

# PENGADILAN NEGERI MUNGKID

## TURUNAN PUTUSAN

PENGADILAN TINGGI SEMARANG

TANGGAL : 26 MEI 2016

No. : 103 / Pdt / 2016 / PT Smg.

## DALAM PERKARA :

ACMAID SUROSO HINDARTO, DKK - Sebagai Pembanding

## MELAWAN :

PEMKAB MAGELANG, DKK - Sebagai Terbanding

---

---

**PUTUSAN**

**Nomor 103 / Pdt / 2016 / PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**1. ACHMAD SUROSO HINDARTO.**

Tempat lahir Magelang, Tanggal lahir 10 Juni 1953, beralamat di Dusun Banyubiru RT 02 RW 14 Desa Banyubiru Kecamatan Dukun Kabupaten Magelang, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I / SEMULA PENGGUGAT I KONVENS I / TERGUGAT I REKONVENS I** ;

**SUGENG WALUYO.**

Tempat lahir Purworejo, Tanggal lahir 28 Desember 1951, beralamat di Dusun Kenatan RT 001 RW 012 Desa Pucungrejo Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang, Agama Katholik, Pekerjaan Pedagang, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II / SEMULA PENGGUGAT II KONVENS I / TERGUGAT II REKONVENS I** ;

**3. KRISTINA SUGIARTY (SOUW KIM LIAN).**

Tempat lahir Cirebon, Tanggal lahir 14 Januari 1950, beralamat di Ngepos RT 006 RW 025 Desa Lumbungrejo Kecamatan Tempel Kabupaten Sleman, Agama Budha, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III / SEMULA PENGGUGAT III KONVENS I / TERGUGAT III REKONVENS I**;

**4. HALIM SUSANTO.**

Tempat lahir Medan, Tanggal lahir 5 Mei 1966, beralamat di Ruko A.V1/3/Plaza Muntilan RT 003 RW 007 Desa Pucungrejo Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING IV / SEMULA PENGGUGAT IV KONVENS I / TERGUGAT IV REKONVENS I** ;

**5. APIK SUSIANA**

Tempat lahir Surakarta, Tanggal lahir 22 Maret 1972, beralamat di Perum. Bumi Prayudan Blok KH-7A RT 006 RW 003 Desa Mertoyudan Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang, Agama Kristen, Pekerjaan



Wiraswasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING V / SEMULA PENGGUGAT V / TERGUGAT V REKONVENSIS** ;

**6. AGUS JAKA PRASETYA.**

Tempat lahir Magelang, Tanggal lahir 9 Oktober 1965, beralamat di Jl. Kauman 137 RT 03 RW 09 Desa Muntilan Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING VI / SEMULA PENGGUGAT VI KONVENSIS / TERGUGAT VI REKONVENSIS** ;

**7. ANDRI PRASETYO.**

Tempat lahir Magelang, Tanggal lahir 7 Januari 1972, beralamat di Dusun Bakalan RT 004 RW 002 Desa Tamanagung Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang, Agama Islam, Pekerjaan Pedagang, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING VII / SEMULA PENGGUGAT VII KONVENSIS / TERGUGAT VII REKONVENSIS** ;

**8. HANDOKO**

Tempat lahir Magelang, Tanggal lahir 9 November 1967, beralamat di Jl. Jenggolo 08 RT 004 RW 002 Kelurahan Kemirirejo Kecamatan Magelang Tengah Kota Magelang, Agama Kristen, Pekerjaan Swasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING VIII / SEMULA PENGGUGAT VIII KONVENSIS / TERGUGAT VIII REKONVENSIS** ;

**9. STEFANUS SUNARWAN.**

Tempat lahir Yogyakarta, Tanggal lahir 8 Mei 1954, beralamat di Jl. Gajah No. 16, Rt.004/RW,016, Desa Tahunan, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Agama Katholik, Pekerjaan Wiraswasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING IX / SEMULA PENGGUGAT X KONVENSIS / TERGUGAT X REKONVENSIS** ;

**10. CANDRA SUTRISNO.**

Tempat lahir Magelang, Tanggal lahir 27 Oktober 1960, beralamat di Jl. Pemuda Kios PJKA B1/B2 RT 001 RW 001 Desa Tamanagung Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang, Agama Budha, Pekerjaan Dagang, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING X / SEMULA PENGGUGAT XI KONVENSIS / TERGUGAT XI REKONVENSIS** ;

**11. SUHARTONO.**

Tempat lahir Kudus, Tanggal lahir 23 April 1938, beralamat di Bayanan RT 02 RW 03 Desa Siswodipuran Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali,



Agama Kristen, Pekerjaan Pedagang, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING XI / SEMULA PENGGUGAT XII KONVENSI / TERGUGAT XII REKONVENSI ;**

**12. ANDRI KURNIANTO, S.T.**

Tempat lahir Sleman, Tanggal lahir 23 Agustus 1973, beralamat di Pakem Gede RT 033 Kelurahan Pakembinangun Kecamatan Pakem Kabupaten Sleman, Agama Katholik, Pekerjaan Wiraswasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING XII / SEMULA PENGGUGAT XIII KONVENSI / TERGUGAT XIII REKONVENSI;**

**13. LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN.**

Tempat lahir Magelang, Tanggal lahir 25 November 1955, beralamat di Jl. Kalingga 172/20 RT 003 RW 002 Desa Rejowinangun Utara Kecamatan Magelang Tengah Kota Magelang, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING XIII / SEMULA PENGGUGAT XIV KONVENSI / TERGUGAT XIV REKONVENSI ;**

**14. WIDIYASTUTI.**

Tempat lahir Boyolali, Tanggal lahir 24 April 1942, beralamat di Bayanan RT 02 RW 03 Desa Siswodipuran Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali, Agama Kristen, Pekerjaan Pedagang, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING XIV / SEMULA PENGGUGAT XV KONVENSI / TERGUGAT XV REKONVENSI ;**

**15. IWAN WALUYO.**

Tempat lahir Magelang, Tanggal lahir 16 Februari 1955, beralamat di Ngadiretno RT 001 RW 012 Desa Tamanagung Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang, Agama Kristen, Pekerjaan Swasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING XV / SEMULA PENGGUGAT XVI KONVENSI / TERGUGAT XVI REKONVENSI ;**

**16. UMI SALAMAH.**

Tempat lahir Magelang, Tanggal lahir 15 September 1969, beralamat di Saron RT 03 RW 09 Desa Rambeanak Kecamatan Mungkid Kabupaten Magelang, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING XVI / SEMULA PENGGUGAT XVII KONVENSI / TERGUGAT XVII REKONVENSI ;**



**17. DANURI.**

Tempat lahir Magelang, Tanggal lahir 31 Desember 1941, beralamat di Karaharjan RT 002 RW 003 Desa Gunungpring Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING XVII / SEMULA PENGGUGAT XVIII KONVENSI / TERGUGAT XVIII REKONVENSI** ;

**18. SUTIYANAH.**

Tempat lahir Magelang, Tanggal lahir 20 November 1967, beralamat di Jarakan RT 004 RW 011 Desa Bojong Kecamatan Mungkid Kabupaten Magelang, Agama Islam, Pekerjaan Pedagang, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING XVIII / SEMULA PENGGUGAT XIX KONVENSI / TERGUGAT XIX REKONVENSI** ;

**19. YUSTINA DIAH ROSARI (istri alm Susilo Gunawan IGN).**

Tempat lahir Magelang, Tanggal lahir 3 November 1960, beralamat di Semampir Baru No. 39 RT 006 RW 002 Desa Muntilan Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang, Agama Katholik, Pekerjaan Wiraswasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING XIX / SEMULA PENGGUGAT XX KONVENSI / TERGUGAT XX REKONVENSI** ;

**PEMBANDING I / SEMULA PENGGUGAT I KONVENSI / TERGUGAT I REKONVENSI** sampai dengan **PEMBANDING XIX / SEMULA PENGGUGAT XX KONVENSI / TERGUGAT XX REKONVENSI** dengan surat kuasa khusus tertanggal Magelang 23 November 2015 didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid tanggal 03 Desember 2015 No.178/XII/2015/Mkd, memberi kuasa kepada : **M. HASSAN LATIEF, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di SkyLight Plaza (lantai 2) Jl. Tentara Pelajar No. 7 Magelang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, untuk dan atas nama Pemberi Kuasa mewakili Pemberi Kuasa sebagai Pembanding atas Putusan Pengadilan Negeri Mungkid tanggal 19 November 2015 No.20/Pdt.G/2015/PN.Mkd. untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING / SEMULA PARA PENGGUGAT KONVENSI / PARA TERGUGAT REKONVENSI** ;

**M E L A W A N**

**1. PEMKAB MAGELANG.**

beralamat di Jl. Letnan Tukiyat No. 59 Kota Mungkid Kabupaten Magelang (alamat baru dengan penyebutan nama jalan yang baru adalah

Jl. Soekarno-Hatta No. 59 Kota Mungkid), dengan surat kuasa khusus tertanggal Mungkid 31 Maret 2015, No.SKK/178/03/III/2015 di daftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid tanggal 25 Mei 2015 No.88/V/2015/PN.Mkd. memberi kuasa kepada :

- 1) **IDAM LAKSANA, S.H. M.Hum.**, NIP. 19681228.199403.1.006, Kepala Bagian Hukum Setda Kabupaten Magelang;
- 2) **SARIFUDIN, S.H.**, NIP. 19670212.199312.1.001, Kasubbag Bantuan Hukum dan HAM pada Bagian Hukum Setda Kabupaten Magelang;
- 3) **NUR PUDJINING DIAHATI, S.H.**, NIP. 19710911.199903.1.003, Kasubbag Peraturan Perundang-undangan pada Bagian Hukum Setda Kabupaten Magelang;
- 4) **DARMAWAN JOKO SUSILO, S.H.**, NIP. 19750601.200903.1.003, Staf pada Bagian Hukum Setda Kabupaten Magelang; dan
- 5) **C. ENDAH SITIYANI, S.H.**, NIP. 19790204.201101.2.006, Staf pada Bagian Hukum Setda Kabupaten Magelang;

Baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk dan atas nama Pemberi Kuasa mewakili Pemberi Kuasa sebagai Terbanding dalam Putusan Pengadilan Negeri Mungkid tanggal 19 November 2015 No.20/Pdt.G/2015/PN.Mkd, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING / SEMULA TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI ;**

**2. PT MERBABU (Pengembang).**

beralamat terakhir di Dusun Cawang No. 77 Desa Bulurejo Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang, namun sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I / SEMULA TURUT TERGUGAT I KONVENSI / TURUT TERGUGAT REKONVENSI ;**

**3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MAGELANG (BPN KABUPATEN MAGELANG).**

beralamat di Jl. Soekarno-Hatta No. 110 Kota Mungkid Kabupaten Magelang (sebelumnya nama Jalan "Soekarno-Hatta" disebut Jalan "Letnan Tukiyat"), dengan surat kuasa khusus tertanggal Mungkid 17 April 2015 No.1057/14.33-08/IV/BPN/2015, di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid tanggal 20 April 2015 No.64/II/2015/PN/Mkd. memberi kuasa kepada :



- 1) **EPL SIWI SRI MARHAENI, S.H.**, NIP. 196611141991032001, Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan;
- 2) **AGUS SUKOCO, A.Ptnh**, NIP. 196807261989031003, Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan; dan
- 3) **BUDI SANTOSO, S.H.**, NIP. 195908281985031004, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;

ketiganya memilih alamat pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Kabupaten Magelang Jl. Letnan Tukiyat No. 110 Kota Mungkid Kabupaten Magelang untuk mewakili Pemberi Kuasa sebagai **TURUT TERBANDING II / SEMULA TURUT TERGUGAT II KONVENSI / TURUT TERGUGAT II REKONVENSI** ;

**PT BPR ARTHA MERTOYUDAN** yang dalam tindakan hukumnya diwakili oleh **FIKA MELYANA, S.E.** Tempat lahir Solo, Tanggal lahir 13 Mei 1964, beralamat di Jl. Cemara C-59 PMS. RT 003 RW 002 Desa Mertoyudan Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang, Pekerjaan Karyawan Swasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III / SEMULA PENGGUGAT IX KONVENSI / TERGUGAT IX REKONVENSI** ;

#### **PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;**

- Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;
- Telah membaca Putusan Sela Pengadilan Negeri Mungkid tanggal 10 Agustus 2015 Nomor 20/Pdt.G/2016/PN.Mkd. ;

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;**

Menimbang, bahwa Para Pembanding / semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan tertanggal 11 Maret 2015 di daftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid tanggal 13 Maret 2015 Nomor 20/Pdt.G/2015/PN.Mkd yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat 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 Penggugat adalah pemegang sah HGB (Hak Guna Bangunan) atas dasar AJB (Akta Jual Beli) murni tanpa ada embel-embel di atas HPL (Hak Pengelolaan) yakni sebagai berikut:

- a) ACHMAD SUROSO HINDARTO (Penggugat I) pemegang HGB No. 236. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4464/1992, seluas  $\pm$  64 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 28 Februari 2003, No: 68/HGB/JB.Sta/Mtl/II/2003 yang dibuat PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, SH.;
- b) SUGENG WALUYO (Penggugat II) pemegang HGB No. 264. Dalam gambar situasi tanggal 30 Desember 1992, No: 4679/1992, seluas  $\pm$  40 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 5 Agustus 1993 No: 42/K/JB/Mtl/VIII/2003, dibuat Notaris di Magelang, Kartini, SH.;
- c) KRISTINA SUGIARTY (Penggugat III) pemegang HGB No. 231. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4459/1992, seluas  $\pm$  90 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 16 Juni 1996 No: 31/K/JB/Mtl/Vi/93, dibuat Notaris di Magelang, Ny. N. Kartini, SH.;
- d) HALIM SUSANTO (Penggugat IV) Pemegang HGB No. 232. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4460/1992, seluas  $\pm$  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. Dalam Gambar situasi Tanggal 24 Desember 1992, No: 4467/1992, Seluas  $\pm$  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.;
- e) APIK SUSIANA (Penggugat V) Pemegang HGB No. 241. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4469/1992, seluas  $\pm$  40 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 29 Maret 2010 No: 135/2010, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, SH.;
- f) AGUS JAKA PRASETYA (Penggugat VI) Pemegang HGB No. 277. Dalam gambar situasi tanggal 30 Desember 1992, No: 4667/1992, seluas  $\pm$  60 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 21 Juni 2004 No: 179/HGB/Jb/Sta/Mtl/VI/2004, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, SH.;
- g) ANDRI PRASETYO (Penggugat VII) Pemegang HGB No. 275. Dalam gambar situasi tanggal 30 Desember 1992, No: 4669/1992, seluas  $\pm$  40 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 29 November 2001 No: 464/HGB/Jb/Sta/Mtl/XI/2001, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, SH.;





- h) HANDOKO (Penggugat VIII) Pemegang HGB No. 265. 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, dibuat oleh PPAT di Mertoyudan, Magelang, Edi Widarto, SH.;
- i) PT. BPR ARTHA MERTOYUDAN dalam Tindakan Hukumnya diwakili oleh FIKA MELYANAN, SE (Penggugat IX) Pemegang HGB No. 263. berdasarkan gambar situasi tanggal 30 Desember 1992 No: 4680/1992, luas ± 196 M<sup>2</sup>. Saat ini pemegang sertifikat adalah Perseroan Terbatas Perkreditan Rakyat Artha Mertoyudan. Berdasarkan risalah lelang tanggal 30 September 2000. Dibuat pejabat lelang pada Kantor Lelang Negara di Semarang oleh M. Anwar Efendi, SH.;



- j) STEFANUS SUNARWAN (Penggugat X) Pemegang HGB No. 237 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/III/2003 dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, SH.;



- k) CANDRA SUTRISNO (Penggugat XI) Pemegang HGB No. 235. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4463/1992, seluas ± 64 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 5 Agustus 2004, No: 246/HGB/JB/STA/MTL/VIII/2004, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, SH. dan pemegang HGB No. 234. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4462/1992, seluas ± 64 M<sup>2</sup>. berdasarkan akta jual beli tanggal 5 Agustus 2004, No: 247/HGB/JB/STA/MTL/VIII/2004, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Arnanto, SH.;
- l) SUHARTONO (Penggugat XII) Pemegang HGB No. 250, gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4680/1992, seluas ± 40 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 7 November 1992 No: 27/K/Mtl/XI/1992;
- m) ANDRI KURNIANTO, ST. (Penggugat XIII) Pemegang HGB No. 254, 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. Yang mana Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan ) tersebut sampai sekarang masih atas

nama Ferry Dwi Harnanto, SE dan belum dibalik nama atas nama ANDRI KURNIANTO, ST (Penggugat XIII);

n) LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN (Penggugat XIV) Pemegang beberapa HGB yakni :

➤ HGB No. 240, 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/JPB/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, SH.;

➤ HGB NO: 242 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/JPB/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, 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/JPB/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 (Penggugat XIV) yang ditetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH. tanggal 31 Agustus 2007;

➤ HGB NO: 245 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/JPB/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 (Penggugat XIV) yang ditetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 31 Agustus 2007;

➤ HGB No: 246 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/JPB/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 LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN (Penggugat XIV) yang ditetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH. tanggal 31 Agustus 2007;

- HGB No: 247 dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4475/1992 seluas ± 60 M<sup>2</sup> dengan akta jual beli tanggal 1 Desember 1993, No: 55/K/JB/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 LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN (Penggugat XIV) yang ditetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto.SH tanggal 31 Agustus 2007;



- HGB No: 248 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/JB/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 (Penggugat XIV) yang ditetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto.SH tanggal 31 Agustus 2007;



- HGB NO: 249 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/JB/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 (Penggugat XIV) yang ditetapkan 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) WIDIYASTUTI (Penggugat XV) Pemegang HMSRS No. 4 berdasarkan denah tanggal 24 Desember 1992 No: 5/1992 Luas/type ± 16 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 11 Desember 1997 No:

414/HMRS/JB/Sta/Mtl/XII/2007 dibuat oleh Notaris di Muntlan Stefanus Artanto,SH.;

b) IWAN WALUYO (Penggugat XVI) Pemegang HMSRS No. 11 yang masih atas nama Jefri Bowo Tristanto berdasarkan gambar denah tanggal 24 Desember 1992 No: 12/1992, Luas/type  $\pm$  134 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 12 Agustus 1993 No: 43/k/JB/Sta/Mtl/VIII/1993 dibuat oleh Notaris Di Magelang, N. Kartini,SH.;

c) UMI SALAMAH (Penggugat XVII) Pemegang HMSRS No. 15 berdasarkan gambar denah tanggal 24 Desember 1992 No: 16/1992 Luas/type  $\pm$  67 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 2 Juni 2003 No: 18/Mtl/JbI/VI/2003 dibuat oleh PPAT di Mungkid, Kun Setyawati, SH.;

d) DANURI (Penggugat XVIII) Pemegang beberapa HMSRS yakni :  
HMSRS No. 27 yang masih atas nama Eko Suprpto berdasarkan gambar denah tanggal 24 Desember 1992 No: 1/1992, Luas/type 688 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 28 Oktober 1992 No: 24/K/Mtl/X/1992;

➤ HMSRS No. 14, yang masih atas nama Sri Chajati Istri Tasdjudiono berdasarkan gambar denah tanggal 24 Desember 1992 No: 15/1992, Luas/type 135 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 21 September 1993, No: 49/K/JB/Mtl/IX/1993 kedua akta jual beli tersebut dibuat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, SH.;

➤ HMSRS No. 13, atas nama DANURI (Penggugat XVII) berdasarkan gambar denah tanggal 24 Desember 1992 No: 14/1992, Luas/type 67 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 1 Mei 2002 No: 49/Mtl/JB/HMRS/D/V/2002 dibuat oleh PPAT di Secang, Sudarso.SH.;

➤ HMSRS No. 18, atas nama Dwi Sri Hartuti, SH. berdasarkan gambar denah tanggal 24 Desember 1992 No: 19/1992, Luas/type  $\pm$  67 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 13 Agustus 1994 No: 16/K/JB/Mtl/VIII/94, di buat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, SH.;

e) SUTIYANAH (Penggugat XIX) Pemegang HMSRS No. 12, gambar denah tanggal 24 Desember 1992 No: 13/1992, Luas/type 76 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli (AJB) tanggal 15 April 2002 No: 069/JB/IV/2002 di buat oleh PPAT Di Magelang, Sunariningsih, SH.;

f) YUSTINA DIAH ROSARI (Istri Alm. SUSILO GUNAWAN) IGN (Penggugat XX) Pemegang HMSRS No. 16, 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.;

g) SUHARTONO (Penggugat XII) selain memegang HGB (Hak Guna Bangunan) Penggugat XII juga pemegang HMSRS No. 3, gambar denah tanggal 24 Desember 1992, No: 4/1992, Seluas/type 16 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 19 Juni 1993 No: 3/K/ JB/Mtl/VI/93, kesemuanya di buat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, SH.;

h) ANDRI KURNIANTO, ST. (Penggugat XIII) selain rmemegang HGB (Hak Guna Bangunan) Penggugat XII juga 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. yang mana sertifikat (HMSRS) Hak Milk Satuan Rumah Susun sampai sekarang masih atas nama Ferry Dwi Harnanto,SE. dan belum dibalik nama atas nama ANDRI KURNIANTO, ST. (Penggugat XIII);

i) LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN (Penggugat XIV) selain memegang HGB (Hak Guna Bangunan) Penggugat XII juga Pemegang beberapa HMSRS yakni:

➤ HMSRS No: 1, 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH. tanggal 31 Agustus 2007;

➤ HMSRS No: 2, 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. Djuwanto 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH. tanggal 16 April 2003;

- HMSRS NO: 5. 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. Spto 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 16 April 2003;
- HMSRS NO: 6, 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 Mel 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH. tanggal 31 Agustus 2007;
- HMSRS NO: 7 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. Spto 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH. tanggal 16 April 2003;
- HMSRS NO: 8, 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH. tanggal 31 Agustus 2007;



➤ HMSRS NO: 10, berdasarkan gambar denah tanggal 24 Desember 1992 No: 11/1992, Luas/type 16 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 26 Juni 1993, 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 31 Agustus 2007;

➤ HMSRS NO: 19. 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. Djuwanto 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 dan atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 16 April 2003;

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 (Turut tergugat 1) dengan tanpa mendapatkan informasi yang utuh terkait dengan tanah beserta bangunan tersebut dan PT. Merbabu (Turut Tergugat 1) tersebut saat ini tidak diketahui keberadaan PT tersebut dan Pemerintah Kabupaten Magelang tidak pernah memberitahukan pula tentang perjanjian tersebut antara PT. Merbabu dan Pemerintahan Kabupaten Magelang tentang keberadaan Plaza Muntilan sejak tahun 1992 dan berakhir selama 20 (Dua Puluh) Tahun yakni tanggal 17 Agustus 2012 dengan sebenarnya;
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 tahun 2010 (Sebelum masa berlakunya sertifikat habis) akan tetapi sampai sekarang belum ada titik terang penyelesaian

dengan dasar untuk mengurus perpanjangan harus ada rekomendasi dari Pemerintah Kabupaten Magelang dengan alasan HGB (Hak Guna Bangunan) dan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) tersebut di atas "HPL (Hak Pengelolaan)" padahal diketahui Sertifikatnya adalah HGB ( Hak Guna bangunan) murni tanpa ada embel-embel di atas tanah HPL (Hak Pengelolaan);

8. Bahwa dari awal pembelian sampai sekarang Para Penggugat tidak tahu mengenai kejelasan dan kepastian mengenai status tanah tersebut selain karena tidak diberitahu oleh PT. Merbabu maupun Pemerintah Kabupaten Magelang dari awal Para Penggugat memegang Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) murni tanpa ada keterangan "DIATAS HAK PENGELOLAAN (HPL)" begitu pula dengan Sertifikat HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun);

9. Bahwa berdasarkan perundingan yang sudah berulang kali Para Penggugat lakukan yakni terhitung sejak bulan Desember 2012 sampai dengan 13 April 2013 dengan pihak Pemkab khususnya Bagian Aset Daerah yang intinya telah di capai kesepakatan mengenai waktu perpanjangan HGB (Hak Guna Bangunan) dan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) dengan masa waktu 20 (Dua Puluh) tahun. Hanya dalam prakteknya dalam pengurusan perpanjangan selalu dipersulit oleh Pemerintah Kabupaten Magelang dengan berbagai alasan yang memberatkan dan menyulitkan Para Penggugat;

10. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 2014 Para Penggugat telah berkirin surat kepada Bupati 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 Bupati atas surat Para Penggugat dan pada bulan Desember 2014 Para Penggugat kembali berkirin surat kepada Bupati sekaligus meminta untuk bertemu dengan Bupati untuk audensi guna musyawarah penyelesaian permasalahan Plaza Muntilan, akan tetapi juga belum ada jawaban. Terakhir pada tanggal 2 Maret 2015 baru ada jawaban dari Bupati yang intinya untuk perpanjangan harus mengikuti harga yang telah disampaikan oleh Pemerintah Kabupaten Magelang dan untuk sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) Ruko Plaza Muntilan nantinya tetap mencantumkan keterangan diatas HPL (Hak Pengelolaan) Pemerintah Kabupaten Magelang;



11. Bahwa selain itu surat dari jawaban Bupati tersebut juga meminta kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan proses/permohonan pembaharuan HGB (Hak Guna Bangunan) selama 1 ( Satu ) bulan semenjak diterimanya surat ini dan jika Para Penggugat tidak sepakat maka Para Penggugat diminta untuk mengosongkan Ruko Plaza Muntilan;
12. Bahwa Para Penggugat sangat keberatan dengan isi surat jawaban dari Bupati tersebut seakan-akan mengenyampingkan musyawarah/perundingan yang telah dilakukan selama ini. Surat jawaban Bupati tersebut mengabaikan kepentingan umum/masyarakat, disamping memberatkan Para Penggugat juga Tergugat I terkesan arogan dan semena-mena kepada Para Penggugat yang meminta untuk mengosongkan Ruko Plaza Muntilan jika tidak mengikuti kemauan Pemerintah Kabupaten Magelang;
13. Bahwa Para Penggugat keberatan karena sudah melakukan Jual Beli untuk menempati Ruko Plaza Muntilan tersebut sedangkan berdasarkan UU Agraria yakni UUPA No. 5 Tahun 1960 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;
14. Bahwa berdasarkan peraturan perundangan tersebut seharusnya tanpa menunggu rekomendasi dari Pemerintah Kabupaten Magelang (Tergugat), setelah berakhirnya hak dapat diperpanjang karena Para Penggugat mempunyai sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) murni dan juga disertai dengan Akta Jual Beli dan sertifikat tersebut adalah sah produk dari Negara (BPN Kab. Magelang) sehingga tidak ada alasan bagi Pemerintah Kabupaten Magelang untuk menunda maupun merekomendasikan hal-hal diluar UUPA No. 5 Tahun 1960, oleh karenanya BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Magelang (Turut Tergugat II) segera untuk menerbitkan Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) untuk Para Penggugat tidak ada kata lain selain perpanjangan HGB (Hak Guna Bangunan) murni tersebut;
15. Bahwa tindakan Pemerintah kabupaten Magelang yang tidak mau memperpanjang HGB (Hak Guna Bangunan) murni tersebut dengan memberikan syarat perpanjangan diatas HPL (Hak Pengelolaan) dan

dengan biaya yang besar dari yang puluhan juta sampai ratusan juta yang ditotal mencapai milyaran rupiah tanpa dasar hukum yang jelas adalah perbuatan Melanggar Hukum dari Pemerintahan Kabupaten Magelang karena bertentangan dengan UU No. 5 Tahun 1960, kecuali Para Penggugat telah merubah tujuan peruntukannya dari dahulu sampai sekarang peruntukannya tetap sama tidak berubah. Dengan demikian Para Penggugat memperpanjang HGB (Hak Guna Bangunan) jika sudah berakhir masa waktunya otomatis bisa diperpanjang sesuai dengan UU yang peruntukannya masih sesuai;

