

PENGADILAN NEGERI MUNGKID

TURUNAN PUTUSAN

Mahkamah Agung RI

TANGGAL : 6 Juni 2017 .

No. : 695 K/Pdt / 2017 .

DALAM PERKARA

ACHMAD SUROSO HINDARTO, DK Pemohon Kasasi

MELAWAN:

PEMIKAB MAGELANG, DK Termohon Kasasi





PUTUSAN
Nomor 695 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **ACHMAD SUROSO HINDARTO**, bertempat tinggal di Dusun Banyubiru, RT 02, RW 14, Desa Banyubiru, Kecamatan Dukun, Kabupaten Magelang;
2. **SUGENG WALUYO**, bertempat tinggal di Dusun Kenatan, RT 001, RW 012, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang;
3. **KRISTINA SUGIARTY (SOUW KIM LIAN)**, bertempat tinggal di Ngepos, RT 006, RW 025, Desa Lumbungrejo, Kecamatan Tempel, Kabupaten Sleman,
4. **HALIM SUSANTO**, bertempat tinggal di Ruko A.V1/3/Plaza Muntilan, RT 003, RW 007, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang;
5. **APIK SUSIANA**, bertempat tinggal di Perum. Bumi Prayudan, Blok KH-7A, RT 006, RW 003, Desa Mertoyudan, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang;
6. **AGUS JAKA PRASETYA**, bertempat tinggal di Jalan Kauman 137, RT 03, RW 09, Desa Muntilan, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang;
7. **ANDRI PRASETYO**, bertempat tinggal di Dusun Bakalan, RT 004, RW 002, Desa Tamanagung, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang;
8. **HANDOKO**, bertempat tinggal di Jalan Jenggolo 08, RT 004, RW 002, Kelurahan Kemirirejo, Kecamatan Magelang Tengah, Kota Magelang;
9. **STEFANUS SUNARWAN**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Nomor 16, RT 004, RW 016, Desa Tahunan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta;
10. **CANDRA SUTRISNO**, bertempat tinggal di Jalan Pemuda Kios PJKA B1/B2, RT 001, RW 001, Desa Tamanagung, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang;
11. **SUHARTONO**, bertempat tinggal di Bayanan, RT 02, RW 03,





- Desa Siswodipuran, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali;
12. **ANDRI KURNIANTO, S.T.**, bertempat tinggal di Pakem Gede, RT 033, Kelurahan Pakembinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman;
 13. **LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Kalingga 172/20, RT 003, RW 002, Desa Rejowinangun Utara, Kecamatan Magelang Tengah, Kota Magelang;
 14. **WIDIYASTUTI**, bertempat tinggal di Bayanan, RT 02, RW 03, Desa Siswodipuran, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali;
 15. **IWAN WALUYO**, bertempat tinggal di Ngadiretno, RT 001, RW 012, Desa Tamanagung, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang;
 16. **UMI SALAMAH**, bertempat tinggal di Saron, RT 03, RW 09, Desa Rambeanak, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang;
 17. **DANURI**, bertempat tinggal di Karaharjan, RT 002, RW 003, Desa Gunungpring, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang;
 18. **SUTIYANAH**, bertempat tinggal di Jarakan, RT 004, RW 011, Desa Bojong, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang;
 19. **YUSTINA DIAH ROSARI** (istri almarhum Susilo Gunawan IGN), bertempat tinggal di Semampir Baru Nomor 39, RT 006, RW 002, Desa Muntilan, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Hassan Latief, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Sky Light Plaza (Lantai 2), Jalan Tentara Pelajar Nomor 7, Magelang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I sampai dengan VIII, X sampai dengan XX/Pembanding I sampai dengan XIX;

L a w a n :

PEMKAB MAGELANG, berkedudukan dahulu di Jalan Letnan Tukiyat Nomor 59 Kota Mungkid, Kabupaten Magelang, sekarang di Jalan Soekarno Hatta Nomor 59, Kota Mungkid, Kabupaten Magelang, diwakili oleh Bupati Magelang Zaenal Arifin, SIP., dalam hal ini memberikan kuasa kepada Idam Laksana, S.H., M.Hum., Kepala Bagian Hukum dan kawan-kawan, berkantor di



Jalan Soekarno Hatta Nomor 59, Kota Mungkid, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2016; Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

D a n:

1. PT BPR ARTHA MERTOYUDAN, diwakili oleh Fika Melyana, S.E., bertempat tinggal di Jalan Cemara C-59 PMS., RT 003, RW 002, Desa Mertoyudan, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang;
2. PT MERBABU (Pengembang), berkedudukan dahulu di Dusun Cawang Nomor 77, Desa Bulurejo, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang, sekarang tidak diketahui alamat;
3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MAGELANG (BPN KABUPATEN MAGELANG)**, berkedudukan di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 110 Kota Mungkid Kabupaten Magelang (sebelumnya nama Jalan "Soekarno-Hatta" disebut Jalan "Letnan Tukiyat");

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat IX, Turut Tergugat I, II/Turut Terbanding I, II, III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I sampai dengan VIII, X sampai dengan XX/Pembanding I sampai dengan XIX telah menggugat Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat IX, Turut Tergugat I, II/Turut Terbanding I, II, III di muka persidangan Pengadilan Negeri Mungkid pada pokoknya atas dalil-dalil:

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, Kecamatan Muntilan, Kabupaten 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 Nomor 236. Dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4464/1992, seluas ± 64 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28 Februari 2003, Nomor 68/HGB/JP.Sta/Mtl/II/2003 yang dibuat PPAT di Muntilan,





Stefanus Artanto, S.H.;

Sugeng Waluyo (Penggugat II) pemegang HGB Nomor 264. Dalam Gambar Situasi tanggal 30 Desember 1992, Nomor 4679/1992, seluas \pm 40 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 5 Agustus 1993 Nomor 42/K/JP/Mtl/VIII/2003, dibuat Notaris di Magelang, Kartini, S.H.;

