waktunya pada 17 Agustus 2012, tidak dapat diajukan perpanjangan SHMSRS tersebut.

- Faktanya berdasarkan Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah berbunyi *“Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.”* Pasal 7 ayat (1) eraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah berbunyi *“Pemegang Hak Pengeloiaan diberikan kewenangan untuk: a. menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang; b. menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain; dan c. menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian.”* Pasal 36 huruf b. eraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah berbunyi *“Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan meliputi b. Tanah Hak Pengelolaan”.* Pasal 37 ayat (1) dan ayat (3) eraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah menyebutkan pada pokoknya HGB diatas tanah HPL diberikan jangka waktu paling lama 30 tahun, diperpanjang paling lama 20 tahun dan diperbaharui jangka waktu paling lama 30 tahun kemudian setelah jangka waktu berakhir HGB kembali menjadi tanah HPL. Pasal 38 ayat 2 eraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah berbunyi *“Hak guna bangunan di atas*

Tanah Hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 41 ayat (1) dan ayat (2) berbunyi "1. Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan." 2. Permohonan pembaruan hak guna bangunan diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan." Terhadap SHGB PARA PENGGUGAT yang telah berakhir jangka waktunya pada 17 Agustus 2012, tidak dapat diajukan perpanjangan SHGB tersebut ataupun tidak dapat diajukan pembaharuan SHGB tersebut.

- Faktanya apabila TERGUGAT mengeluarkan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara justru bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

21. Bahwa terhadap Posita 29, TIDAK BENAR pernyataan PARA PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah menyalahgunakan keadaan ... tidak memberikan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS tersebut akibatnya TURUT TERGUGAT tidak bisa memberikan perpanjangan SHGB dan SHMSRS milik PARA PENGGUGAT akibatnya PARA PENGGUGAT menjadi terkatung katung nasibnya ... TERGUGAT menyuruh Satpol PP untuk meminta PARA PENGGUGAT mengosongkan ruko tersebut karena PARA PENGGUGAT diminta menyewa dengan biaya yang telah ditentukan oleh TERGUGAT. ... tidak ada alasan hukum untuk menyewa ruko tersebut karena PARA PENGGUGAT adalah pemegang SHGB dan SHMSRS Plaza Muntilan. Sedangkan TERGUGAT tidak memiliki dasar hukum untuk menarik sewa ... tindakan melawan hukum akibat ... tidak diberikannya rekomendasi dari TERGUGAT atas perpanjangan SHGB dan SHMSRS sementara pihak BRI sudah diberikan perpanjangan SHGB oleh TERGUGAT sehingga BRI bisa nyaman tinggal disitu tanpa ditarik sewa atau ancaman di segel ... di Ruko Plaza Muntilan tersebut. Kami menanggapi sebagai berikut:

- Faktanya sebab dan akibat yang dikemukakan PARA PENGGUGAT merupakan sebab akibat dikeluarkan atau tidak dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, hal ini bukan sebab akibat yang dimaksudkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

- Faktanya PARA PENGGUGAT setelah hapusnya SHGB dan/atau SHMSRS pada tanggal 17 Agustus 2012 hingga tahun 2021 menempati Ruko Plaza Muntilan tanpa hak (penghuni liar), PARA PENGGUGAT dan hal yang dilakukan Satpol PP dan PK sudah benar berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 Tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja.
- Faktanya SHGB dan SHMSRS yang dipegang PARA PENGGUGAT telah hapus sejak 17 Agustus 2012 sehingga tidak dapat digunakan sebagai alas hak untuk menempati Ruko Plaza Muntilan, dengan tidak bersedianya PARA PENGGUGAT untuk melakukan sewa menyewa maka PARA PENGGUGAT menempati tanpa hak (penghuni liar).
- Faktanya penarikan uang sewa berdasarkan Pasal 81 Permendagri No.19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi "*Bentuk Pemanfaatan Barang milik daerah berupa: a.sewa, b.pinjam pakai, c.KSP, d.BGS dan BSG, e.KSPI*" dan Pasal 118 Permendagri No.19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi "*Penyewaan barang milik daerah dilakukan dengan tujuan: a. mengoptimalkan pendayagunaan barang milik daerah yang belum/tidak dilakukan penggunaan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah sehingga tidak dimungkinkan Keputusan Tata Usaha Negara untuk itu.* c. *mencegah penggunaan barang milik daerah oleh pihak lain secara tidak sah.*
- Faktanya Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Bekas Terminal Lama Muntilan Kabupaten Dati II Magelang Nomor : 974/335/11/1992 tertanggal 12 Februari 1992 antara Mohamad Solihin, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Magelang dengan Djuwanto, Direktur PT Merbabu pada Pasal 9 ayat (4) menyebutkan "*setelah masa 20 (dua puluh) tahun habis, Hak Atas Tanah kembali pada Pihak Kesatu dan bangunan sepenuhnya menjadi milik Pihak Kesatu.*" Bahwa perjanjian ini telah berakhir.
- Faktanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.229 Desa Pucungrejo untuk jangka waktu 20 tahun (HGB Induk diatas tanah SHPL No.1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang) yang diterbitkan berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Bekas Terminal Lama Muntilan