16. Bahwa demikian pula Para Penggugat yang memegang sertifikat HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) berdasarkan UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan berdiri di atas HGB (Hak Guna Bangunan) seperti hal yang terurai di atas tindakan Pemerintahan Kabupaten Magelang yang tidak memperpanjang sertifikat HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) yang berdiri di atas HGB (Hak Guna Bangunan) dengan alasan waktu sudah habis, dan untuk memperpanjang harus dibebani dengan biaya yang besar dan tidak berdasarkan hukum dan akan merubah menjadi di atas tanah HPL (Hak Pengelolaan) dan jika tidak mengikuti keinginan Pemerintah Kabupaten Magelang maka Para Penggugat diminta untuk mengosongkan adalah tindakan Melanggar Hukum dari Pemerintah Kabupaten Magelang mengingat pemegang HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) adalah berdiri di atas tanah HGB (Hak Guna Bangunan) murni tidak ada embel-embel di atas tanah HPL (Hak Pengelolaan) sehingga otomatis dapat diperpanjang oleh karenanya BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Magelang dapat pula untuk menerbitkan sertifikat HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) pada Para Penggugat tanpa ada embel-embel di atas tanah HPL (Hak Pengelolaan) karena dahulu perolehannya Pemegang sertifikat dilengkapi dengan sertifikat HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) dan juga AJB (Akta Jual-Beli). Sertifikat yang dikeluarkan merupakan Surat Tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya;

17. Bahwa dalam pertemuan musyawarah yang terdahulu antara Para Penggugat dengan Pemkab Magelang (Tergugat) masing-masing saling memahami (Baik Pemerintah Kabupaten Magelang maupun Para Penggugat) bahwa semua itu adalah akibat kesalahan di masa lalu yang dilakukan oleh Pihak Ke-3 yakni PT. Merbabu (Turut Tergugat I) yang

sampai saat ini tidak diketahui PT. Pengelolanya maupun keberadannya dan pihak Pemerintahan Kabupaten Magelang (Tergugat) pada saat itu sehingga kalau jika tiba-tiba muncul surat jawaban Bupati yang isinya sesuai dengan terurai di atas terkesan Bupati tidak menghormati musyawarah selama ini;

18. Bahwa kesalahan-kesalahan di masa lalu janganlah dan tidak bisa dibebankan kepada Para Penggugat, untuk mengikuti keinginan Pemerintah Kabupaten Magelang yang sudah melanggar hukum sesuai surat jawaban dari Bupati Magelang;

19. Bahwa gugatan ini berdasarkan bukti autentik yang kuat, sehingga Pemkab Magelang (Tergugat) haruslah melaksanakan putusan ini terlebih dahulu meskipun ada upaya banding maupun kasasi dan tidak melaksanakan langkah atau mengambil tindakan apapun selain melaksanakan putusan Pengadilan terhadap Petitum Para Penggugat;

20. Bahwa Penggugat sudah berusaha menyelesaikan persoalan ini dengan musyawarah kekeluargaan terhadap Tergugat tetapi hal tersebut tidak pernah diindahkan oleh Tergugat hingga akhirnya Penggugat membawa persoalan ini ke Pengadilan Negeri Mungkid;

Berdasarkan uraian tersebut di atas mohon kepada yang terhormat, Pengadilan Negeri Mungkid berkenan untuk memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) adalah Sah secara Hukum sebagai pemegangnya yakni sebagai berikut:
  - a) ACHMAD SUROSO HINDARTO (Penggugat I) pemegang HGB No. 236 Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4464/1992, seluas  $\pm 64 \text{ M}^2$ . 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) SUGENG WALUYO (Penggugat II) pemegang HGB No. 264. Dalam gambar situasi tanggal 30 Desember 1992, NO: 4679/1992, seluas  $\pm 40 \text{ M}^2$ . Berdasarkan akta jual beli tanggal 5 Agustus 1993 NO: 42/K/JB/Mtl/VIII/2003, di buat Notaris Di Magelang, Kartini, SH;
  - c) KRISTINA SUGIARTY (Penggugat III) Pemegang HGB No. 231. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4459/1992,

- seluas ± 90 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 16 Juni 1996 NO: 31/K/JP/Mtl/Vi/93, di buat Notaris Di Magelang Ny. N. Kartini, SH;
- d) HALIM SUSANTO (Penggugat IV) Pemegang HGB No. 232. 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/JP/Sta/Mtl.XIII//2002 dan Pemegang HGB No. 239. 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/JP/Sta/Mtl/XI/1999 di buat PPAT di Muntilan Stefanus Artanto, SH. Kesemuanya di buat oleh PPAT Di Muntilan, Stefanus Artanto, SH;
- e) APIK SUSIANA (Penggugat V) Pemegang HGB No. 241. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4469/1992, seluas ± 40 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 29 Maret 2010 NO: 135/2010, di buat oleh PPAT Di Muntilan, Stefanus Artanto, SH;
- f) AGUS JAKA PRASETYA (Penggugat.VI) Pemegang HGB No. 277. Dalam gambar situasi tanggal 30 Desember 1992, NO: 4667/1992, seluas ± 60 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 21 Juni 2004 NO: 179/HGB/Jb/Sta/Mtl/VI/2004, di buat oleh PPAT Di Muntilan, Stefanus Artanto, SH;
- g) ANDRI PRASETYO (Penggugat VII) Pemegang HGB No. 275. 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;
- h) HANDOKO (Penggugat VIII) Pemegang HGB No. 265. 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;
- i) PT BPR ARTHA MERTOYUDAN dalam Tindakan Hukumnya diwakili oleh FIKA MELYANAN, SE (Penggugat IX) Pemegang HGB No. 263. berdasarkan gambar situasi tanggal 30 Desember 1992 NO : 4680/1992, luas ± 196 M<sup>2</sup>. Saat ini pemegang sertifikat adalah Perseroan Terbatas Perkreditan Rakyat Artha mertoyudan Berdasarkan risalah lelang tanggal 30 September 2000, Dibuat pejabat lelang pada kantor lelang Negara di Semarang oleh M. Anwar Efendi, SH;

- j) STEFANUS SUNARWAN (Penggugat X) Pemegang HGB No. 237. 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/III/2003 di buat oleh PPAT Di Muntilan, Stefanus Artanto, SH;
- k) CANDRA SUTRISNO (Penggugat XI) Pemegang HGB No. 235. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4463/1992, seluas ± 64 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 5 Agustus 2004, NO: 246/HGB/JB/STA/MTLVIII/2004, di buat oleh PPAT Di Muntilan, Stefanus Artanto SH dan Pemegang HGB No. 234 Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4462/1992, seluas ± 64 M<sup>2</sup>. berdasarkan akta jual beli tanggal 5 Agustus 2004, No: 247/HGB/JB/STA/MTLVIII/2004, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, SH;
- SUHARTONO (Penggugat XII) Pemegang HGB No. 250. Gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4680/1992, seluas ± 40 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 7 November 1992 NO: 27/K/Mtl/XI/1992;
- ANDRI KURNIANTO, ST (Penggugat XIII) Pemegang HGB No. 254, 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. yang mana Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) tersebut sampai sekarang masih atas nama Ferry Dwi Harnanto, SE dan belum dibalik nama atas nama ANDRI KURNIANTO, ST (Penggugat XIII);
- n) LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN (Penggugat XIV) Pemegang beberapa HGB yakni:
- HGB No. 240, 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;
  - HGB NO: 242, 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, 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/Mt/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: 140 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 31 Agustus 2007;
- HGB NO: 245. 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/Mt/VI/1993.5.HGB, 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 31 Agustus 2007;
- HGB NO: 246, 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/Mt/VI/1/1993, 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 dan atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 31 Agustus 2007;
- HGB NO: 247, Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4475/1992, seluas ± 60 M<sup>2</sup> dengan akta jual beli tanggal 1 Desember 1993, NO: 55/K/JP/Mt/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 LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 31 Agustus 2007;



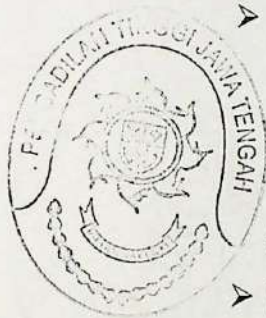
➤ HGB NO: 248. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4476/1992, seluas ± 40 M<sup>2</sup>. dengan akta jual beli tanggal 1 Desember 1993, NO: 56/K/JP/MtI/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang, Ny. N. Kartini, SH. sampai sekarang masih atas nama The Hok Liang, tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 137 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 31 Agustus 2007;

➤ HGB NO: 249, 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/MtI/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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 31 Agustus 2007;

Menyatakan juga Sertifikat HMSRS (Hak Milik Satuan rumah Susun) adalah Sah secara Hukum sebagai pemegangnya yakni sebagai berikut:

- a) WIDIYASTUTI (Penggugat XV) Pemegang HMSRS No. 4, berdasarkan denah tanggal 24 Desember 1992 No: 5/1992, Luas/type ± 16 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 11 Desember 1997 NO: 414/HMRS/JP/Sta/MtI/XII/2007, di buat oleh Notaris di Muntilan, Stefanus Artanto, SH;
- b) IWAN WALUYO (Penggugat XVI) Pemegang HMSRS No. 11, yang masih atas nama Jefri Bowo Tristanto, berdasarkan gambar denah tanggal 24 Desember 1992 No: 12/1992, Luas/type ± 134 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 12 Agustus 1993 NO: 43/k/JP/Sta/MtI/VIII/1993, di buat oleh Notaris Di Magelang, N. Kartini, SH;
- c) UMI SALAMAH (Penggugat XVII) Pemegang HMSRS No. 15, 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/MtI/Jbl/VI/2003, di buat oleh PPAT Di mungkid, Kun Setyawati, SH;
- d) DANURI (Penggugat XVIII) Pemegang beberapa HMSRS yakni :

- HMSRS No. 27, yang masih atas nama Eko Suprpto berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 1/1992, Luas/type 688 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 28 Oktober 1992 NO: 24/K/Mtl/X/1992;
- HMSRS No. 14, yang masih atas nama Sri Chajati Istri Tasdjudiono berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 15/1992, Luas/type 135 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 21 September 1993, NO: 49/K/JP/Mtl/IX/1993 kedua akta jual beli tersebut di buat oleh Notaris Di Magelang, N. Kartini, SH;
- HMSRS No. 13, atas nama DANURI (Penggugat XVII) berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 14/1992, Luas/type 67 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 1 Mei 2002 NO: 49/Mtl/JP/HMRS/DV/2002 di buat oleh. PPAT Di Secang, Sudarso, SH;
- HMSRS No. 18, atas nama Dwi Sri Hartuti, SH berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 19/1992, Luas/type ± 67 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 13 Agustus 1994 NO:16/K/JP/Mtl/VIII/94, di buat oleh Notaris Di Magelang, N. Kartini, SH;
- e) SUTIYANAH (Penggugat) Pemegang HMSRS No. 12, gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 13/1992, Luas/type 76 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli (AJB) tanggal 15 April 2002 NO:069/JP/IV/2002 di buat oleh PPAT Di Magelang, Sunariningsih, SH;
- f) YUSTINA DIAH ROSARI (Istri Alm. SUSILO GUNAWAN) IGN (Penggugat XX) Pemegang HMSRS No. 16, 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/JP/VI/2003, dibuat PPAT di Mungkid, Kun Setyawati, SH;
- g) SUHARTONO (Penggugat XII) selain memegang HGB (Hak Guna Bangunan ) Penggugat XII juga Pemegang HMSRS No. 3, gambar denah tanggal 24 Desember 1992, No: 4/1992, Seluas/type 16 M<sup>2</sup> berdasarkan akta jual beli tanggal 19 Juni 1993 NO: 3/K/JP/Mtl/VI/93, kesemuanya di buat oleh Notaris Di Magelang, N. Kartini, SH;
- h) ANDRI KURNIANTO, ST (Penggugat XIII) selain memegang HGB (Hak Guna Bangunan) Penggugat XII juga Pemegang HMSRS No. 9, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Juni 1992, No. 10/1992,