- c) Kristina Sugiarty (Penggugat III) pemegang HGB Nomor 231. Dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4459/1992, seluas \pm 90 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 16 Juni 1996 Nomor 31/K/JP/Mtl/Vi/93, dibuat Notaris di Magelang, Ny. N. Kartini, S.H.;
- d) Halim Susanto (Penggugat IV) pemegang HGB Nomor 232. Dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4460/1992, seluas \pm 64 m², dengan Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 2002, Nomor 457/HGB/JP/Sta/Mtl.XII/2002 dan pemegang HGB Nomor 239. Dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4467/1992, seluas \pm 66 m² dengan Akta Jual Beli tanggal 27 September 1999, Nomor 156/HGB/JP/Sta/Mtl/XI/1999 dibuat PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, S.H. Kesemuanya di buat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, S.H.;
- e) Apik Susiana (Penggugat V) pemegang HGB Nomor 241. Dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4469/1992, seluas \pm 40 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Maret 2010 Nomor 135/2010, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, S.H.;
- f) Agus Jaka Prasetya (Penggugat VI) pemegang HGB Nomor 277. Dalam Gambar Situasi tanggal 30 Desember 1992, Nomor 4667/1992, seluas \pm 60 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21 Juni 2004 Nomor 179/HGB/Jb/Sta/Mtl/VII/2004, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, S.H.;
- g) Andri Prasetyo (Penggugat VII) pemegang HGB Nomor 275. Dalam Gambar Situasi tanggal 30 Desember 1992, Nomor 4669/1992, seluas \pm 40 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 November 2001 Nomor 464/HGB/Jb/Sta/Mtl/XI/2001, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, S.H.;
- h) Handoko (Penggugat VIII) Pemegang HGB Nomor 265. Dalam Gambar Situasi tanggal 30 Desember 1992, Nomor 4677/1992, seluas \pm 40 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30 November 2004 Nomor 400/2004, dibuat oleh PPAT di Mertoyudan, Magelang, Edi Widarto, S.H.;
- i) PT BPR Artha Mertoyudan dalam tindakan hukumnya diwakili oleh Fika Melyanan, S.E. (Penggugat IX) Pemegang HGB Nomor 263.





berdasarkan Gambar Situasi tanggal 30 Desember 1992 Nomor 4680/1992, luas \pm 196 m². Saat ini pemegang sertifikat adalah Perseroan Terbatas Perkreditan Rakyat Artha Mertoyudan. Berdasarkan masalah lelang tanggal 30 September 2000. Dibuat pejabat lelang pada Kantor Lelang Negara di Semarang oleh M. Anwar Efendi, S.H.;

- j) Stefanus Sunarwan (Penggugat X) pemegang HGB Nomor 237 Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 4465/1992, luas/type 64 m². Berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) tanggal 24 Februari 2003 Nomor 57/HGB/JB/Sta/Mtl/III/2003 dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, S.H.;
- k) Candra Sutrisno (Penggugat XI) pemegang HGB Nomor 235. Dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4463/1992, seluas \pm 64 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 5 Agustus 2004, Nomor 246/HGB/JB/STA/MTL/VIII/2004, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, S.H. dan pemegang HGB Nomor 234. Dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4462/1992, seluas \pm 64 m². berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 5 Agustus 2004, Nomor 247/HGB/JB/STA/MTL/VIII/2004, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Arnanto, S.H.;
- l) Suhartono (Penggugat XII) pemegang HGB Nomor 250, Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4680/1992, seluas \pm 40 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 7 November 1992 Nomor 27/K/Mtl/XI/1992;
- m) Andri Kurnianto, S.T. (Penggugat XIII) Pemegang HGB Nomor 254, berdasarkan Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992 Nomor 4477/1992, luas type 40 m². Berdasarkan Akta Hibah tanggal 14 Maret 2007, Nomor 110/2007 atas nama Ferry Dwi Harnanto, S.E. dibuat PPAT di Kabupaten Magelang yakni Stefanus Artanto, S.H. Yang mana Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) tersebut sampai sekarang masih atas nama Ferry Dwi Harnanto, S.E. dan belum dibalik nama atas nama Andri Kurnianto, S.T. (Penggugat XIII);
- n) Liem Bambang Efendi Gunawan (Penggugat XIV) pemegang beberapa HGB yakni:
- HGB Nomor 240. dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4468/1992, seluas \pm 40 m² dengan Akta Jual Beli tanggal 1 Desember 1993 Nomor 58/K/JB/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, S.H.;





HGB Nomor 242 dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4470/1992, seluas $\pm 40 \text{ m}^2$ dengan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 1993, Nomor 35/K/JP/MtI/VI/1993, sampai sekarang masih atas nama Mike Safista Candra dahulu Lie Mei istri Hery Wibowo dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, S.H.;

- HGB Nomor 243, dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4471/1992, seluas $\pm 60 \text{ m}^2$ dengan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 1993, Nomor 36/K/JP/MtI/VI/1993, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama Fredy Susanto dahulu Liem Djwan Seng tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;
- HGB Nomor 245 dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4473/1992, seluas $\pm 40 \text{ m}^2$ dengan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 1993 Nomor 38/K/JP/MtI/VI/1993, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama Liem Kie Hwa alias Lilyana istri Setia Budi, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;
- HGB Nomor 246 dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4474/1992, seluas $\pm 40 \text{ m}^2$ dengan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 1993, Nomor 39/ K/JP/MtI/VI/1993, sampai sekarang masih atas nama Liem Lie Hwa alias ALilyana istri Setia Widodo, tetapi saat jni sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;
- HGB Nomor 247 dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4475/1992 seluas $\pm 60 \text{ m}^2$ dengan Akta Jual Beli tanggal 1 Desember 1993, Nomor 55/K/JP/MtI/XII/1993 dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama The Hok Liang, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;

HGB Nomor 248 dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4476/1992 seluas ± 40 m² dengan Akta Jual Beli tanggal 1 Desember 1993, Nomor 56/K/JP/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang. Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama The Hok Liang, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 137 secara resmi untuk mernindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada Liem Bambang Efendi Gunawan (Penggugat XIV) yang ditetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;