Kabupaten Dati II Magelang Nomor : 974/335/11/1992 tertanggal 12 Februari 1992 telah habis masa berlakunya.

- Faktanya SHGB No.229 Desa Pucungrejo dilakukan pemecahan Sertifikat HGB dan Sertifikat SHMSRS Plaza Muntilan yang berlaku untuk jangka waktu 20 tahun mengikuti Sertifikat HGB No.229 Desa Pucungrejo (HGB Induk) dan telah habis masa berlakunya tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya setelah berakhirnya Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko tersebut dan berakhirnya SHGB dan SHMSRS maka pengelolaan kembali kepada Pemegang Hak Pengelolaan berdasarkan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang luas  $\pm$  6540M2 diterbitkan tanggal 7 Januari 1992 yaitu TERGUGAT.
- Faktanya tidak ada surat permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS dari PARA PENGGUGAT yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga TERGUGAT tidak memberikan rekomendasi perpanjangan HGB dan/atau SHMSRS tersebut.
- Faktanya penerbitan Sertifikat merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang.
- Faktanya Pemerintah Kabupaten Magelang tidak pernah mengeluarkan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS.

22. Bahwa terhadap Posita 30, TIDAK BENAR pernyataan PARA PENGGUGAT yang menyatakan agar gugatan ini tidak ilusionir ... mohon TERGUGAT tidak mengambil tindakan hukum apapun kepada PARA PENGGUGAT. Kami menanggapi sebagai berikut:

- Faktanya setelah berakhirnya Perjanjian dan berakhirnya SHGB dan SHMSRS maka pengelolaan kembali kepada Pemegang Hak Pengelolaan berdasarkan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang luas  $\pm$  6540M2 diterbitkan tanggal 7 Januari 1992.
- Faktanya TERGUGAT berhak untuk melakukan sewa menyewa berdasarkan Pasal 81 Permendagri No.19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi "*Bentuk Pemanfaatan Barang milik daerah berupa: a.sewa, b.pinjam pakai, c.KSP, d.BGS dan BSG, e.KSPI*" dan Pasal 118 Permendagri No.19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi "*Penyewaan barang milik daerah dilakukan dengan tujuan:*

a. mengoptimalkan pendayagunaan barang milik daerah yang belum/tidak dilakukan penggunaan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah sehingga tidak dimungkinkan Keputusan Tata Usaha Negara untuk itu.” c. mencegah penggunaan barang milik daerah oleh pihak lain secara tidak sah.

- Faktanya telah ada Putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap baik dilingkungan Peradilan Umum dan dilingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, namun PARA PENGGUGAT selalu menggunakan dalih masih adanya proses di pengadilan untuk melindungi tindakan penguasaan tanpa hak yang dilakukan PARA PENGGUGAT terhadap Ruko Plaza Muntilan.