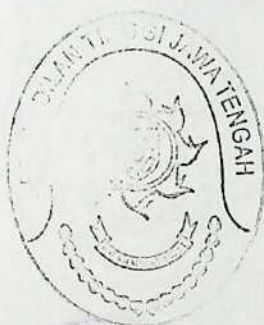
Luas/type 16 M<sup>2</sup>. berdasarkan akta jual beli tanggal 20 Desember 1999, No. 282/HMRS/JS/STA/MTL/XII/1999, atas nama Ferry Dwi Harnanto, SE, dibuat PPAT di Kab. Magelang yakni Stefanus Artanto, SH. Yang mana Sertifikat (HMSRS) Hak Milik Satuan Rumah Susun sampai sekarang masih atas nama Ferry Dwi Harnanto, SE dan belum dibalik nama atas nama ANDRI KURNIANTO, ST(Penggujat XIII);

i) LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN (Penggugat XIV) selain memegang HGB (Hak Guna Bangunan) Penggugat XII juga Pemegang beberapa HMSRS yakni:

➤ HMSRS NO: 1, 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/JP/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 (Penggugat XIV ) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 31 Agustus 2007;

➤ HMSRS NO: 2, 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),( 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 16 April 2003;

➤ HMSRS NO: 5, 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 16 April 2003;



➤ HMSR NO: 6, 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/MtI/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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 31 Agustus 2007;



➤ HMSRS NO: 7, 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.Djuwanto 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 16 April 2003;



➤ HMSRS NO: 8, 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/MtI/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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 31 Agustus 2007;

➤ HMSRS NO: 10, berdasarkan, gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 11/1992, Luas/type 16 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 26 Juni 1993, NO: 41/K/JP/MtI/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 (Penggugat XI) yang ditetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 31 Agustus 2007;

- HMSRS NO: 19, 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.Djuwanto 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 16 April 2003;
4. Menyatakan secara hukum jual beli tanah di atas HGB (Hak Guna Bangunan) dan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat (PT. Merbabu) yang dibuat dengan Akta Notaril adalah sah secara hukum;
  5. Menyatakan tindakan Pemerintah Kabupaten Magelang (Tergugat) dan PT. Merbabu (Turut Tergugat I) yang tidak menyampaikan/memberitahukan secara jelas akan penjanjian yang dibuat antara Tergugat dan Turut Tergugat I tentang keberadaan Plaza Muntilan kepada Para Penggugat adalah tindakan perbuatan Melanggar Hukum dan Tergugat dan Turut Tergugat I;
  6. Menyatakan secara hukum tindakan Tergugat yang tidak memberi ijin kepada Para Penggugat untuk memperpanjang HGB (Hak Guna bangunan) dan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) dengan alasan harus membayar biaya yang diputuskan oleh Pemerintah kabupaten magelang yang biayanya mencapai puluhan sampai ratusan juta dan totalnya mencapai milyaran rupiah tanpa ada alasan hukum yang jelas dan memberikan embel-embel diatas tanah HPL (Hak Pengelolaan) terhadap tanah HGB (Hak Guna Bangunan) dan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) adalah perbuatan Melanggar Hukum dari Tergugat;
  7. Menyatakan secara hukum memberi ijin kepada Para Penggugat untuk dapat memperpanjang HGB (Hak Guna Bangunan) dan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) atas penempatan Plaza Muntilan oleh Para Penggugat tanpa membebani biaya yang tidak berdasarkan hukum yang memberatkan Para Penggugat untuk perpanjangannya dan tanpa syarat dan embel-embel apapun;
  8. Memerintahkan kepada Tergugat untuk memberikan ijin perpanjangan/rekomendasi perpanjangan HGB (Hak Guna Bangunan) dan HMSRS (Hak Milik satuan Rumah Susun) kepada Para Penggugat



atas penempatan Plaza Muntilan untuk masa 20 (Dua Puluh) Tahun ke depan dengan biaya perpanjangan yang tidak membebankan/memberatkan Para Penggugat sesuai hukum dan memperpanjang Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) dan HMSRS (Hak Milik satuan Rumah susun) murni tanpa ada embel-embel apapun terhadap Pemegang Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan ) dan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah susun) murni tanpa ada tambahan di atas tanah HPL (Hak Pengelolaan);

9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II (BPN Kabupaten Magelang) untuk menerbitkan Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) dan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) atas nama Para Penggugat sebagai pemegang sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) dan HMSRS (Hak Milik satuan Rumah susun) tanpa ada embel-embel di atas tanah HPL (Hak Pengelolaan);

10. Memerintahkan kepada Pemkab Magelang (Tergugat) untuk melaksanakan putusan ini terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya dan menghormati proses persidangan dan putusan pengadilan tanpa mengambil tindakan/langkah apapun selain melaksanakan putusan pengadilan ini;

Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan jika tidak melaksanakan putusan ini;

12. Menyatakan Menurut Hukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menghormati, tunduk, patuh, dan taat pada putusan ini;

13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini;

**SUBSIDER:**

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

Menimbang, bahwa sesuai dengan berita acara persidangan tanggal 01 Juli 2015 Para Pembanding / semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi melalui kuasanya mengajukan perbaikan atas gugatan tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menyangkut alamat Penggugat II dalam halaman 1 surat gugatan, sebelumnya tertulis "Dusun Ketanan RT 001 RW 012 Desa Pucungrejo Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang", diperbaiki menjadi "Dusun

- Kenatan RT 001 RW 012 Desa Pucungrejo Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang”;
2. Menyangkut alamat Penggugat IV dalam halaman 2 surat gugatan, sebelumnya tertulis “Ruko A.V1/3/Plaza RT 003 RW 007 Desa Pucungrejo Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang”, diperbaiki menjadi “Ruko A.V1/3/Plaza Muntilan RT 003 RW 007 Desa Pucungrejo Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang”;
  3. Menyangkut alamat Penggugat VII dalam halaman 2 surat gugatan, sebelumnya tertulis “Dusun Bakalan RT 004 RW 002 Desa Temanggung Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang”, diperbaiki menjadi “Dusun Bakalan RT 004 RW 002 Desa Tamanagung Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang”;
  4. Menyangkut alamat Penggugat XI dalam halaman 3 surat gugatan, sebelumnya tertulis “Jl. Pemuda PJKA B1/B2 RT 001 RW 001 Desa Temanggung Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang”, diperbaiki menjadi “Jl. Pemuda Kios PJKA B1/B2 RT 001 RW 001 Desa Tamanagung Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang”;
  5. Menyangkut alamat Penggugat XII dalam halaman 3 surat gugatan, sebelumnya tertulis “Bayanan RT 02 RW 03 Desa Siswodipuran Kecamatan Boyolali Kabupaten Magelang”, diperbaiki menjadi “Bayanan RT 02 RW 03 Desa Siswodipuran Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali”;
  6. Menyangkut alamat Penggugat XIII dalam halaman 3 surat gugatan, sebelumnya tertulis “Pakem Gede RT 003 Kelurahan Pakembinangun Kecamatan Pakem Kabupaten Sleman”, diperbaiki menjadi “Pakem Gede RT 033 Kelurahan Pakembinangun Kecamatan Pakem Kabupaten Sleman”;
  7. Menyangkut alamat Penggugat XVI dalam halaman 4 surat gugatan, sebelumnya tertulis “Ngadiretno RT 001 RW 012 Desa Temanggung Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang”, diperbaiki menjadi “Ngadiretno RT 001 RW 012 Desa Tamanagung Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang”;
  8. Dalam posita angka 2 huruf k pada halaman 6 sampai dengan 7 surat gugatan, sebelumnya tertulis “Berdasarkan akta jual beli 31 Desember 2003, No: 156/Mtl/JB/XII/2002.”, diperbaiki menjadi “Berdasarkan akta jual beli tanggal 5 Agustus 2004, No: 246/HGB/JB/STA/MTL/III/2004, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, SH. dan pemegang HGB”;



- No. 234. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4462/1992, seluas ± 64 M<sup>2</sup>. berdasarkan akta jual beli tanggal 5 Agustus 2004, No: 247/HGB/JB/STA/MTL/VIII/2004, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Arnanto, SH.”;
9. Dalam posita angka 2 huruf l pada halaman 7 surat gugatan, sebelumnya tertulis “SUHARTONO (Penggugat XII) Pemegang HGB No. 250, gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4680/1992, seluas ± 40 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 7 November 1992 No: 27/K/Mtl/XI/2004”, diperbaiki menjadi “SUHARTONO (Penggugat XII) Pemegang HGB No. 250, gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4680/1992, seluas ± 40 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 7 November 1992 No: 27/K/Mtl/XI/1992”;
10. Dalam posita angka 2 huruf n pada halaman 7 surat gugatan, sebelumnya tertulis “HGB NO: 243, 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/JB/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: 140 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN (Penggugat XIV) yang ditetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH. tanggal 31 Agustus 2007”, diperbaiki menjadi “HGB NO: 243, 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/JB/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 (Penggugat XIV) yang ditetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH. tanggal 31 Agustus 2007”;
11. Dalam posita angka 2 huruf n pada halaman 7 surat gugatan, sebelumnya tertulis “HGB NO: 245 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/JB/Mtl/VI/1993.5.HGB, 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 (Penggugat XIV) yang ditetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 31 Agustus 2007”, diperbaiki menjadi “HGB NO: 245 dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4473/1992, seluas  $\pm 40 \text{ M}^2$  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 (Penggugat XIV) yang ditetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 31 Agustus 2007”;

12. Dalam posita angka 3 huruf d pada halaman 9 surat gugatan, sebelumnya tertulis “HMSRS No. 18, atas nama Dwi Sri Hartuti, SH. berdasarkan gambar denah tanggal 24 Desember 1992 No: 16/1992, Luas/type  $\pm 67 \text{ M}^2$ . Berdasarkan akta jual beli tanggal 13 Agustus 1994 No: 16/K/JP/Mtl/VIII/94, di buat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, SH.”, diperbaiki menjadi “HMSRS No. 18, atas nama Dwi Sri Hartuti, SH. berdasarkan gambar denah tanggal 24 Desember 1992 No: 19/1992, Luas/type  $\pm 67 \text{ M}^2$ . Berdasarkan akta jual beli tanggal 13 Agustus 1994 No: 16/K/JP/Mtl/VIII/94, di buat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, SH.”;
13. Dalam posita angka 3 di halaman 9 surat gugatan, penguraian posita tentang: “SUTIYANAH (Penggugat XIX) Pemegang HMSRS No. 12, gambar denah tanggal 24 Desember 1992 No: 13/1992, Luas/type  $76 \text{ M}^2$ . Berdasarkan akta jual beli (AJB) tanggal 15 April 2002 No: 069/JP/IV/2002 di buat oleh PPAT Di Magelang, Sunariningsih, SH.”, diawali dan ditandai dengan penanda berbentuk mata panah, selanjutnya diperbaiki dengan mengganti tanda tersebut dengan huruf “e”;

14. Dalam posita angka 3 di halaman 9 surat gugatan, penguraian posita tentang: “YUSTINA DIAH ROSARI (Istri Alm. SUSILO GUNAWAN) IGN (Penggugat XX) Pemegang HMSRS No. 16, berdasarkan gambar denah tanggal 24 Desember 1992 No: 17/1992, Luas/type  $74 \text{ M}^2$ . Berdasarkan akta jual beli tanggal 2 Juni 2003, No: 19/Mtl/JP/VI/2003, dibuat PPAT di Mungkid, Kun Setyawati, SH.”, diawali dan ditandai dengan penanda berbentuk mata panah, selanjutnya diperbaiki dengan mengganti tanda tersebut dengan huruf “f”;

15. Dalam posita angka 3 di halaman 9 surat gugatan, penguraian posita tentang: “SUHARTONO (Penggugat XII) selain memegang HGB (Hak



Guna Bangunan) Penggugat XII juga pemegang HMSRS No. 3, gambar denah tanggal 24 Desember 1992, No: 4/1992, Seluas/type 16 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 19 Juni 1993 No: 3/K/JP/MtI/VI/93, kesemuanya di buat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, SH.", diawali dan ditandai dengan penanda berbentuk mata panah, selanjutnya diperbaiki dengan mengganti tanda tersebut dengan huruf "g";

16. Dalam posita angka 3 di halaman 10 surat gugatan, penguraian posita tentang: "ANDRI KURNIANTO, ST. (Penggugat XIII) selain rmemegang HGB (Hak Guna Bangunan) Penggugat XII juga 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/STAMTL/XII/1999, atas nama Ferry Dwi Harnanto, SE., dibuat PPAT di Kab. Magelang yakni Stefanus Artanto, SH. yang mana sertifikat (HMSRS) Hak Milk Satuan Rumah Susun sampai sekarang masih atas nama Ferry Dwi Harnanto,SE. dan belum dibalik nama atas nama ANDRI KURNIANTO, ST. (Penggugat XIII)", diawali dan ditandai dengan penanda berbentuk mata panah, selanjutnya diperbaiki dengan mengganti tanda tersebut dengan huruf "h";

Dalam posita angka 3 di halaman 10 surat gugatan, penguraian posita tentang: "LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN (Penggugat XIV) selain memegang HGB (Hak Guna Bangunan) Penggugat XII juga Pemegang beberapa HMSRS yakni: ...", diawali dan ditandai dengan penanda berbentuk mata panah, selanjutnya diperbaiki dengan mengganti tanda tersebut dengan huruf "i";

18. Dalam posita angka 3 huruf i (LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN) pada halaman 10 surat gugatan, sebelumnya tertulis "HMSRS No: 2, berdasarkan gambar denah tanggal 24 Desember 1992 No: 3/1992, Luas/type 24 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 31 Januari 1992 No: 135/K/MtI/X/1992, dibuat PPAT di Magelang, Ny. N. Kartini, SH. sampai sekarang masih atas nama PT. Merbabu. (Tn. Djuwanto sebagai Direktur dan Tn. Sapto Budiarto sebagai Komisarisi) 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH. tanggal 16 April 2003", diperbaiki menjadi "HMSRS No: 2, 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH. tanggal 16 April 2003”;