- HGB Nomor 249 dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992 Nomor 4478/1992, seluas ± 40 m² dengan Akta Jual Beli tanggal 1 Desember 1993 Nomor 54/K/JP/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang. Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama Sia Boen Kwie, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 138 secara resmi untuk mernindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada Liem Bambang Efendi Gunawan (Penggugat XIV) yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, S.H. 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 Nomor 4 berdasarkan Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 5/1992 luas/type ± 16 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 Desember 1997 Nomor 414/HMRS/JP/Sta/Mtl/XII/2007 dibuat oleh Notaris di Muntlun Stefanus Artanto, S.H.;
 - b) Iwan Waluyo (Penggugat XVI) Pemegang HMSRS Nomor 11 yang masih atas nama Jefri Bowo Tristanto berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 12/1992, luas/type ± 134 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 12 Agustus 1993 Nomor 43/k/JP/Sta/Mtl/VIII/1993 dibuat oleh Notaris Di Magelang, N. Kartini, S.H.;
 - c) Umi Salamah (Penggugat XVII) Pemegang HMSRS Nomor 15 berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 16/1992 luas/type ± 67 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 2 Juni 2003 Nomor



19/Mtl/Jb/VI/2003 dibuat oleh PPAT di Mungkid, Kun Setyawati, S.H.;
Danuri (Penggugat XVIII) Pemegang beberapa HMSRS yakni:

HMSRS Nomor 27 yang masih atas nama Eko Suprpto berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 1/1992, luas/type 688 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28 Oktober 1992 Nomor 24/K/Mtl/X/1992;

- HMSRS Nomor 14, yang masih atas nama Sri Chajati Istri Tasdjudio berdasar Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 15/1992, luas/type 135 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21 September 1993, Nomor 49/K/JB/Mtl/IX/1993 kedua akta jual beli tersebut dibuat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, S.H.;
 - HMSRS Nomor 13, atas nama Danuri (Penggugat XVII) berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 14/1992, luas/type 67 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1 Mei 2002 Nomor 49/Mtl/JB/HMRS/DV/2002 dibuat oleh PPAT di Secang, Sudarso, S.H.;
 - HMSRS Nomor 18, atas nama Dwi Sri Hartuti, S.H. berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 19/1992, Luas/type ± 67 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1994 Nomor 16/K/JB/Mtl/VIII/94, dibuat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, S.H.;
- e) Sutiyanah (Penggugat XIX) Pemegang HMSRS Nomor 12, Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 13/1992, luas/type 76 m². Berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) tanggal 15 April 2002 Nomor 069/JB/IV/2002 di buat oleh PPAT Di Magelang, Sunariningsih, S.H.;
- f) Yustina Diah Rosari (istri almarhum Susilo Gunawan) IGN (Penggugat XX) Pemegang HMSRS Nomor 16, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 17/1992, luas/type 74 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 2 Juni 2003, Nomor 19/Mtl/JB/VI/2003, dibuat PPAT di Mungkid, Kun Setyawati, S.H.;
- g) Suhartono (Penggugat XII) selain memegang HGB (Hak Guna Bangunan) Penggugat XII juga pemegang HMSRS Nomor 3, Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4/1992, seluas/type 16 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19 Juni 1993 Nomor 3/K/JB/Mtl/VI/93, kesemuanya dibuat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, S.H.;
- h) Andri Kurnianto, S.T. (Penggugat XIII) selain pemegang HGB (Hak Guna Bangunan) Penggugat XII juga pemegang HMSRS Nomor 9, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Juni 1992, Nomor 10/1992,





luas/type 16 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Desember 1999, Nomor 282/HMRS/JS/STA/MTL/XII/1999, atas nama Ferry Dwi Harnanto, SE., dibuat PPAT di Kabupaten Magelang yakni Stefanus Artanto, SH. yang mana sertifikat (HMSRS) Hak Milk Satuan Rumah Susun sampai sekarang masih atas nama Ferry Dwi Harnanto, S.E. dan belum dibalik nama atas nama Andri Kurnianto, S.T. (Penggugat XIII);

i) Liem Bambang Efendi Gunawan (Penggugat XIV) selain memegang HGB (Hak Guna Bangunan) Penggugat XII juga pemegang beberapa HMSRS yakni:

- HMSRS Nomor 1, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 2/1992, luas/type 16 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1 Desember 1993, Nomor 59/K/JPB/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama Beni Kristianto Wibowo dahulu Liem Djwan Foe, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 143 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;
- HMSRS Nomor 2, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 3/1992, luas/type 24 m². Bahwa sampai sekarang masih atas nama PT Merbabu (Tn. Djuwanto sebagai Direktur dan Tn. Supto Budiarto sebagai Komisaris) tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 35 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, S.H. tanggal 16 April 2003;
- HMSRS Nomor 5. berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 6/1992, luas/type 24 m². Bahwa sampai sekarang masih atas nama PT Merbabu (Tn. Djuwanto sebagai Direktur dan Tn. Supto Budiarto sebagai Komisaris) tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 35 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, S.H. tanggal 16 April 2003;
- HMSRS Nomor 6, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 7/1992, luas/type 16 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 1993 Nomor 40/K/JPB/Mtl/VI/1993 dibuat PPAT di





- Magelang Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama Mike Safista Candra dahulu Liem Mel istri Hery Wibowo, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 146 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;
- HMSRS Nomor 7 berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 8/1992 luas/type 24 m². 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 Nomor 35 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, S.H. tanggal 16 April 2003;
 - HMSRS Nomor 8, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 9/1992, luas/type 16 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1 Desember 1993, Nomor 60/K/JP/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama Hendro Setyawan, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 144 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;
 - HMSRS Nomor 10, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 11/1992, luas/type 16 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 1993, Nomor 41/K/JP/Mtl/VI/1993, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama Mike Safista Candra dahulu Liem Mei istri Hery Wibowo, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 145 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;
 - HMSRS Nomor 19. Berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 20/1992, luas/type 504 m². 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 Nomor 35 secara resmi untuk



memindahtangankan kepada orang lain dan atas nama kepada Liem Bambang Efendi Gunawan (Penggugat XIV) yang ditetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, S.H. 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 I) dengan tanpa mendapatkan informasi yang utuh terkait dengan tanah beserta bangunan tersebut dan PT Merbabu (Turut Tergugat I) 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 Notariil yang sah, sehingga jual beli tersebut sah secara hukum;