23. Bahwa terhadap Posita 31, PARA PENGGUGAT menyatakan ... TERGUGAT merasa tidak pernah memberikan rekomendasi .... sedangkan pengajuan perpanjangan SHGB dan SHMSRS oleh PARA PENGGUGAT tidak bisa dipenuhi oleh TURUT TERGUGAT karena tidak ada rekomendasi dari TERGUGAT sehingga PARA PENGGUGAT merasa dipermainkan atau digantung nasibnya oleh TERGUGAT ... ada yang sudah lelah di permainkan oleh TERGUGAT sehingga membayar sewa tidak lagi menguat di Pengadilan. Kami menanggapi sebagai berikut :

- Faktanya sebab dan akibat yang dikemukakan PARA PENGGUGAT merupakan sebab akibat dikeluarkan atau tidak dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, hal ini bukan sebab akibat yang dimaksudkan dalam Pasal 1365 KUHPerduta.
- Faktanya telah ada Putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap baik dilingkungan Peradilan Umum dan dilingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga sudah jelas dan memberikan kepastian hukum.
- Faktanya penerbitan Sertifikat merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang.
- Faktanya Pemerintah Kabupaten Magelang tidak pernah mengeluarkan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS.
- Faktanya tidak ada surat permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS dari PARA PENGGUGAT yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga TERGUGAT tidak memberikan rekomendasi perpanjangan HGB dan/atau SHMSRS tersebut.

24. Bahwa terhadap Posita 32 , PARA PENGGUGAT menyatakan diketahui TERGUGAT mengejar-ngejar asset Plaza Muntilan bukanlah dialihkan peruntukannya, ... harus dikosongkan dengan mengganti bangunan milik PARA PENGGUGAT ... malah memaksa PARA PENGGUGAT untuk menyewa bila perlu mengosongkan jika tidak membayar sewa yang diminta oleh TERGUGAT. Kami menanggapi sebagai berikut:

- Faktanya Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang luas ± 6540M2 diterbitkan tanggal 7 Januari 1992 adalah bukti Hak Pengelolaan Pemberintah kabupaten Magelang
- Faktanya Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Bekas Terminal Lama Muntilan Kabupaten Dati II Magelang Nomor : 974/335/11/1992 tertanggal 12 Februari 1992 antara Mohamad Solihin, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Magelang dengan Djuwarto, Direktur PT Merbabu pada Pasal 9 ayat (4) menyebutkan "setelah masa 20 (dua puluh) tahun habis, Hak Atas Tanah kembali pada Pihak Kesatu dan bangunan sepenuhnya menjadi milik Pihak Kesatu." Telah berakhir.
- Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Bekas Terminal Lama Muntilan Kabupaten Dati II Magelang Nomor : 974/335/11/1992 tertanggal 12 Februari 1992 diterbitkanlah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.229 Desa Pucungrejo untuk jangka waktu 20 tahun (HGB Induk diatas tanah SHPL No.1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang)
- Faktanya SHGB No.229 Desa Pucungrejo dilakukan pemecahan Sertifikat HGB dan Sertifikat HMSRS Plaza Muntilan yang berlaku untuk jangka waktu 20 tahun mengikuti Sertifikat HGB No.229 Desa Pucungrejo (HGB Induk) dan telah habis masa berlakunya tanggal 17 Agustus 2012.
- Faktanya TERGUGAT berhak untuk melakukan sewa menyewa berdasarkan Pasal 81 Permendagri No.19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi "*Bentuk Pemanfaatan Barang milik daerah berupa: a.sewa, b.pinjam pakai, c.KSP, d.BGS dan BSG, e.KSPI*" dan Pasal 118 Permendagri No.19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah berbunyi "Penyewaan barang milik daerah dilakukan dengan tujuan:  
*a. mengoptimalkan pendayagunaan barang milik daerah yang*

*belum/tidak dilakukan penggunaan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah sehingga tidak dimungkinkan Keputusan Tata Usaha Negara untuk itu.” c. mencegah penggunaan barang milik daerah oleh pihak lain secara tidak sah.*

- Faktanya SHGB dan SHMSRS yang dipegang PARA PENGGUGAT telah hapus sejak 17 Agustus 2012 sehingga tidak dapat digunakan sebagai alas hak untuk menempati Ruko Plaza Muntilan, dengan tidak bersedianya PARA PENGGUGAT untuk melakukan sewa menyewa maka PARA PENGGUGAT menempati tanpa hak (penghuni liar).
- Faktanya PARA PENGGUGAT setelah hapusnya SHGB dan/atau SHMSRS pada tanggal 17 Agustus 2012 hingga tahun 2021 menempati Ruko Plaza Muntilan tanpa hak (penghuni liar) dan pengosongan yang dilakukan Satpol PP dan PK sudah benar berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 Tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja.
- Faktanya TERGUGAT tidak pernah memaksa PARA PENGGUGAT untuk menyewa Ruko Plaza Muntilan, namun dengan tidak adanya sewa menyewa maka PARA PENGGUGAT tidak memiliki hak untuk menempati Ruko Palza Muntilan.