19. Dalam posita angka 3 huruf i (LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN) pada halaman 10 surat gugatan, sebelumnya tertulis “HMSRS NO: 5. berdasarkan gambar denah tanggal 24 Desember 1992 No: 6/1992, Luas/type 24 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 31 Januari 1992 No: 135/K/Mtl/X/1992, dibuat PPAT di Magelang, Ny. N. Kartini, SH. 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 16 April 2003”, diperbaiki menjadi “HMSRS NO: 5. 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 16 April 2003”;

20. Dalam posita angka 3 huruf i (LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN) pada halaman 11 surat gugatan, sebelumnya tertulis “HMSRS NO: 7 berdasarkan gambar denah tanggal 24 Desember 1992 No: 8/1992 Luas/type 24 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 31 Januari 1992 No: 135/K/Mtl/X/1992, dibuat PPAT di Magelang, Ny. N. Kartini, SH. 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH. tanggal 16 April 2003”, diperbaiki menjadi “HMSRS NO: 7 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. Supto 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH. tanggal 16 April 2003”;

21. Dalam posita angka 3 huruf i (LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN) pada halaman 11 sampai dengan 12 surat gugatan, sebelumnya tertulis “HMSRS NO: 19. berdasarkan gambar denah tanggal 24 Desember 1992 No: 20/1992, Luas/type 504 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 1 Desember 1993 No: 59/K/JPB/Mti/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang, Ny. N. Kartini, SH. sampai sekarang masih atas nama PT. Merbabu. ( Tn. Djuwarto sebagai Direktur dan Tn. Supto Budiarto sebagai Komisaris ) tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 35 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dan atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 16 April 2003”, diperbaiki menjadi “HMSRS NO: 19. 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. Supto Budiarto sebagai Komisaris ) tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 35 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dan atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 16 April 2003”;

22. Dalam posita angka 15 pada halaman 13 surat gugatan, sebelumnya tertulis “Bahwa tindakan Pemerintah kabupaten Magelang yang tidak mau memperpanjang HGB (Hak Guna Bangunan) murni tersebut dengan membebankan syarat perpanjangan diatas HPL ...”, diperbaiki menjadi “Bahwa tindakan Pemerintah kabupaten Magelang yang tidak mau memperpanjang HGB (Hak Guna Bangunan) murni tersebut dengan memberikan syarat perpanjangan diatas HPL ...”;

23. Dalam petitum angka 2 huruf k pada halaman 16 surat gugatan, sebelumnya tertulis “CANDRA SUTRISNO (Penggugat XI) Pemegang HGB No. 235. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4463/1992, seluas ± 64 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 31 Desember 2003 No: 156/Mti/JPB/XII/2002”, diperbaiki menjadi “CANDRA

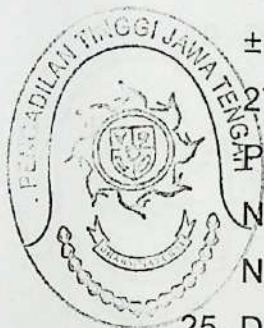
SUTRISNO (Penggugat XI) Pemegang HGB No. 235. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4463/1992, seluas  $\pm 64 \text{ M}^2$ . Berdasarkan akta jual beli tanggal 5 Agustus 2004, NO: 246/HGB/JB/STA/MTL/VIII/2004, di buat oleh PPAT Di Muntilan, Stefanus Artanto SH dan Pemegang HGB No. 234 Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4462/1992, seluas  $\pm 64 \text{ M}^2$ . berdasarkan akta jual beli tanggal 5 Agustus 2004, No: 247/HGB/JB/STA/MTL/VIII/2004, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, SH”;

24. Dalam petitum angka 2 huruf l pada halaman 16 surat gugatan, sebelumnya tertulis “SUHARTONO (Penggugat XII) Pemegang HGB No. 250. Gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4680/1992, seluas  $\pm 40 \text{ M}^2$ . Berdasarkan akta jual beli tanggal 7 November 1992 NO: 27/K/Mtl/XI/2004”, diperbaiki menjadi “SUHARTONO (Penggugat XII) Pemegang HGB No. 250. Gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4680/1992, seluas  $\pm 40 \text{ M}^2$ . Berdasarkan akta jual beli tanggal 7 November 1992 NO: 27/K/Mtl/XI/1992”;

25. Dalam petitum angka 3 huruf d pada halaman 18 sampai dengan 19 surat gugatan, sebelumnya tertulis “HMSRS No. 18, atas nama Dwi Sri Hartuti, SH berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 16/1992, Luas/type  $\pm 67 \text{ M}^2$ . Berdasarkan akta jual beli tanggal 13 Agustus 1994 NO: 16/K/JB/Mtl/VIII/94, di buat oleh Notaris Di Magelang, N. Kartini, SH”, diperbaiki menjadi “HMSRS No. 18, atas nama Dwi Sri Hartuti, SH berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 19/1992, Luas/type  $\pm 67 \text{ M}^2$ . Berdasarkan akta jual beli tanggal 13 Agustus 1994 NO: 16/K/JB/Mtl/VIII/94, di buat oleh Notaris Di Magelang, N. Kartini, SH”;

26. Dalam petitum angka 3 di halaman 19 surat gugatan, penguraian petitum tentang: “SUTIYANAH (Penggugat) Pemegang HMSRS No. 12, gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 13/1992, Luas/type  $76 \text{ M}^2$ . Berdasarkan akta jual beli (AJB) tanggal 15 April 2002 NO: 069/JB/IV/2002 di buat oleh PPAT Di Magelang, Sunariningsih, SH”, diawali dan ditandai dengan penanda berbentuk mata panah, selanjutnya diperbaiki dengan mengganti tanda tersebut dengan huruf “e”;

27. Dalam petitum angka 3 di halaman 19 surat gugatan, penguraian petitum tentang: “YUSTINA DIAH ROSARI (Istri Alm. SUSILO GUNAWAN) IGN (Penggugat XX) Pemegang HMSRS No. 16, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 17/1992, Luas/type  $74 \text{ M}^2$ . Berdasarkan akta jual beli tanggal 2 Juni 2003, NO: 19 /Mtl/JB/VI/2003, dibuat PPAT di



Mungkid, Kun Setyawati, SH”, diawali dan ditandai dengan penanda berbentuk mata panah, selanjutnya diperbaiki dengan mengganti tanda tersebut dengan huruf “f”;

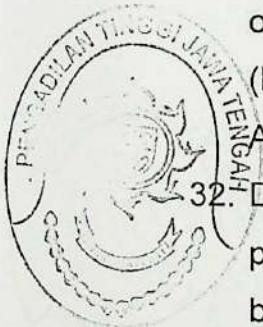
28. Dalam petitum angka 3 di halaman 19 surat gugatan, penguraian petitum tentang: “SUHARTONO (Penggugat XII) selain memegang HGB (Hak Guna Bangunan ) Penggugat XII juga Pemegang HMSRS No. 3. gambar denah tanggal 24 Desember 1992, No: 4/1992, Seluas/type 16 M<sup>2</sup> berdasarkan akta jual beli tanggal 19 Juni 1993 NO: 3/K/JP/Mt/VI/93, kesemuanya di buat oleh Notaris Di Magelang, N. Kartini, SH”, diawali dan ditandai dengan penanda berbentuk mata panah, selanjutnya diperbaiki dengan mengganti tanda tersebut dengan huruf “g”;

29. Dalam petitum angka 3 di halaman 19 surat gugatan, penguraian petitum tentang: “ANDRI KURNIANTO, ST (Penggugat XIII) selain memegang HGB (Hak Guna Bangunan) Penggugat XII juga 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. Yang mana Sertifikat (HMSRS) Hak Milik Satuan Rumah Susun sampai sekarang masih atas nama Ferry Dwi Harnanto, SE dan belum dibalik nama atas nama ANDRI KURNIANTO, ST(Penggujat XIII)”, diawali dan ditandai dengan penanda berbentuk mata panah, selanjutnya diperbaiki dengan mengganti tanda tersebut dengan huruf “h”;

30. Dalam petitum angka 3 di halaman 19 surat gugatan, penguraian petitum tentang: “LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN (Penggugat XIV) selain memegang HGB (Hak Guna Bangunan) Penggugat XII juga Pemegang beberapa HMSRS yakni: ...”, diawali dan ditandai dengan penanda berbentuk mata panah, selanjutnya diperbaiki dengan mengganti tanda tersebut dengan huruf “i”;

31. Dalam petitum angka 3 huruf i (LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN) pada halaman 19 sampai dengan 20 surat gugatan, sebelumnya tertulis “HMSRS NO: 2, berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 3/1992, Luas/type 24 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 31 Januari 1992 No: 135/K/Mt/X/1992, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, SH. sampai sekarang masih atas nama PT. Merbabu (Tn. Djuwanto sebagai Direktur dan Tn.Sapto Budiarto sebagai Komisaris),( Tn.Djuwanto 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 16 April 2003", diperbaiki menjadi "HMSRS NO: 2, 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 Komisarisis),( Tn.Djuwarto sebagai Direktur dan Tn. Sapto Budiarto sebagai Komisarisis) 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 16 April 2003";



32. Dalam petitum angka 3 huruf i (LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN) pada halaman 20 surat gugatan, sebelumnya tertulis "HMSRS NO: 5, berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 6/1992, Luas/type 24 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 31 Januari 1992 No: 135/K/Mtl/X/1992, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, SH. sampai sekarang masih atas nama PT. Merbabu (Tn.Djuwarto sebagai Direktur dan Tn. Sapto Budiarto sebagai Komisarisis) 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 16 April 2003", diperbaiki menjadi "HMSRS NO: 5, 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 Komisarisis) 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 16 April 2003";



33. Dalam petitum angka 3 huruf i (LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN) pada halaman 20 surat gugatan, sebelumnya tertulis "HMSRS NO: 7, berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 8/1992 Luas/type 24 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 31 Januari 1992 No: 135/K/Mtl/X/1992, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, SH. 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 16 April 2003”, diperbaiki menjadi “HMSRS NO: 7, 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 16 April 2003”;

Dalam petitum angka 3 huruf i (LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN) pada halaman 21 surat gugatan, sebelumnya tertulis “HMSRS NO: 19, berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 20/1992, Luas/type 504 M<sup>2</sup>. Berdasarkan akta jual beli tanggal 1 Desember 1993 No: 59/K/JPB/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, SH. 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 16 April 2003”, diperbaiki menjadi “HMSRS NO: 19, 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 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 (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 16 April 2003”;

35. Dalam petitum angka 6 pada halaman 21 surat gugatan, sebelumnya tertulis “Menyatakan secara hukum tindakan Tergugat yang tidak member ijin kepada Para Penggugat untuk memperpanjang HGB (Hak Guna bangunan) dan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) ...”, diperbaiki menjadi “Menyatakan secara hukum tindakan Tergugat yang tidak

memberi ijin kepada Para Penggugat untuk memperpanjang HGB (Hak Guna bangunan) dan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) ..."; dan

36. Menyangkut nama Kuasa Para Penggugat pada halaman 22 surat gugatan, sebelumnya tertulis "M. HASAN LATIEF, SH", diperbaiki menjadi "M. HASSAN LATIEF, SH";

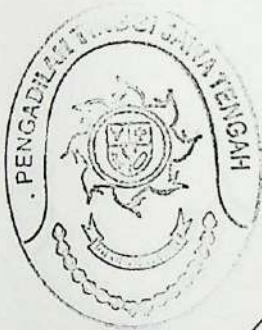
Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut, Terbanding / semula Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### A. DALAM EKSEPSI

1. Pengadilan Tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo.

Bahwa dalam dalil-dalil gugatan Para Penggugat dalam gugatan angka 7, angka 9, angka 10, angka 14, angka 15 dan angka 16, Para Penggugat mempermasalahkan tentang tidak dilakukannya perpanjangan HGB dan HMSRS yang dipegang Para Pengugat oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang serta menuntut Pemerintah Kabupaten Magelang untuk memberikan ijin perpanjangan atas HGB dan HMSRS Para Penggugat yang telah habis masa berlakunya pada tanggal 17 Agustus 2012. Dengan demikian yang dipersoalkan Para Penggugat dalam dalil dalil gugatannya adalah menyangkut kewenangan, substansi dan prosedur penerbitan sertifikat tanah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sengketa tersebut menjadi kewenangan PTUN untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan sengketa. Kewenangan untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara seseorang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara akibat dikeluarkannya suatu keputusan atau tidak dikeluarkannya suatu keputusan tata usaha Negara yang dimohonkan seseorang sampai batas waktu yang ditentukan dalam suatu peraturan perundang-undangan, sedangkan hal itu telah merupakan kewajiban badan atau pejabat tata usaha



negara yang bersangkutan (Pasal 3 UU 09/2004 PTUN Kompetensi absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa pertanahan berdasarkan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan hal tersebut maka menurut kewenangan absolut pengadilan, Pengadilan Negeri Mungkid berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini sehingga gugatan harus dinyatakan tidak diterima.

## 2. Error in persona

### a. Diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid

Yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat.

Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum sebagai Para Penggugat karena Para Penggugat merupakan bekas pemegang HGB dan HMSRS Plaza Muntilan yang sudah berakhir jangka waktunya sejak 17 Agustus 2012 sehingga Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum sebagai Para Penggugat dalam Perkara a quo.

### b. Keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat

Bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Para Penggugat adalah perjanjian antara Para Penggugat dan PT Merbabu, sehingga gugatan Para Pengugat yang menggugat Pemerintah Kabupaten Magelang sebagai Tergugat adalah keliru karena berdasarkan perjanjian/akta jual beli antara Para Penggugat dan PT Merbabu, Pemerintah Kabupaten Magelang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat. Yang semestinya digugat sebagai Tergugat adalah PT Merbabu. Dengan demikian Gugatan Para Penggugat yang menjadikan Pemerintah Kabupaten Magelang sebagai Tergugat adalah keliru.

## 3. Obscuur libel

Surat gugatan Penggugat tidak terang dan tidak jelas mengenai :

### a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan





Bahwa Penggugat mendasarkan dalil gugatannya pada "Perbuatan melawan hukum" yang dituduhkan kepada Tergugat sebagaimana dalil angka 20. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata bersumber atau lahir dari perbuatan orang, sedangkan dalam dalil-dalil yang dikemukakan sebelumnya, diantaranya dalam dalil angka 4, 5, dan 6 menyebutkan sumber gugatan adalah Akta Jual Beli (AJB) antara Para Penggugat dengan PT Merbabu dimana jual beli tersebut berdasarkan akta Notaris. Apa yang telah disepakati harus dipenuhi, apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali atau tidak memenuhi prestasi tepat waktu atau tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak, maka dikatakan telah melakukan wanprestasi.

Terkait dengan masalah penggabungan gugatan PMH dan wanprestasi ini, Mahkamah Agung pernah mengeluarkan putusan MA bernomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986. Dalam putusan MA itu disebutkan bahwa Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula.

Dengan demikian dasar hukum dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat tidak jelas sehingga hakim selayaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

b. Petitum gugatan tidak jelas

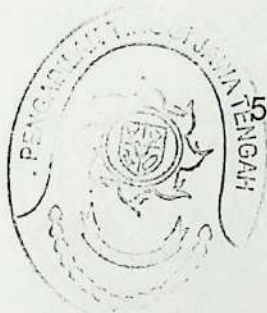
Dalam petitum angka 2 Para Penggugat meminta supaya Pengadilan menyatakan sertifikat HGB dan HMSRS adalah sah secara hukum sebagai pemegangnya, dan dalam petitum angka 4 juga meminta menyatakan secara hukum jual beli tanah di atas HGB (Hak Guna Bangunan) dan HSMRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat (PT. Merbabu) yang dibuat dengan Akta Notaril adalah sah secara hukum, sementara dalam posita, Para Penggugat tidak pernah mendalilkan atau mempermasalahkan mengenai sah tidaknya sertifikat HGB yang dipegang oleh Para Penggugat dan jual beli yang dilakukan Para Penggugat dan PT Merbabu



sehingga terdapat kontradiksi antara Posita dengan Petitum yang mengakibatkan Petitum Gugatan tidak jelas.

4. Gugatan telah lewat waktu (Exceptio Temporis)

Bahwa gugatan perpanjangan HGB dan HMSRS oleh Para Penggugat telah daluarsa (lewat waktu) karena HGB dan HMSRS Para Penggugat telah berakhir sejak 17 Agustus 2012 dan tidak dilakukan permohonan perpanjangan sesuai ketentuan perundang undangan. Menurut Pasal 1946 KUH Perdata daluarsa atau lewat waktu (expiration) selain menjadi dasar hukum untuk memperoleh sesuatu, juga menjadi landasan hukum untuk membebaskan (release) seseorang dari suatu perikatan setelah lewat jangka waktu tertentu.



5. Exceptio Domini

Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko di Bekas Terminal Lama Muntilan Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Nomor : 974/335/11/1992 pada Pasal 9 huruf 4 menyatakan bahwa setelah masa 20 (dua puluh) tahun habis, Hak Atas Tanah kembali pada Pihak Kesatu dan bangunan sepenuhnya menjadi milik Pihak Kesatu.



Berdasarkan ketentuan Pasal Perjanjian diatas sudah jelas bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) diberikan kepada Pihak Ketiga selama jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, sehingga alasan Para Penggugat menuntut HGB tanpa embel embel diatas HPL adalah mengada-ada. Dalam perjanjian tersebut juga telah dinyatakan bahwa setelah masa 20 (dua puluh) tahun habis, Hak Atas Tanah kembali pada Pihak Kesatu dan bangunan sepenuhnya menjadi milik Pihak Kesatu (dalam hal ini Pemerintah Daerah Tingkat II Magelang).

Dengan demikian Para Penggugat telah salah mendalilkan sebagai pemegang HGB dan HMSRS Plaza Muntilan karena tanah dan bangunan Plaza Muntilan telah kembali menjadi milik Pemerintah Kabupaten Magelang semenjak jangka waktu HGB dan HMSRS Para Penggugat habis tertanggal 17 Agustus 2012.

## B. DALAM POKOK PERKARA

Sebelumnya Tergugat menyatakan bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan di dalam Eksepsi secara Mutatis Mutandis dianggap terbaca pula dalam uraian pokok perkara ini.

1. Bahwa sesuai dengan pengakuan Para Penggugat pada dalil gugatan angka 4,5,6,7 ,HGB dan HMSRS yang dimiliki oleh Para Penggugat telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 17 Agustus 2012 dan tidak dilakukan perpanjangan sehingga Para Penggugat tidak mempunyai hak menurut hukum untuk mendalilkan bahwa mereka adalah penghuni dan pemegang HGB dan pemegang HMSRS yang sah atas ruko di Plaza Muntilan sebagaimana didalilkan pada gugatan angka 1, 2 dan 3.



Berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko di Bekas Terminal Lama Muntilan Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Nomor : 974/335/11/1992 :

- a. Pada Pasal 9 huruf 3 menyatakan bahwa kepada Pihak Ketiga diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) selama 20 (dua puluh) tahun, diatas Hak Pengelolaan (HPL) terhitung mulai ijin penempatan dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Magelang.
- b. Pada Pasal 9 ayat (4) menyatakan bahwa setelah masa 20 (dua puluh) tahun habis, Hak Atas Tanah kembali pada Pihak Kesatu dan bangunan sepenuhnya menjadi milik Pihak Kesatu.



Perjanjian diatas telah mendapatkan pengesahan Menteri Dalam Negeri dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5111.333-344 tentang Pengesahan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Magelang No : 188.4/44/KEP/DPRD/1992 tentang Surat Perjanjian Kerjasama dengan PT Merbabu Dalam Rangka Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Bekas Terminal Lama Muntilan yang menyatakan bahwa :

- a. Pengesahan dalam huruf c dinyatakan bahwa jangka waktu kerjasama ditetapkan selama 20 tahun
- b. Pengesahan dalam huruf e dinyatakan bahwa setelah berakhirnya kerjasama, maka seluruh aset berupa tanah, bangunan dan

sarana penunjangnya kembali menjadi aset Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang

Dengan demikian tindakan Para Penggugat menduduki dan menguasai obyek sengketa adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum karena tanah dan bangunan adalah milik Pemerintah Kabupaten Magelang.

2. Bahwa dalil Para Penggugat angka 5 dan angka 6 yang menyatakan Para Penggugat dahulu membeli dari PT. Merbabu (turut tergugat 1) dengan berdasarkan Akta Notaris yang sah, sehingga jual beli tersebut sah secara hukum tanpa mendapatkan informasi yang utuh terkait dengan tanah beserta bangunan tersebut dari PT. Merbabu (turut tergugat 1).

- Berdasarkan Pengakuan dari Para Penggugat sendiri diatas diketahui bahwa perikatan/perjanjian jual beli yang dilakukan adalah antara Para Penggugat dengan PT Merbabu, sehingga berdasarkan asas kebebasan berkontrak sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya berarti bahwa perjanjian yang dibuat mengikat kedua belah pihak, yaitu Para Penggugat dan PT Merbabu.

Akibat yang timbul dari jual beli antara Para Penggugat dengan PT Merbabu yang dilakukan pada jaman dahulu jangan kemudian dibebankan kepada Pemerintah Kabupaten Magelang sebagai pihak yang tidak terlibat dalam perjanjian. Seharusnya sebagai pihak yang cakap dalam perjanjian Para Penggugat dapat menanyakan atau mencari informasi tentang status hak atas tanah Plaza Muntilan kepada PT Merbabu (sebagai pihak dalam perjanjian) atau ke Badan Pertanahan Nasional setempat. Dengan demikian tindakan Para Penggugat menggugat Pemerintah Kabupaten Magelang salah alamat.

- Terkait dalil Para Penggugat dalam gugatan angka 5 yang menyatakan Pemerintah Kabupaten Magelang tidak pernah memberitahukan pula tentang perjanjian antara PT. Merbabu dan Pemerintahan Kabupaten Magelang tentang keberadaan Plaza Muntilan sejak tahun 1992 dan berakhir selama 20 (Dua Puluh)



Tahun yakni tanggal 17 Agustus 2012 dengan sebenarnya merupakan dalil yang membingungkan.

Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko di Bekas Terminal Lama Muntilan Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Nomor : 974/335/11/1992 adalah perjanjian antara Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang dan PT Merbabu, bukan perjanjian dengan Para Penggugat. Ada hubungan apa Pemerintah Kabupaten Magelang dengan Para Pengugat sehingga Para Penggugat mendalilkan Pemerintah Kabupaten Magelang harus memberitahukan tentang perjanjian yang dilakukannya dengan PT. Merbabu kepada Para Pengugat?



- Dalam klausul perjanjian Nomor : 974/335/11/1992 diatas telah jelas diatur bahwa pemasaran telah diserahkan kepada PT Merbabu, sehingga informasi tentang status tanah Plaza Muntilan termasuk informasi bahwa status hak tanah Plaza Muntilan nya adalah merupakan kewenangan dari PT Merbabu sebagai developer dan pemegang HGB induk. Berdasarkan perjanjian antara Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang dan PT Merbabu, jangka waktunya telah berakhir pada tanggal 17 Agustus 2012 sehingga Hak Atas Tanah kembali pada Pihak Kesatu dan bangunan sepenuhnya menjadi milik Pihak Kesatu.

Tindakan Para Pengugat menggugat Pemerintah Kabupaten Magelang menandakan Para Pengugat hanya mencari-cari kesalahan pihak lain atas kesalahan yang dibuatnya.

3. Dalil gugatan Para Pengugat angka 7 yang menyatakan bahwa untuk perpanjangan hak Para Pengugat sudah mengurus perpanjangan sejak tahun 2010 (sebelum masa berlakunya sertifikat habis) akan tetapi sampai sekarang belum ada titik terang penyelesaian dengan dasar untuk mengurus perpanjangan harus ada rekomendasi dan Pemerintah Kabupaten Magelang dengan alasan HGB (Hak Guna Bangunan) dan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) tersebut di atas HPL (Hak Pengelolaan)“

- Bahwa berdasarkan Buku Tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional kabupaten Magelang Hak Pengelolaan Nomor 1/ Desa Pucungrejo, Pemerintah Kabupaten Daerah

Tingkat II Magelang merupakan pemilik Hak Pengelolaan Plaza Muntilan. Dari Hak Pengelolaan ini kemudian diterbitkan HGB a/n PT Merbabu yang berkedudukan di Kabupaten Magelang dengan Sertifikat HGB Nomor : 229/Pucungrejo. Para Penggugat adalah sebagian pemegang HGB Plaza Muntilan yang merupakan pemegang HGB pecahan dari HGB induk Nomor : 229/Pucungrejo atas nama PT Merbabu.

- Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah pada pasal 26 ayat [3] dinyatakan bahwa HGB di atas tanah HPL diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang HPL.

**Bahwa Para Penggugat belum pernah meminta persetujuan / mengurus ijin perpanjangan HGB dan HMSRSnya ke Pemerintah Kabupaten Magelang.**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah pada pasal 26 ayat (3) dinyatakan bahwa HGB di atas tanah HPL diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang HPL. Meskipun demikian, tidak ada jaminan permohonan perpanjangan HGB di atas HPL tersebut pasti akan disetujui oleh pemegang HPL.

Jika pemegang HPL tidak memberikan persetujuan, maka jangka HGB tidak diperpanjang atau diperbarui. **Ini artinya jangka waktu HGB dan HMSRS -nya berakhir, dan HGB dan HMSRS yang dimiliki oleh Para Penggugat hapus.** HGB dan HMSRS Para Penggugat telah berakhir pada 17 Agustus 2012 dan tidak dilakukan perpanjangan sehingga HGB dan HMSRSnya hapus dan kembali menjadi milik Pemegang HPL.

Hal ini sesuai dengan **pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah 40/1996**, yang menyatakan bahwa salah satu alasan hapusnya HGB adalah **berakhirnya jangka waktu** sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya



atau dalam perjanjian pemberiannya. Tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan yakni Pemerintah Kabupaten Magelang (lihat pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

- Hal tersebut juga dapat dilihat dalam Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Toko di Bekas Terminal Lama Muntilan Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Nomor : 974/335/11/1992 pada Pasal 9 huruf 4 menyatakan bahwa setelah masa 20 (dua puluh) tahun habis, Hak Atas Tanah kembali pada Pihak Kesatu dan bangunan sepenuhnya menjadi milik Pihak Kesatu.