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 "di atas 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 di atas 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 Undang Undang Agraria yakni Undang Undang Pokok Agraria Nomor 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 Kabupaten Magelang) sehingga tidak ada alasan bagi Pemerintah Kabupaten Magelang untuk menunda maupun merekomendasikan hal-hal diluar Undang Undang Pokok Agraria Nomor 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 di atas HPL (Hak Pengelolaan) dan dengan biaya yang besar dari yang puluhan juta sampal ratusan juta yang ditotal mencapai miliaran rupiah tanpa dasar hukum yang jelas adalah perbuatan melanggar hukum dari Pemerintahan Kabupaten Magelang karena bertentangan dengan Undang Undang Nomor 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 undang-undang yang peruntukannya masih sesuai;

16. Bahwa demikian pula Para Penggugat yang memegang sertifikat HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) berdasarkan Undang Undang Nomor 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





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;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Mungkid agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;



Menyatakan sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) adalah sah secara hukum sebagai pemegangnya yakni sebagai berikut:

- a. Achmad Suroso Hindarto (Penggugat I) pemegang HGB Nomor 236 Dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4464/1992, seluas $\pm 64 \text{ m}^2$. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28 Februari 2003, Nomor 68/HGB/JB.Sta/Mtl/III/2003, yang dibuat PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, S.H.;
- b. Sugeng Waluyo (Penggugat II) pemegang HGB Nomor 264. Dalam Gambar Situasi tanggal 30 Desember 1992, Nomor 4679/1992, seluas $\pm 40 \text{ m}^2$. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 5 Agustus 1993 Nomor 42/K/JB/Mtl/VIII/2003, dibuat Notaris di Magelang, Kartini, S.H.;
- c. Kristina Sugiarty (Penggugat III) pemegang HGB Nomor 231. Dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4459/1992, seluas $\pm 90 \text{ m}^2$. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 16 Juni 1996 Nomor 31/K/JB/Mtl/Vi/93, dibuat Notaris di Magelang Ny. N. Kartini, S.H.;
- d. Halim Susanto (Penggugat IV) pemegang HGB Nomor 232. Dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4460/1992, seluas $\pm 64 \text{ m}^2$. dengan Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 2002, Nomor 457/HGB/JB/Sta/Mtl.XII//2002 dan Pemegang HGB Nomor 239. Dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4467/1992, seluas $\pm 66 \text{ m}^2$ dengan Akta Jual Beli tanggal 27 September 1999, Nomor 156/HGB/JB/Sta/Mtl/XI/1999 dibuat PPAT di Muntilan Stefanus Artanto, S.H. Kesemuanya dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, S.H.;
- e. Apik Susiana (Penggugat V) pemegang HGB Nomor 241. Dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4469/1992, seluas $\pm 40 \text{ m}^2$. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Maret 2010 Nomor 135/2010, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, S.H.;
- f. Agus Jaka Prasetya (Penggugat.VI) pemegang HGB Nomor 277. Dalam Gambar Situasi tanggal 30 Desember 1992, Nomor 4667/1992, seluas $\pm 60 \text{ m}^2$. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21 Juni 2004 Nomor 179/HGB/Jb/Sta/Mtl/VI/2004, di buat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, S.H.;
- g. Andri Prasetyo (Penggugat VII) pemegang HGB Nomor 275. Dalam Gambar Situasi tanggal 30 Desember 1992, Nomor 4669/1992, seluas $\pm 40 \text{ m}^2$. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 November 2001 Nomor 464/HGB/Jb/Sta/Mtl/XI/2001, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, S.H.;
- h. Handoko (Penggugat VIII) pemegang HGB Nomor 265. Dalam Gambar





Situasi tanggal 30 Desember 1992, Nomor 4677/1992, seluas $\pm 40 \text{ m}^2$. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30 November 2004 Nomor 400/2004, dibuat oleh PPAT di Mertoyudan, Magelang, Edi Widarto, S.H.;

- i. PT BPR Artha Mertoyudan dalam tindakan hukumnya diwakili oleh Fika Melyanan, S.E. (Penggugat IX) Pemegang HGB Nomor 263. Berdasarkan Gambar Situasi tanggal 30 Desember 1992 Nomor 4680/1992, luas $\pm 196 \text{ m}^2$. 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, S.H.;
- j. Stefanus Sunarwan (Penggugat X) pemegang HGB Nomor 237, Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 4465/1992, luas/type 64 m^2 . Berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) tanggal 24 Februari 2003 Nomor 57/HGB/JB/Sta/Mtl/II/2003 dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, S.H.;
- k. Candra Sutrisno (Penggugat XI) pemegang HGB Nomor 235. Dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4463/1992, seluas $\pm 64 \text{ m}^2$. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 5 Agustus 2004, Nomor 246/HGB/JB/STA/MTL/VIII/2004, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto S.H. dan Pemegang HGB Nomor 234 dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4462/1992, seluas $\pm 64 \text{ m}^2$, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 5 Agustus 2004, Nomor 247/HGB/JB/STA/MTL/VIII/2004, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, S.H.;
- l. Suhartono (Penggugat XII) Pemegang HGB Nomor 250, Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4680/1992, seluas $\pm 40 \text{ m}^2$. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 7 November 1992 Nomor 27/K/Mtl/XI/1992;
- m. Andri Kurnianto, S.T. (Penggugat XIII) pemegang HGB Nomor 254, berdasarkan Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992 Nomor 4477/1992, luas type 40 m^2 . Berdasarkan Akta Hibah tanggal 14 Maret 2007, Nomor 110/2007 atas nama Ferry Dwi Harnanto, S.E. dibuat PPAT di Kabupaten Magelang yakni Stefanus Artanto, S.H. yang mana sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) tersebut sampai sekarang masih atas nama Ferry Dwi Harnanto, S.E. dan belum dibalik nama atas nama Andri Kurnianto, S.T. (Penggugat XIII);
- n. Liem Bambang Efendi Gunawan (Penggugat XIV) pemegang beberapa HGB yakni:





HGB Nomor 240, dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4468/1992, seluas $\pm 40 \text{ m}^2$. dengan Akta Jual Beli tanggal 1 Desember 1993, Nomor 58/K/JP/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang, Ny. N. Kartini, S.H.;

- HGB Nomor 242, dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4470/1992, seluas $\pm 40 \text{ m}^2$ dengan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 1993, Nomor 35/K/JP/Mtl/VI/1993, sampai sekarang masih atas nama Mike Safista Candra dahulu Lie Mei istri Hery Wibowo, dibuat PPAT di Magelang, Ny. N. Kartini, S.H.;
- HGB Nomor 243, dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4471/1992, seluas $\pm 60 \text{ m}^2$ dengan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 1993, Nomor 36/K/JP/Mtl/VI/1993, dibuat PPAT di Magelang, Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama Fredy Susanto Dahulu Liem Djwan Seng tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;
- HGB Nomor 245, dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4473/1992, seluas $\pm 40 \text{ m}^2$ dengan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 1993, Nomor 38/K/JP/Mtl/VI/1993.5.HGB, dibuat PPAT di Magelang, Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama Liem Kie Hwa alias Lilyana istri Setia Budi, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;
- HGB Nomor 246, dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4474/1992, seluas $\pm 40 \text{ m}^2$. dengan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 1993, Nomor 39/K/JP/Mtl/VI/1993, sampai sekarang masih atas nama Liem Lie Hwa alias ALilyana istri Setia Widodo, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 142 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dan atas nama kepada Liem Bambang Efendi Gunawan (Penggugat XIV) yang ditetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;
- HGB Nomor 247, dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4475/1992, seluas $\pm 60 \text{ m}^2$ dengan Akta Jual Beli tanggal 1





Desember 1993, Nomor 55/K/JB/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang, Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama The Hok Liang, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;

- HGB Nomor 248. Dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4476/1992, seluas $\pm 40 \text{ m}^2$. dengan Akta Jual Beli tanggal 1 Desember 1993, Nomor 56/K/JB/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang, Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama The Hok Liang, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;

- HGB Nomor 249, dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4478/1992, seluas $\pm 40 \text{ m}^2$. dengan Akta Jual Beli tanggal 1 Desember 1993, Nomor 54/K/JB/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang. Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama Sia Boen Kwie, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;

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

a) Widiyastuti (Penggugat XV) pemegang HMSRS Nomor 4, berdasarkan Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 5/1992, luas/type $\pm 16 \text{ m}^2$. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 Desember 1997 Nomor 414/HMRS/JB/Sta/Mtl/XII/2007, dibuat oleh Notaris di Muntitan, Stefanus Artanto, S.H.;

b) Iwan Waluyo (Penggugat XVI) pemegang HMSRS Nomor 11, yang masih atas nama Jefri Bowo Tristanto, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 12/1992, luas/type $\pm 134 \text{ m}^2$. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 12 Agustus 1993 Nomor 43/k/JB/ Sta/Mtl/VIII/1993, dibuat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, S.H.;





Umi Salamah (Penggugat XVII) pemegang HMSRS Nomor 15, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 16/1992, luas/type $\pm 67 \text{ m}^2$. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 2 Juni 2003 Nomor 18/Mtl/JbI/VI/2003, dibuat oleh PPAT di Mungkid, Kun Setyawati, S.H.;

- d) Danuri (Penggugat XVIII) Pemegang beberapa HMSRS yakni:
- HMSRS Nomor 27, yang masih atas nama Eko Suprpto berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 1/1992, luas/type 688 m^2 . Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28 Oktober 1992 Nomor 24/K/Mtl/X/1992;
 - HMSRS Nomor 14, yang masih atas nama Sri Chajati istri Tasjudiono berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 15/1992, luas/type 135 m^2 . Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21 September 1993, Nomor 49/K/JP/Mtl/IX/1993 kedua akta jual beli tersebut dibuat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, S.H.;
 - HMSRS Nomor 13, atas nama Danuri (Penggugat XVII) berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 14/1992, luas/type 67 m^2 . Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1 Mei 2002 Nomor 49/Mtl/JP/HMRS/DV/2002 dibuat oleh PPAT di Secang, Sudarso, S.H.;
 - HMSRS Nomor 18, atas nama Dwi Sri Hartuti, S.H. berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 19/1992, luas/type $\pm 67 \text{ m}^2$. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1994 Nomor 16/K/JP/Mtl/VIII/94, dibuat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, S.H.;
- e) Sutiyanah (Penggugat) pemegang HMSRS Nomor 12, Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 13/1992, luas/type 76 m^2 . Berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) tanggal 15 April 2002 Nomor 069/JP/IV/2002 di buat oleh PPAT Di Magelang, Sunariningsih, S.H.;
- f) Yustina Diah Rosari (istri almarhum Susilo Gunawan) IGN (Penggugat XX) pemegang HMSRS Nomor 16, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 17/1992, luas/type 74 m^2 . Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 2 Juni 2003, Nomor 19 /Mtl/JP/VI/ 2003, dibuat PPAT di Mungkid, Kun Setyawati, S.H.;
- g) Suhartono (Penggugat XII) selain memegang HGB (Hak Guna Bangunan) Penggugat XII juga pemegang HMSRS Nomor 3, Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4/1992, seluas/type 16 m^2 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19 Juni 1993 Nomor 3/K/JP/Mtl/VI/93, kesemuanya dibuat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, S.H.;





h) Andri Kurnianto, S.T. (Penggugat XIII) selain memegang HGB (Hak Guna Bangunan) Penggugat XII juga pemegang HMSRS Nomor 9, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Juni 1992, Nomor 10/1992, luas/type 16 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Desember 1999, Nomor 282/HMRS/JS/STA/MTL/XII/1999, atas nama Ferry Dwi Harnanto, S.E., dibuat PPAT di Kabupaten Magelang yakni Stefanus Artanto, S.H. Yang mana Sertifikat (HMSRS) Hak Milik Satuan Rumah Susun sampai sekarang masih atas nama Ferry Dwi Harnanto, S.E. dan belum dibalik nama atas nama Andri Kurnianto, S.T. (Penggugat XIII);

i) Liem Bambang Efendi Gunawan (Penggugat XIV) selain memegang HGB (Hak Guna Bangunan) Penggugat XII juga pemegang beberapa HMSRS yakni:

- HMSRS Nomor 1, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 2/1992, luas/type 16 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1 Desember 1993, Nomor 59/K/JPB/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama Beni Kristianto Wibowo dahulu Liem Djwan Foe, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 143 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;
- HMSRS Nomor 2, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 3/1992, luas/type 24 m². Bahwa sampai sekarang masih atas nama PT Merbabu (Tn. Djuwanto sebagai Direktur dan Tn. Supto Budiarto sebagai Komisaris), (Tn. Djuwanto sebagai Direktur dan Tn. Supto Budiarto sebagai Komisaris) tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 35 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, S.H. tanggal 16 April 2003;
- HMSRS Nomor 5, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 6/1992, luas/type 24 m². Bahwa sampai sekarang masih atas nama PT Merbabu (Tn. Djuwanto sebagai Direktur dan Tn. Supto Budiarto sebagai Komisaris) tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 35 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, S.H. tanggal 16 April 2003;
HMSR Nomor 6, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 7/1992, luas/type 16 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 1993, Nomor 40/K/JP/MtI/VI/1993, dibuat PPAT di Magelang, Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama Mike Safista Candra Dahulu Liem Mei istri Hery Wibowo, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 146 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;

- HMSRS Nomor 7, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 8/1992 luas/type 24 m². 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 Nomor 35 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, S.H., tanggal 16 April 2003;



- HMSRS Nomor 8, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 9/1992, luas/type 16 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1 Desember 1993, Nomor 60/K/JP/MtI/XII/1993 dibuat PPAT di Magelang, Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama Hendro Setyawan, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 144 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;

- HMSRS Nomor 10, berdasarkan, Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 11/1992, luas/type 16 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 1993, Nomor 41/K/JP/MtI/VI/1993, dibuat PPAT di Magelang, Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama Mike Safista Candra dahulu Liem Mei istri Hery Wibowo, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;

- HMSRS Nomor 19, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24



Desember 1992 Nomor 20/1992, luas/type 504 m². 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 Nomor 35 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, S.H. tanggal 16 April 2003;

4. 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 Notariil 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;
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 miliaran rupiah tanpa ada alasan hukum yang jelas dan memberikan embel-embel di atas 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 membebani/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;
11. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.0000,00 (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;



Subsidiar:

Jika pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan perbaikan-perbaikan 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";



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 "Jalan Pemuda PJKA B1/B2, RT 001, RW 001, Desa Temanggung, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang", diperbaiki menjadi "Jalan 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, Nomor 156/Mtl/JB/XII/2002.", diperbaiki menjadi "Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 5 Agustus 2004, Nomor 246/HGB/JB/STA/MTL/VIII/2004, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, S.H. dan pemegang HGB Nomor 234. Dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4462/1992, seluas $\pm 64 \text{ m}^2$. berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 5 Agustus 2004, Nomor 247/HGB/JB/STA/MTL/VIII/2004, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Arnanto, S.H.";
9. Dalam posita angka 2 huruf l pada halaman 7 surat gugatan, sebelumnya tertulis "Suhartono (Penggugat XII) Pemegang HGB Nomor 250, Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4680/1992, seluas $\pm 40 \text{ m}^2$. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 7 November 1992 Nomor 27/K/Mtl/XI/2004", diperbaiki menjadi "Suhartono (Penggugat XII) pemegang HGB





Nomor 250, Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4680/1992, seluas ± 40 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 7 November 1992 Nomor 27/K/MtI/XI/1992”;

10. Dalam posita angka 2 huruf n pada halaman 7 surat gugatan, sebelumnya tertulis “HGB Nomor 243, dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4471/1992, seluas ± 60 m² dengan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 1993, Nomor 36/K/JP/MtI/VI/1993, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama Fredy Susanto dahulu Liem Djwan Seng tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007”, diperbaiki menjadi “HGB Nomor 243, dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4471/1992, seluas ± 60 m² dengan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 1993, Nomor 36/K/JP/MtI/VI/1993, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama Fredy Susanto dahulu Liem Djwan Seng tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007”;



11. Dalam posita angka 2 huruf n pada halaman 7 surat gugatan, sebelumnya tertulis “HGB Nomor 245 dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4473/1992, seluas ± 40 m² dengan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 1993 Nomor 38/K/JP/MtI/VI/1993.5.HGB, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama Liem Kie Hwa alias Lilyana istri Setia Budi, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007”, diperbaiki menjadi “HGB Nomor 245 dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4473/1992, seluas ± 40 m² dengan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 1993 Nomor 38/K/JP/MtI/VI/1993, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama Liem Kie Hwa alias Lilyana istri Setia Budi, tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 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, S.H. tanggal 31 Agustus 2007”;

12. Dalam posita angka 3 huruf d pada halaman 9 surat gugatan, sebelumnya tertulis “HMSRS Nomor 18, atas nama Dwi Sri Hartuti, S.H. berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 16/1992, luas/type ± 67 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1994 Nomor 16/K/JB/Mtl/VIII/94, dibuat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, S.H.”, diperbaiki menjadi “HMSRS Nomor 18, atas nama Dwi Sri Hartuti, S.H. berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 19/1992, luas/type ± 67 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1994 Nomor 16/K/JB/Mtl/VIII/94, dibuat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, S.H.”;