Berdasarkan uraian kami di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar memutus perkara ini sebagaiberikut:

#### PROVISI

1. Menolak untuk seluruhnya gugatan PARA PENGGUGAT dalam provisi atau setidaknya gugatan PARA PENGGUGAT dalam provisi tidak dapat diterima.
2. Menyatakan Sah TERGUGAT mengadakan hubungan hukum sewa menyewa dan berhak menarik uang sewa.
3. Menyatakan Sah TERGUGAT memerintahkan melakukan pengosongan Ruko Plaza Muntilan yang ditempati tanpa hak atau melakukan penyegelan.

#### PRIMER

##### A. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT.
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

##### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)
2. Menyatakan TERGUGAT tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Menyatakan TERGUGAT tidak ada kewajiban memberikan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMRS kepada PARA PENGGUGAT.
4. Menyatakan TURUT TERGUGAT tidak ada kewajiban untuk menerbitkan perpanjangan SHGB dan SHMRS kepada PARA PENGGUGAT.
5. Menghukum PARA PENGGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara.

#### SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.  
(*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah memajukan eksepsi/jawaban sebagai tangkisan terhadap gugatan yang pada pokoknya menerangkan :

#### I. Dalam Eksepsi ;

##### 1. Gugatan Kabur

- a. Bahwa dalam gugatan Penggugat menyampaikan pada petitum angka 2 “Bahwa para Penggugat adalah pemegang sah (HGB) Hak Guna Bangunan atas dasar (AJB) Akta Jual Beli murni tanpa ada embel-embel di atas HPL (Hak Pengelolaan Lahan) yang tergabung dalam paguyuban plaza muntilan ... “ dan angka 23 “...Para Penggugat mengajukan permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS dengan nomor surat 007/SP/VI/2020 tertanggal 30 Juni 2020 ...” bahwa Penggugat tidak menyampaikan secara jelas dan terstruktur apa yang dimohonkan pada Turut Tergugat dalam gugatan, apakah apakah yang menjadi objek sengketa ialah surat penolakan permohonan perpanjangan SHGB dan SHMSRS dari Tergugat atautkah berakhirnya Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun ;
- b. Bahwa dalam gugatan Penggugat menyampaikan pada posita angka 2 “Bahwa Para Penggugat adalah pemegang sah (HGB) Hak Guna Bangunan atas dasar (AJB) Akta Jual Beli murni tanpa ada embel-embel di atas HPL (Hak Pengelolaan Lahan) yang tergabung dalam paguyuban plaza muntilan ...” bahwa seluruh objek tersebut saat ini sudah berakhir statusnya sebagai Hak Guna Bangunan dan Hak Milik

Satuan Rumah Susun. Sehingga gugatan kabur karena Para Penggugat tidak dapat merumuskan gugatan secara tegas dan terang ;

## 2. Kompetensi Absolut

- a. Bahwa Penggugat dalam posita angka 14 “Bahwa sertipikat tersebut ialah sah produk dari negara ... “ dan petitum angka 4 “Menyatakan Turut Tergugat untuk menerbitkan SHGB dan SHMSRS atau surat rekomendasi atau surat perjanjian yang dikeluarkan oleh Tergugat ...” dimana penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun atas dasar rekomendasi dari Tergugat merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara ;
- b. Bahwa permohonan terhadap keputusan Pejabat Tata Usaha Negara menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam pasal 53 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu “seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi” ;

## II. Dalam Pokok Perkara ;

1. Bahwa berdasarkan data administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang tergabung dalam Paguyuban Plaza Muntilan, yang terletak di Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang tercatat statusnya sudah berakhir masa pemberian Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun tersebut ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas ;
2. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang tergabung dalam Paguyuban Plaza Muntilan, yang terletak di Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang saat ini tercatat statusnya sudah berakhir masa pemberian Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun tersebut ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap eksepsi/jawaban itu telah mengemukakan (*upload*) secara elektronik, repliek pada persidangan tertanggal 29 November 2022 dan dupliek pada persidangan tertanggal 6 Desember 2022 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum dalam bentuk Tergugat tidak memberikan rekomendasi perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun bagi Para Penggugat sehingga Turut Tergugat tidak dapat mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun bagi Para Penggugat, namun disisi lain Tergugat memberikan rekomendasi perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun bagi PT BRI, serta memungut sewa ruko Plaza Muntilan kepada Para Penggugat dengan konsekuensi penutupan dan penyegelan apabila tidak membayar sewa ;