4. Dalil Gugatan Para Penggugat angka 8 yang menyatakan bahwa dari awal pembelian sampai sekarang Para Penggugat tidak tahu mengenai kejelasan dan kepastian mengenai status tanah tersebut selain karena tidak diberitahu oleh PT. Merbabu maupun Pemerintah Kabupaten Magelang dari awal Para Penggugat memegang Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) murni tanpa ada keterangan di atas hak pengelolaan (HPL) begitu pula dengan Sertifikat HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun).

- Sebagai pihak yang cakap dalam perjanjian, Para Penggugat sebelum menandatangani akta jual beli seharusnya dapat menanyakan atau mencari informasi tentang status hak atas tanah atas Plaza Muntilan kepada PT Merbabu atau ke Badan Pertanahan Nasional setempat.

- Selain itu pada pertemuan yang dilakukan pada tanggal 13 Februari 2102 antara Pemerintah Kabupaten Magelang dan Para Penempat Plaza Muntilan, Para Penempat Plaza Muntilan menyatakan paham bahwa status kepemilikan aset Plaza Muntilan adalah milik Pemda (bangunan Plaza Muntilan berdiri diatas Hak Pengelolaan Milik Pemkab Magelang).

Dengan demikian dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang menyatakan bahwa dari awal pembelian sampai sekarang tidak tahu mengenai kejelasan dan kepastian mengenai status tanah merupakan kebohongan atau kepura-puraan Para Penggugat.



5. Dalil gugatan Para Penggugat angka 9 yang menyatakan bahwa berdasarkan perundingan yang telah dilakukan Para Pengugat lakukan yakni terhitung sejak bulan Desember sampai dengan 13 April 2013 dengan Pemkab khususnya bagian Aset Daerah yang intinya telah dicapai kesepakatan mengenai waktu perpanjangan HGB dan HMSRS dengan masa waktu 20 (dua puluh) tahun adalah kebohongan Para Penggugat.

– Bahwa tidak pernah tercapai kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat mengenai perpanjangan HGB dan HMSRS dengan masa waktu 20 (dua puluh) tahun. Bagaimana bisa Pemerintah Kabupaten Magelang sepakat memperpanjang HGB yang dimiliki Para Penggugat sedangkan HGB Para Penggugat sudah berakhir jangka waktunya pada tanggal 17 Agustus 2012 dan Para Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan perpanjangan kepada Pemerintah Kabupaten Magelang sesuai dengan peraturan yang berlaku?

– Pemerintah Kabupaten Magelang juga tidak pernah mempersulit pengurusan Para Penggugat. Kejadian yang sebenarnya adalah Pemerintah Kabupaten Magelang telah beritikad baik mengundang para pemegang HGB Plaza Muntilan dan menawarkan opsi penyelesaian atas HGB dan HMSRS para pemegang HGB Plaza Muntilan yang telah habis masa berlakunya, akan tetapi sebagian pemegang HGB Plaza Muntilan (yaitu Para Penggugat) mempersulit dirinya sendiri dengan menuntut hal-hal yang tidak semestinya dengan tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal itu menunjukkan bahwa Para Penggugat telah sesat dalam gugatannya dan terbukti mengada-ada.

6. Dalil gugatan Para Penggugat angka 10, 11 dan 12 yang menyatakan Para Pengugat mengirim surat pada tanggal 25 Agustus 2014 Para Pengugat telah berkirrim surat kepada Bupati yang intinya meminta percepatan penyelesaian perpanjangan HGB (Hak Guna Bangunan) dan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) akan tetapi tidak ada tanggapan, bulan Desember 2014 Para Penggugat kembali berkirrim surat kepada Bupati sekaligus meminta untuk bertemu dengan Bupati untuk Audensi guna musyawarah penyelesaian permasalahan Plaza





Muntilan, akan tetapi tidak ada jawaban. Terakhir pada tanggal 2 Maret 2015 baru ada jawaban dari Bupati yang intinya untuk **perpanjangan** harus mengikuti Harga yang telah disampaikan oleh Pemerintah Kabupaten Magelang dan untuk sertifikat HGB ( Hak Guna Bangunan) Ruko Plaza Muntilan nantinya tetap mencantumkan keterangan diatas HPL ( Hak Pengelolaan) Pemerintah Kabupaten Magelang.

- Bagaimana bisa Bupati Magelang menanggapi permintaan perpanjangan HGB dan HMSRS Para Penggugat sedangkan HGB Para Penggugat sudah berakhir jangka waktunya pada tanggal 17 Agustus 2012 dan Para Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan perpanjangan kepada Pemerintah Kabupaten Magelang sesuai dengan peraturan yang berlaku?

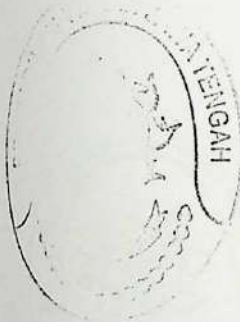
Pada surat Bupati tertanggal 28 Februari 2015 perihal Jawaban juga tidak terdapat istilah "**perpanjangan**" sebagaimana dalil Para Penggugat, sehingga dalil Para Penggugat yang menyatakan Bupati meminta perpanjangan harus mengikuti Harga yang telah disampaikan oleh Pemerintah Kabupaten Magelang adalah kebohongan Para Penggugat.

- Sedangkan Bupati yang meminta pengosongan Ruko Plaza Muntilan adalah sudah benar karena Para Pengugat telah menduduki dan menguasai Ruko Plaza Muntilan yang merupakan milik Pemerintah Kabupaten Magelang tanpa hak secara melawan hukum.

7. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat angka 14 sangat kontradiktif. Di dalam gugatan, Para Penggugat mendalilkan bahwa HGB dapat diperpanjang tanpa menunggu Rekomendasi dari Pemerintah Kabupaten Magelang (Tergugat) setelah berakhirnya hak karena mempunyai HGB dan HMSRS murni, akan tetapi Para Penggugat juga mendalilkan meminta Pemerintah Kabupaten Magelang untuk tidak menunda pemberian rekomendasi perpanjangan HGB Para Penggugat.

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah pada pasal 26 ayat (3) dinyatakan bahwa HGB di atas tanah

HPL diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang HPL. Meskipun demikian, tidak ada jaminan permohonan perpanjangan HGB di atas HPL tersebut pasti akan disetujui oleh pemegang HPL. Jika pemegang HPL tidak memberikan persetujuan, maka jangka HGB tidak diperpanjang atau diperbaharui. Ini artinya jangka waktu HGB-nya berakhir, dan HGB-nya hapus. Hal ini sesuai dengan pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa salah satu alasan hapusnya HGB adalah berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya. Tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan (lihat pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).



8. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat angka 15 yang menyatakan bahwa tindakan Pemerintah Kabupaten Magelang yang tidak mau memperpanjang HGB ( Hak Guna Bangunan ) mumi tersebut dengan memberikan syarat perpanjangan diatas HPL (Hak Pengelolaan).....dst dan dalil gugatan Para Penggugat angka 16 tindakan Pemerintah kabupaten Magelang yang tidak memperpanjang sertifikat HMSRS yang berdiri di atas HGB ( Hak Guna Bangunan) dengan alasan waktu sudah habis,.....dst menunjukkan bahwa Para Penggugat sebetulnya mengetahui dan menyadari bahwa HGB dan HMSRS yang dipunyai berada di atas HPL Pemerintah Kabupaten Magelang, akan tetapi Para Penggugat bersikap seolah-olah tidak tahu.

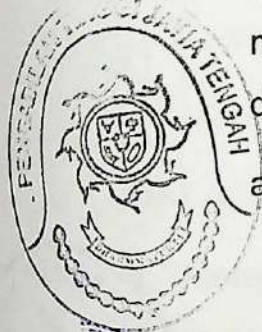
- Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Pemerintah Kabupaten Magelang melakukan perbuatan melanggar hukum karena bertentangan dengan UU Nomor 5 Tahun 1960 adalah ngawur dan menandakan Para Penggugat hanya memahami permasalahan HGB secara parsial.

Justru tindakan Para Penggugat menduduki dan menguasai obyek sengketa adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum karena tanah dan bangunan sejatinya adalah milik orang lain yaitu Pemerintah Kabupaten Magelang.

### C. DALAM REKONVENSI

Sebelumnya Penggugat Rekonvensi menyatakan bahwa apa yang telah diuraikan dalam Provisi, Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara, secara mutatis mutandis mohon dianggap terbaca kembali dalam rekonvensi.

1. Bahwa telah diakui secara tegas dalam posita gugatan, Para Penggugat adalah Para Pemegang HGB Plaza Muntilan yang telah habis masa berlakunya sejak tanggal 17 Agustus 2012 dan tidak diperpanjang, akan tetapi tidak dengan itikad baik berusaha tetap menduduki dan menguasai Plaza Muntilan tanpa hak secara melawan hukum. Sesuai dengan ketentuan dalam UUPA dan PP No. 40 Tahun 1996, perbuatan Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUHPerdara yang merugikan Penggugat Rekonvensi secara materiil dan imateriil, dengan perincian sebagai berikut :



a. Kerugian materiil

Bahwa Para Penggugat telah menduduki dan menguasai Plaza Muntilan tanpa hak secara melawan hukum sejak tanggal 17 Agustus 2012 sampai dengan saat ini sehingga Penggugat Rekonvensi dirugikan senilai Rp. 789.655.029,- (tujuh ratus delapan puluh sembilan juta enam ratus lima puluh lima ribu dua puluh sembilan rupiah) berdasarkan perhitungan Panitia Penaksir dan Panitia Penilai Harga Penjualan/Sewa/Pemanfaatan Atas Barang Milik Pemerintah Kabupaten Magelang Tahun 2015.

b. Kerugian imateriil.

Bahwa dengan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi, Pemerintah Kabupaten Magelang mengalami keterlambatan dalam melaksanakan revitalisasi dan penataan kawasan Plaza Muntilan dan sekitarnya yang keadaannya sekarang kumuh dan semrawut, hal itu mengakibatkan program pemerintah menjadi terganggu dan tidak dapat dilaksanakan yang jika dinilai sebesar Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah).

### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat.

2. Menyatakan Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.
3. Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Para Penggugat menduduki dan menguasai Ruko Plaza Muntilan secara tidak sah dengan mendasarkan pada HGB dan HMSRS yang telah habis masa berlakunya pada tanggal 17 agustus 2012 adalah tindakan melawan hukum.
3. Menyatakan sah surat Bupati Magelang Nomor : 030/97/31/2015 perihal Jawaban tertanggal 28 Februari 2015.

4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

#### **DALAM REKONVENSİ**

1. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
2. Menghukum Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi seluruhnya sejumlah Rp. 10.789.655.029,- (sepuluh milyar tujuh ratus delapan puluh sembilan juta enam ratus lima puluh lima ribu dua puluh sembilan rupiah) yang terdiri dari kerugian secara materiil sebesar Rp. 789.655.029,- (tujuh ratus delapan puluh sembilan juta enam ratus lima puluh lima ribu dua puluh sembilan rupiah) dan kerugian immaterial sejumlah Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah).
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap hari Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi putusan ini.

#### **DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ**

Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara.

## SUBSIDAIR

Apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Terbanding II/ Semula Turut Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat II Rekonvensi mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

### Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak dalil yang tersirat dalam gugatan yang terkait dengan Turut Tergugat II, terhadap status tanah Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) atas nama Para Penggugat yang terletak di Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.

2. Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan sebagai Penggugat.

Bahwa berdasarkan perjanjian kerjasama Nomor:974/335/11/1992 tanggal 12 Februari 1992 antara Pemerintah Kabupaten Magelang selaku Pemegang Hak Pengelolaan (HPL) No.1/Desa Pucungrejo dengan pihak ketiga yaitu PT Merbabu (Turut Tergugat I) selaku pemegang HGB Nomor 229/Desa Pucungrejo, disebutkan kepada Pihak Ketiga diberikan HGB selama 20 tahun diatas HPL terhitung mulai ijin penempatan dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Magelang dan setelah 20 tahun habis, hak atas tanah kembali pada Pemerintah Kabupaten Magelang dan bangunan sepenuhnya menjadi milik Pemerintah Kabupaten Magelang. Pada tanggal 7 Januari 1993 HGB Nomor 229/Desa Pucungrejo sebagian telah dilakukan Pemisahan menjadi beberapa sertifikat HGB, sebagian lainnya diatas HGB Nomor 229/Desa Pucungrejo diterbitkan sertifikat HMSRS, dengan jangka waktu mengikuti jangka waktu HGB Nomor 229/Desa Pucungrejo yang kemudian HGB dan HMSRS tersebut oleh Turut Tergugat I dialihkan kepada user (pengguna ruko).