13. Dalam posita angka 3 di halaman 9 surat gugatan, penguraian posita tentang: “Sutiyannah (Penggugat XIX) pemegang HMSRS Nomor 12, Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 13/1992, luas/type 76 m². Berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) tanggal 15 April 2002 Nomor 069/JB/IV/2002 dibuat oleh PPAT Di Magelang, Sunariningsih, S.H.”, 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 almarhum Susilo Gunawan) IGN (Penggugat XX) Pemegang HMSRS Nomor 16, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 17/1992, luas/type 74 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 2 Juni 2003, Nomor 19/Mtl/JB/VI/2003, dibuat PPAT di Mungkid, Kun Setyawati, S.H.”, 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 Nomor 3, Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4/1992, seluas/type 16 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19 Juni 1993 Nomor 3/K/JB/Mtl/VI/93, kesemuanya dibuat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, S.H.”, 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, S.T. (Penggugat XIII) selain memegang HGB (Hak Guna Bangunan) Penggugat XII juga pemegang HMSRS Nomor 9,





berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Juni 1992, Nomor 10/1992, luas/type 16 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Desember 1999, Nomor 282/HMRS/JS/STA/MTL/XII/1999, atas nama Ferry Dwi Harnanto, S.E., dibuat PPAT di Kabupaten Magelang yakni Stefanus Artanto, S.H. yang mana sertifikat (HMSRS) Hak Milk Satuan Rumah Susun sampai sekarang masih atas nama Ferry Dwi Harnanto, S.E. dan belum dibalik nama atas nama Andri Kurnianto, S.T. (Penggugat XIII)", diawali dan ditandai dengan penanda berbentuk mata panah, selanjutnya diperbaiki dengan mengganti tanda tersebut dengan huruf "h";

17. 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 Nomor 2, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 3/1992, luas/type 24 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 31 Januari 1992 Nomor 135/K/Mtl/X/1992, dibuat PPAT di Magelang, Ny. N. Kartini, S.H. 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 Nomor 35 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, S.H. tanggal 16 April 2003", diperbaiki menjadi "HMSRS Nomor 2, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 3/1992, luas/type 24 m². 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 Nomor 35 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, S.H. tanggal 16 April 2003";
19. Dalam posita angka 3 huruf i (Liem Bambang Efendi Gunawan) pada halaman 10 surat gugatan, sebelumnya tertulis "HMSRS Nomor 5, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 6/1992, luas/type 24 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 31 Januari 1992 Nomor





135/K/Mtl/X/1992, dibuat PPAI di Magelang, Ny. N. Kartini, SH. sampai sekarang masih atas nama PT Merbabu. (Tn. Djuwanto sebagai Direktur dan Tn. Supto Budiarto sebagai Komisaris) tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 35 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, S.H. tanggal 16 April 2003", diperbaiki menjadi "HMSRS Nomor 5. berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 6/1992, luas/type 24 m². Bahwa sampai sekarang masih atas nama PT Merbabu (Tn. Djuwanto sebagai Direktur dan Tn. Supto Budiarto sebagai Komisaris) tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 35 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, S.H. tanggal 16 April 2003";

20. Dalam posita angka 3 huruf i (Liem Bambang Efendi Gunawan) pada halaman 11 surat gugatan, sebelumnya tertulis "HMSRS Nomor 7 berdasarkan gambar denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 8/1992 luas/type 24 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 31 Januari 1992 Nomor 135/K/Mtl/X/1992, dibuat PPAT di Magelang, Ny. N. Kartini, SH. sampai sekarang masih atas nama PT Merbabu. (Tn. Djuwanto sebagai Direktur dan Tn. Supto Budiarto sebagai Komisaris) tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 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, S.H. tanggal 16 April 2003", diperbaiki menjadi "HMSRS Nomor 7 berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 8/1992 luas/type 24 m². Bahwa sampai sekarang masih atas nama PT Merbabu (Tn. Djuwanto sebagai Direktur dan Tn. Supto Budiarto sebagai Komisaris) tetapi saat ini sudah ada Akta Kuasa Khusus Nomor 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, S.H. 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 Nomor 19 berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 20/1992, luas/type 504 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1 Desember 1993 Nomor 59/K/JB/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang, Ny. N. Kartini,





S.H. 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 Nomor 35 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dan atas nama kepada Liem Bambang Efendi Gunawan (Penggugat XIV) yang ditetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, S.H. tanggal 16 April 2003”, diperbaiki menjadi “HMSRS Nomor 19 berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 20/1992, luas/type 504 m². 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 Nomor 35 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dan atas nama kepada Liem Bambang Efendi Gunawan (Penggugat XIV) yang ditetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, S.H. 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 membeaikan syarat perpanjangan di atas HPL ...”, diperbaiki menjadi “Bahwa tindakan Pemerintah Kabupaten Magelang yang tidak mau memperpanjang HGB (Hak Guna Bangunan) murni tersebut dengan memberikan syarat perpanjangan di atas HPL ...”;
23. Dalam petitum angka 2 huruf k pada halaman 16 surat gugatan, sebelumnya tertulis “Candra Sutrisno (Penggugat XI) pemegang HGB Nomor 235. Dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4463/1992, seluas ± 64 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 31 Desember 2003 Nomor 156/Mti/JB/XII/2002”, diperbaiki menjadi “Candra Sutrisno (Penggugat XI) pemegang HGB Nomor 235. Dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4463/1992, seluas ± 64 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 5 Agustus 2004, Nomor 246/HGB/JB/STA/MTL/VIII/ 2004, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, S.H. dan pemegang HGB Nomor 234 dalam Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4462/1992, seluas ± 64 m². berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 5 Agustus 2004, Nomor 247/HGB/JB/STA/MTL/VIII/2004, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, S.H.”;
24. Dalam petitum angka 2 huruf l pada halaman 16 surat gugatan, sebelumnya tertulis “Suhartono (Penggugat XII) pemegang HGB Nomor 250. Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4680/1992, seluas ± 40 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 7 November 1992 Nomor 27/K/Mti/XI/