Menimbang, bahwa didepan persidangan Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

##### **1. Nebis In Idem**

Bahwa gugatan aquo telah pernah diperiksa dan diputus pada Pengadilan Negeri Mungkid dibawah register perkara Nomor 20/Pdt.G/2015/PN Mkd yang amarnya pada pokoknya menolak eksepsi dan pokok perkara gugatan, putusan tersebut kemudian diputus dalam tingkat banding dengan putusan

Nomor 103/Pdt/2016/PT Smg yang amarnya pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang mengadili, sedangkan pada tingkat Kasasi sendiri Mahkamah Agung dengan putusannya Nomor 695/K/Pdt/2017 yang amarnya pada pokoknya menyatakan menolak permohonan kasasi ;

2. Kompetensi Absolute ;

Bahwa Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang mengadili perkara aquo karena pokok permasalahan dalam perkara aquo ini adalah mengenai perpanjangan SHGB dan SHMSRS yang telah habis masa berlakunya tanggal 17 Agustus 2012, dimana PARA PENGGUGAT mengajukan permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan/atau SHMSRS kepada TERGUGAT serta menuntut TERGUGAT untuk memberikan rekomendasi perpanjangan SHGB dan/atau SHMSRS yang dipegang PARA PENGGUGAT;

3. Surat Kuasa Khusus Tidak Sah ;

Bahwa surat kuasa khusus Para Penggugat tidak sah karena tidak mencantumkan identitas lengkap khususnya terkait tempat tanggal lahir dan Nomor Induk KTP ;

4. Para Penggugat tidak memiliki alas hak (exceptio domini) ;

Bahwa alas hak dari Plaza Muntilan adalah Sertipikat Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang Nomor 1 Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang luas ± 6540M2 diterbitkan tanggal 7 Januari 1992 dimana Sertipikat Hak Milik tersebut lahir atas Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko (Ruko) Nomor : 974/335/11/1992 tertanggal 12 Februari 1992 antara Mohamad Solihin, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Magelang dengan Djuwanto, Direktur PT Merbabu. Dari Perjanjian Kerjasama itulah baru diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.229 Desa Pucungrejo, kemudian dilakukan pemecahan menjadi Sertifikat HGB dan Sertifikat HMSRS Plaza Muntilan yang dipegang oleh Para Penggugat. Berdasarkan alasan-alasan tersebut jelas bahwa pemegang Hak Milik atas Plaza Muntilan adalah Tergugat dan Para Penggugat tidak memiliki alas hak untuk menggugat Tergugat selaku pemilik ;

5. Bahwa gugatan telah lewat waktu (exceptio temporis) ;

Bahwa alas hak Para Penggugat telah lewat waktu karena telah melampaui 20 tahun sehingga Para Penggugat telah kehilangan haknya untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat ;

6. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (error in persona) ;

Bahwa hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) dalam perkara aquo sebenarnya adalah Para Penggugat dan PT Merbabut berdasarkan Jual Beli SHGB dan/atau SHMSRS pecahan dari SHGB Induk dengan PT.Merbabu namun tidak ikut digugat oleh Para Penggugat dengan demikian maka gugatan Para Penggugat mengandung unsur kurang pihak (*error in persona*) ;

7. Bahwa gugatan kabur (*obscuur libel*) ;

Bahwa gugatan Para Penggugat kabur karena prinsipal Penggugat IV (pemberik kuasa) telah mencabut/menarik kuasanya kepada Kuasa Hukum (penerima kuasa) namun gugatan tidak diperbaiki atau disesuaikan dengan situasi terakhir dengan demikian gugatan tersebut menjadi kabur ;

Menimbang, bahwa didepan persidangan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Kabur

Bahwa bahwa Penggugat tidak menyampaikan secara jelas dan terstruktur apa yang dimohonkan pada Turut Tergugat dalam gugatan, apakah apakah yang menjadi objek sengketa ialah surat penolakan permohonan perpanjangan SHGB dan SHMSRS dari Tergugat ataukah berakhirnya Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun selain itu seluruh objek tersebut saat ini sudah berakhir statusnya sebagai Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun. Sehingga gugatan kabur karena Para Penggugat tidak dapat merumuskan gugatan secara tegas dan terang ;