Bahwa tidak dipenuhinya persyaratan perpanjangan sertifikat HGB atas nama para Penggugat sejak diajukannya permohonan perpanjangan oleh Para Penggugat pada tahun 2010 hingga berakhirnya jangka waktu hak atas tanah tersebut pada Agustus 2012 maka HGB tersebut telah hapus dan sesuai dengan Pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri

Nomor 1 tahun 1977, dengan berakhirnya jangka waktu HGB yang diberikan kepada pihak ketiga maka tanahnya kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya pemegang Hak Pengelolaan. Oleh karena itu sejak HGB atas nama Para Penggugat berakhir, kedudukan Para Penggugat sudah tidak lagi mempunyai hubungan hukum dengan obyek perkara dan Para Penggugat bukan lagi sebagai pemegang HGB, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil dengan demikian gugatan Penggugat sepatutnya tidak dapat diterima;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa berdasarkan data administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, status tanah HGB dan HMSRS atas nama Para Penggugat berada diatas HPL Nomor 1 atas nama Pemerintah Kabupaten Magelang (Tergugat) yang terletak di Desa Pucungrejo Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang, berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 dan Pasal 9 Perjanjian Kerjasama Nomor: 974/335/11/1992 tanggal 12 Februari 1992 bahwa lahirnya suatu Hak (in casu HGB dan HMSRS Plasa Muntilan) adalah berdasarkan adanya perjanjian. Dalam perkara ini perjanjian yang mendasari terbitnya HGB dan HMSRS atas nama Para Penggugat adalah Perjanjian Kerjasama Nomor: 974/335/11/1992 tanggal 12 Februari 1992 antara Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang selaku Pemegang HPL No.1/Desa Pucungrejo dengan pihak ketiga yaitu PT. Merbabu yang berlaku selama 20 tahun atau sampai dengan tanggal 17 Agustus 2012. Dengan demikian pada waktu perjanjian tersebut berakhir maka status tanah tersebut kembali ke semula yaitu HPL No.1/Desa Pucungrejo atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas pada saat Para Penggugat akan mengajukan Hak baru diatas tanah HPL No.1/Desa Pucungrejo tersebut harus dibuat perjanjian baru dengan Pemegang HPL yaitu Pemerintah Kabupaten Magelang. Sehingga perpanjangan HGB dan HMSRS atas nama Para Penggugat, harus mendapat rekomendasi/persetujuan yang didasarkan pada perjanjian dengan pemegang HPL Nomor 1/Desa Pucungrejo yaitu Pemerintah Kabupaten Magelang sesuai dengan Pasal

26 ayat 2 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

2. Bahwa tindakan Turut Tergugat II yang belum dapat memproses perpanjangan HGB dan HMSRS atas nama Para Penggugat hingga jangka waktunya berakhir pada tanggal 17 Agustus 2012 dikarenakan belum adanya rekomendasi/persetujuan dari Tergugat, telah sesuai dengan prosedur persyaratan peraturan perundangan yang berlaku sebagai syarat proses perpanjangan sertipikat tersebut sehingga telah memenuhi azas kepatutan dan azas-azas umum pemerintahan yang baik.
3. Bahwa dengan status tanah HGB dan HMSRS atas nama Para Penggugat berada diatas HPL Nomor 1 atas nama Tergugat, dimana status tanah HPL tersebut merupakan Tanah Aset dari Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang maka semua proses penerbitan sertipikat diatas tanah HPL tersebut harus tunduk pada peraturan yang mengatur mengenai HPL. Apabila tanah tersebut akan diproses sebagaimana tanah negara biasa maka terlebih dahulu ada pelepasan/penghapusan aset dari Pejabat terkait sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah jo Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 2008 jo Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006.

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

**Dalam Eksepsi :**

- Menerima eksepsi untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak dalil-dalil yang tersirat dalam gugatan Penggugat yang terkait dengan Turut Tergugat II kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
- Menyatakan bahwa Turut Tergugat II dalam melaksanakan tugasnya telah memenuhi asas-asas umum pemerintah yang baik.

- Menyatakan bahwa berdasarkan fakta Yuridis, Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) atas nama Para Penggugat berada diatas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 1/Desa Pucungrejo atas nama Tergugat.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa untuk Turut Terbanding I / Semula Turut Tergugat I Konvensi / Turut Tergugat I Rekonvensi berdasarkan berita acara persidangan tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara syah dan patut dan tidak memberitahukan ketidakhadirannya tersebut secara syah serta tidak menyuruh orang lain untuk mewakilinya, oleh karena itu persidangan dilanjutkan dengan acara selanjutnya ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban-jawaban tersebut Para Pemanding / Semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi mengajukan Replik tertulis tertanggal Magelang 15 Juli 2015 kemudian terhadap Replik tersebut Terbanding / Semula Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mengajukan Duplik tertulis tertanggal Mungkid 29 Juli 2015, sedangkan Turut Terbanding II / Semula Turut Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat II Rekonvensi mengajukan Duplik tertulis tertanggal Mungkid 28 Juli 2015, Replik dan Duplik tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut pada tanggal 19 November 2015 Pengadilan Negeri Mungkid telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Konvensi

Dalam eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya.

Dalam Pokok perkara

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian.
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi menduduki dan menguasai Plaza Muntilan tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum.
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya.



Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai ini ditaksir sebesar Rp.611.000,00 (enam ratus sebelas ribu rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Mungkid tersebut, pada tanggal 03 Desember 2015 Para Pembanding / semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi mengajukan permohonan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Mungkid, sebagaimana tersebut dalam akta pernyataan permohonan banding No.20/Pdt.G/2015/PN.Mkd.

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara saksama dengan relas pemberitahuan pernyataan banding No.20/Pdt.G/2015/PN.Mkd. pada tanggal 08 Desember 2015, kepada :

1. Terbanding / semula Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi ;
2. Turut Terbanding I / semula Turut Tergugat I Konvensi / Turut Tergugat I Rekonvensi ;
3. Turut Terbanding II / semula Turut Tergugat II Konvensi /Turut Tergugat II Rekonvensi ;
4. Turut Terbanding III / semula Penggugat IX Konvensi / Tergugat IX Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Para Pembanding / semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi mengajukan memori banding tertanggal Magelang 21 Desember 2015, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding No.20/Pdt.G/2015/PN Mkd. kepada :

1. Terbanding / semula Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada tanggal 30 Desember 2015 ;
2. Turut Terbanding I / semula Turut Tergugat I Konvensi / Turut Tergugat I Rekonvensi pada tanggal 4 Januari 2016 ;
3. Turut Terbanding II / semula Turut Tergugat II Konvensi /Turut Tergugat II Rekonvensi pada tanggal 31 Desember 2015 ;
4. Turut Terbanding III / semula Penggugat IX Konvensi / Tergugat IX Rekonvensi pada tanggal 30 Desember 2015 ;

Menimbang, bahwa bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding / semula Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi melalui kuasa hukumnya mengajukan kontra memori banding tertanggal Mungkid 14 Januari 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan relas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding No.20/Pdt.G/2015/PN.Mkd. kepada :

1. Para Pembanding / semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi pada tanggal 19 Januari 2016 ;
2. Turut Terbanding I / semula Turut Tergugat I Konvensi / Turut Tergugat I Rekonvensi pada tanggal 18 Januari 2016 ;
3. Turut Terbanding II / semula Turut Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat II Rekonvensi pada tanggal 19 Januari 2016 ;
4. Turut Terbanding III / semula Penggugat IX Konvensi / Tergugat IX Rekonvensi pada tanggal 25 Januari 2016 ;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah diberitahu untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi (inzage) dengan relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding No.20/Pdt.G/2015/PN Mkd., kepada :

1. Para Pembanding / semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat rekonvensi pada tanggal 22 Desember 2015 ;
2. Terbanding / semula Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada tanggal 08 Desember 2015 ;
3. Turut Terbanding I / semula Turut Tergugat I Konvensi / Turut Tergugat I Rekonvensi pada tanggal 08 Desember 2015 ;
4. Turut Terbanding II / semula Turut Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat II Rekonvensi pada tanggal 08 Desember 2015 ;
5. Turut Terbanding III / semula Penggugat IX Konvensi / Tergugat IX Rekonvensi pada tanggal 08 Desember 2015 ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Pembanding / semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa gugatan Para Pembanding / semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi telah diputus oleh Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 19 November 2015 kemudian

pada tanggal 03 Desember 2015 Para Pembanding / semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan banding, terhadap permohonan banding tersebut Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu, tatacara dan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari gugatan, jawaban dan turunan resmi putusan sela Pengadilan Negeri Mungkid tanggal 10 Agustus 2015 No.20/Pdt.G/2015/PN Mkd. dan putusan Pengadilan Negeri Mungkid tanggal 19 November 2015 No.20/Pdt.G/2015/PN Mkd. dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

Bahwa Para Pembanding / semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi adalah penghuni plaza Muntilan, yang terletak di Desa Pucungrejo, Kec. Muntilan, Kab. Magelang, berdasarkan sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) dan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) yang disertai dengan AJB (Akta Jual Beli), hak tersebut berlaku mulai tahun 1992 s/d 17 Agustus 2012 ;

Bahwa setelah masa berlakunya sertifikat HGB dan HMSRS tersebut berakhir, Para Pembanding / semula Para Pergugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi mengajukan permohonan perpanjangan kepada Pemerintah Kabupaten Magelang ;

- Bahwa atas permohonan tersebut Bupati memberi jawaban bahwa untuk perpanjangan hak tersebut harus dengan syarat mengikuti harga yang telah ditentukan oleh Pemerintah Kabupaten Magelang dan proses penyelesaian tersebut diberi waktu satu bulan dan apabila tidak sepakat harus mengosongkan Ruko Plaza tersebut ;
- Bahwa syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Pemerintah Kabupaten Magelang tersebut dirasa sangat memberatkan Para Pembanding / semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi ;
- Bahwa tindakan Pemerintah Kabupaten Magelang yang tidak mau memperpanjang hak-hak tersebut diatas secara murni, tetapi harus dengan syarat-syarat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dari pokok permasalahan tersebut, ternyata bahwa dalam gugatan tersebut menyangkut tindakan Pemerintah , yang dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Magelang, oleh karena itu Pengadilan

Tinggi akan mempertimbangkan terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok perkara, apakah Pengadilan Negeri Mungkid berwenang untuk mengadili gugatan ini, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa 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 Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No.5 tahun 1986 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 dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan dimaksud " ;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 3 (1) (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tersebut diatas dihubungkan dengan permasalahan dalam gugatan tersebut dimana Para Pembanding / semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dalam dalil gugatannya menyatakan sejak tahun 2010 (sebelum masa berlakunya sertifikat habis) telah memohon perpanjangan sertifikat HGB dan HMSRS tersebut, namun Pemerintah Kabupaten Magelang tidak mengeluarkan Keputusan apakah sertifikat HGB dan HMSRS diperpanjang atau tidak sampai masa berlakunya sertifikat HGB dan HMSRS tersebut telah habis dan selanjutnya Pemerintah Kabupaten Magelang memberikan jawaban bahwa sertifikat HGB dan HMSRS tersebut bisa diperpanjang jika Pemohon mengikuti harga yang telah ditentukan oleh Pemerintah dan penyelesaian proses tersebut dalam waktu satu bulan, Pengadilan Tinggi menilai bahwa apa yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Magelang tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, oleh karena itu penyelesaian permasalahan dalam gugatan tersebut menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Peradilan Umum yang dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Mungkid ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dari Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tanggal 10 Agustus 2015 Nomor 20/Pdt.G/2015/PN Mkd.;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang untuk mengadili perkara ini, maka Pengadilan Tinggi perlu membatalkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Mungkid tanggal 10 Agustus 2015 dan Putusan Pengadilan Negeri Mungkid tanggal 19 November 2015 Nomor 20/Pdt.G/2015/PN Mkd. dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding ini Para Pembanding / Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang besarnya biaya perkara pada peradilan tingkat banding tersebut akan ditentukan dalam amar putusan tersebut dibawah ini ;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

#### 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 Pengadilan 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) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan pada hari

JUM'AT, tanggal 20 Mei 2016 oleh Majelis Hakim yang terdiri dari PURNOMO RIJADI, SH. Hakim Tinggi Pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis, dengan TJAROKO IMAM WIDODADI, SH. dan MUSLICH BAMBANG LUQMONO, SH.M.Hum. masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Para Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari KAMIS, tanggal 26 MEI 2016 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta dibantu ENDAH SULISTYOWATI, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Para Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

TTD

TTD

TJAROKO IMAM WIDODADI, SH.

PURNOMO RIJADI, SH.

TTD

MUSLICH BAMBANG LUQMONO, SH.M.Hum.

Panitera Pengganti,

TTD

ENDAH SULISTYOWATI, SH.



**Biaya Perkara :**

1. Meterai Putusan .....	Rp. 6.000 ,-
2. Redaksi Putusan .....	Rp. 5.000 ,-
3. Biaya Pemberkasan .....	<u>Rp. 139.000 ,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000 ,-

( seratus lima puluh ribu rupiah )



SALINAN/TURUNAN RESMI  
SESUAI ASLINYA  
PENGADILAN TINGGI JAWA TENGAH  
PANITERA

IKETUT PAYUADNYANA, SH. H.Hum  
NIP. 195412311980031026

Dicatat disini bahwa Putusan perkara Nomor 103/Pdt/2016/PT Smg., Belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Kota Mungkid, 29 Juni 2016

Panitera  
Pengadilan Negeri Mungkid

**TTD**

HERRY ISTIARTI, S.H.  
NIP. 19621126 198501 2 002

Untuk salinan yang sah sesuai dengan aslinya Putusan perkara Nomor 103/Pdt/2016/PT Smg. tanggal 26 Mei 2016 diberikan atas permintaan pihak Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (PEMKAB MAGELANG).

Panitera  
Pengadilan Negeri Mungkid



METERAI  
TAMBAH  
0093170R600049227  
6000  
ENAM RIBU RUPIAH



HERRY ISTIARTI, S.H.  
NIP. 19621126 198501 2 002

Perincian biaya :

- Materai salinan putusan	= Rp. 6.000,-
- Leges	= Rp. 3.000,-
- Legalisasi tanda tangan	= Rp. 10.000,-
- Penyerahan salinan putusan	= Rp. 18.300,-
<b>J u m l a h</b>	<b>= Rp. 37.300,-</b>

(tiga puluh tujuh ribu tiga ratus rupiah)