2. Kompetensi Absolute ;

Bahwa Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang mengadili perkara aquo karena penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun atas dasar rekomendasi dari Tergugat merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa didepan persidangan Para Penggugat mengajukan repliek yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Kabur

Bahwa tidak benar Jawaban dari Turut Tergugat yang menyatakan gugatan Para Tergugat tidak disampaikan secara jelas dan terstruktur apa yang dimohonkan kepada Turut Tergugat dalam gugatan , Padahal sudah jelas bahwa Para Penggugat menginginkan Permohonan perpanjangan SHGB dan SHMSRS, karena PT.BRI bisa di beri Perpanjangan mengapa Para Penggugat tidak di berikan Permohonan Perpanjangan SHGB dan SHMRS kepada Turut Tergugat;

2. Kompetensi absolute

Bahwa keputusan Tergugat a quo merupakan keputusan tata usaha Negara dalam lapangan hukum perdata karena ada persetujuan perpanjangan terhadap sertifikat hak guna bangunan termasuk dalam ketentuan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 , oleh karenanya gugatan Para Penggugat tidak di terima ; sehingga Para Penggugat mengajukan di Pengadilan Negeri Mungkid sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 334K/TUN/2021;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat ada mengenai kewenangan mengadili absolute (kompetensi absolut) maka berdasarkan Pasal 136 HIR maka Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi mengenai kewenangan mengadili absolute (kompetensi absolut) tersebut;

Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan landasan hukum (*rechtelijke ground*) daripada lahirnya kewenangan memberikan rekomendasi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) apakah lahir dari Undang-undang ataukah lahir dari adanya persetujuan/kesepakatan (*verbintenis*) ;

Menimbang, bahwa adapun mengenai Hak Guna Bangunan diatur di dalam pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Selanjutnya di dalam pasal 35 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan definisi Hak Guna Bangunan sebagai "*Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun*" sedangkan mekanisme perpanjangan Hak Guna Bangunan itu sendiri diatur didalam ayat (2) pasal yang sama yang berbunyi "*Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun*" ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pengaturan teknis tentang Hak Guna Bangunan secara spesifik diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Adapun tanah yang dapat dibebankan Hak Guna Bangunan salah satunya adalah Tanah Hak Pengelolaan (vide pasal 21 huruf b Peraturan

Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah). Selanjutnya berdasarkan pasal 22 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Pemberian Hak Guna Usaha atas Tanah Hak Pengelolaan dilakukan berdasarkan "**keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasar-kan usul pemegang Hak Pengelolaan**". Sedangkan tentang persyaratan dapat diperpanjang atau diperbaharainya Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan diatur dalam pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah pemberian Hak Guna Usaha atas Tanah Hak Pengelolaan yang berbunyi "*Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan*". Berdasarkan ketentuan tersebut Peraturan perundang-undangan memberikan kewenangan bagi Tergugat selaku pemegang hak pengelolaan untuk menentukan sendiri persyaratan pemberian rekomendasi/persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan sepanjang bersesuaian dan tidak bertentangan peraturan perundang-undangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait Hak Milik Satuan Rumah Susun. Di dalam pasal 8 ayat (2) Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun pengertian Hak Milik Satuan Rumah Susun adalah "*hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah*". Adapun mengenai peralihan Hak Milik Satuan Rumah Susun itu sendiri didalam pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun mengatur "*Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku*". Sedangkan untuk penyerahan hukumnya (*juridische levering*) dilakukan berdasarkan "*akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan...*" ;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya hak kepemilikan rumah susun bersifat terpisah antara tanah dan bangunannya namun saling berkaitan satu sama lain. Sedangkan tentang perpanjangannya diatur di dalam pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun yakni "*Sebelum Hak Guna Bangunan atau hak pakai atas negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 haknya berakhir, para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan hak*

*peraturan perundang-undangan yang berlaku*". Sehingga apabila Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut telah berakhir dan tidak ada perpanjangannya maka secara mutatis mutandis berakhir pula Hak Milik Satuan Rumah Susun tersebut. Dengan demikian maka Majelis Hakim memandang ada keterkaitan logis dan sinergitas antara dua rezim peraturan perundang-undangan tersebut dimana aturan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) mengatur masalah tanahnya, sedangkan disisi lain aturan mengenai Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) mengatur masalah bangunannya ;

Menimbang, bahwa jika dihubungkan antara aturan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) mengatur masalah tanahnya, sedangkan disisi lain aturan mengenai Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) dengan materi perkara aquo yaitu mengenai rekomendasi/persetujuan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan untuk Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun bagi Para Penggugat oleh Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan. Majelis Hakim berpendapat bahwa Peraturan perundang-undangan telah memberikan kewenangan bagi Tergugat selaku pemegang hak pengelolaan untuk menentukan sendiri persyaratan pemberian rekomendasi/persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan sepanjang bersesuaian dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan hasil dari rekomendasi/persetujuan tersebut akan menjadi dasar bagi Turut Tergugat untuk mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kewenangan untuk memberikan persetujuan/rekomendasi atau tidak memberikan persetujuan/rekomendasi sepenuhnya adalah murni lahir dari ketentuan peraturan perundang-undangan ;

Menimbang, bahwa oleh karena kewenangan untuk memberikan persetujuan/rekomendasi atau tidak memberikan persetujuan/rekomendasi atas Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan sepenuhnya kewenangan yang lahir daripada peraturan perundang-undangan. Maka secara mutatis mutandis ketiadaan pemberian rekomendasi/persetujuan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas tanah hak pengelolaan sebagaimana dala perkara aquo dapat diklasifikasikan sebagai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Peradilan Tata Usaha Jo Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Peradilan Tata Usaha Negara yang

selengkapnya berbunyi “*Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara*” dan ayat (2) berbunyi “*Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan data peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud*”. Oleh karena ketiadaan pemberian rekomendasi/persetujuan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas tanah hak pengelolaan termasuk keputusan tata usaha negara maka pemeriksaan dan penyelesaiannya harus dilakukan di Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk itu dan bukan di Pengadilan Negeri Mungkid ;

Menimbang, bahwa sedangkan terkait pendapat Para Penggugat yang mengatakan bahwa perkara aquo merupakan keputusan tata usaha negara yang merupakan perbuatan hukum perdata. Majelis Hakim tidak sependapat mengingat, persetujuan/rekomendasi untuk memberikan atau tidak memberikan perpanjangan Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan adalah murni kewenangan yang lahir dari ketentuan peraturan perundang-undangan. Dan persetujuan tersebut berbeda dengan hakikat persetujuan/kesepakatan (*overeenkomst*) sebagaimana yang dimaksud didalam pasal 1320 KUHPer dan persetujuan/kesepakatan tersebut tidak menjadi persyaratan untuk dikeluarkannya persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan maka Majelis Hakim berpendapat keputusan tersebut tidak dapat diklasifikasikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata sebagaimana yang dimaksud didalam pasal 2 huruf a Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Peradilan Tata Usaha Jo Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat terkait dengan Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenangan/tidak berkompotensi secara absolut untuk mengadili perkara aquo adalah beralasan sehingga harus dikabulkan. Dengan demikian maka Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut.

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi kompetensi absolut telah dikabulkan maka terhadap eksepsi lain tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka Para Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.955.000,00 (Sembilan ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid, pada hari Senin, tanggal 12 Desember 2022, oleh kami, Wanda Andriyenni, S.H., M.Kn, sebagai Hakim Ketua, Fakhruddin Said Ngaji, S.H., M.H dan Alfian Wahyu Pratama, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mungkid Nomor 68/Pdt.G/2022/PN Mkd tanggal 25 Agustus 2022, putusan tersebut pada hari Selasa dan tanggal 13 Desember 2022 juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, R. Rudi Harsojo, S.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fakhruddin Said Ngaji, S.H., M.H

Wanda Andriyenni, S.H., M.Kn.

Alfian Wahyu Pratama, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

R. Rudi Harsojo, S.H.

Perincian Biaya:

- Pendaftaran ..... Rp. 30.000,-
- Administrasi..... Rp. 75.000,-
- Biaya Panggilan..... Rp. 810.000,-
- Materai ..... Rp. 10.000,-
- Redaksi ..... Rp. 10.000,-
- PNBP ..... Rp. 20.000,-
- Jumlah..... Rp. 955.000,-

(Sembilan ratus lima puluh lima ribu rupiah)..



Keterangan :

- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.