2004", diperbaiki menjadi "Suhartono (Penggugat XII) pemegang HGB Nomor 250. Gambar Situasi tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4680/1992, seluas ± 40 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 7 November 1992 Nomor 27/K/Mtl/XI/1992";

25. Dalam petitum angka 3 huruf d pada halaman 18 sampai dengan 19 surat gugatan, sebelumnya tertulis "HMSRS Nomor 18, atas nama Dwi Sri Hartuti, SH berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 16/1992, luas/type ± 67 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1994 Nomor 16/K/JP/Mtl/VIII/94, dibuat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, S.H.", diperbaiki menjadi "HMSRS Nomor 18, atas nama Dwi Sri Hartuti, S.H. berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 19/1992, luas/type ± 67 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1994 Nomor 16/K/JP/Mtl/VIII/94, dibuat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, S.H.";
26. Dalam petitum angka 3 di halaman 19 surat gugatan, penguraian petitum tentang: "Sutiyannah (Penggugat) pemegang HMSRS Nomor 12, Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 13/1992, luas/type 76 m². Berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) tanggal 15 April 2002 Nomor 069/JP/IV/2002 dibuat oleh PPAT di Magelang, Sunariningsih, S.H.", 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 almarhum Susilo Gunawan) IGN (Penggugat XX) pemegang HMSRS Nomor 16, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 17/1992, luas/type 74 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 2 Juni 2003, Nomor 19/Mtl/JP/VI/2003, dibuat PPAT di Mungkid, Kun Setyawati, S.H.", 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 Nomor 3, Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992, Nomor 4/1992, seluas/type 16 m² berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19 Juni 1993 Nomor 3/K/JP/Mtl/VI/93, kesemuanya dibuat oleh Notaris di Magelang, N. Kartini, S.H.", 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, S.T. (Penggugat XIII) selain memegang HGB (Hak Guna Bangunan) Penggugat XII juga Pemegang HMSRS Nomor 9, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Juni 1992, Nomor 10/1992, luas/type 16 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Desember 1999, Nomor 282/HMRS/JS/STAMTL/XII/1999, atas nama Ferry Dwi Harnanto, S.E., dibuat PPAT di Kabupaten Magelang yakni Stefanus Artanto, S.H. Yang mana sertifikat (HMSRS) Hak Milik Satuan Rumah Susun sampai sekarang masih atas nama Ferry Dwi Harnanto, S.E. dan belum dibalik nama atas nama Andri Kurnianto, S.T. (Penggugat 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 Nomor 2, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 3/1992, luas/type 24 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 31 Januari 1992 Nomor 135/K/Mtl/X/1992, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, S.H. 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 Nomor 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, S.H, tanggal 16 April 2003", diperbaiki menjadi "HMSRS Nomor 2, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 3/1992, luas/type 24 m². 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 Nomor 35 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, S.H. tanggal 16 April 2003";



32. Dalam petitum angka 3 huruf i (Liem Bambang Efendi Gunawan) pada halaman 20 surat gugatan, sebelumnya tertulis "HMSRS Nomor 5, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 6/1992, luas/type 24 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 31 Januari 1992 Nomor 135/K/Mtl/X/1992, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, S.H. 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 Nomor 35 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, S.H. tanggal 16 April 2003", diperbaiki menjadi "HMSRS Nomor 5, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 6/1992, luas/type 24 m². 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 Nomor 35 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, S.H. tanggal 16 April 2003";



33. Dalam petitum angka 3 huruf i (Liem Bambang Efendi Gunawan) pada halaman 20 surat gugatan, sebelumnya tertulis "HMSRS Nomor 7, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 8/1992 luas/type 24 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 31 Januari 1992 Nomor 135/K/Mtl/X/1992, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, S.H. 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 Nomor 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, S.H. tanggal 16 April 2003", diperbaiki menjadi "HMSRS Nomor 7, berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 8/1992 luas/type 24 m². 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 Nomor 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, S.H. tanggal 16 April 2003";

34. Dalam petitum angka 3 huruf i (Liem Bambang Efendi Gunawan) pada



halaman 21 surat gugatan, sebelumnya tertulis "HMSRS Nomor 19, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 20/1992, luas/type 504 m². Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1 Desember 1993 Nomor 59/K/JP/Mtl/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang Ny. N. Kartini, S.H. 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 Nomor 35 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, S.H. tanggal 16 April 2003", diperbaiki menjadi "HMSRS Nomor 19, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 Nomor 20/1992, luas/type 504 m². 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 Nomor 35 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, S.H. tanggal 16 April 2003";



35. Dalam petitum angka 6 pada halaman 21 surat gugatan, sebelumnya tertulis "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) ...", 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, S.H.", diperbaiki menjadi "M. Hassan Latief, S.H.";

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

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 Penggugat 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 Undang Undang Nomor 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 Kitab Undang Undang Hukum Perdata 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 perbuatan melawan hukum dan wanprestasi ini, Mahkamah Agung pernah mengeluarkan Putusan Mahkamah Agung bernomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986. Dalam putusan Mahkamah Agung 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 notariil 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 Kitab Undang Undang Hukum 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 Muntlani 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 di atas sudah jelas bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) diberikan kepada pihak ketiga selama jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, sehingga alasan Para Penggugat menuntut HGB tanpa embel-embel di atas 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 Muntlani karena tanah dan bangunan Plaza Muntlani telah kembali menjadi milik Pemerintah Kabupaten Magelang semenjak jangka waktu HGB dan HMSRS Para Penggugat habis tanggal 17 Agustus 2012;

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;

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 iktikad baik berusaha tetap menduduki dan menguasai Plaza Muntilan tanpa hak secara melawan hukum. Sesuai dengan ketentuan dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, perbuatan Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang merugikan Penggugat Rekonvensi secara materiil dan immateriil, 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 Rp789.655.029,00 (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 immateriil:

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 Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Mungkid agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Menghukum Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi seluruhnya sejumlah Rp10.789.655.029,00 (sepuluh miliar tujuh ratus delapan puluh sembilan juta enam ratus lima puluh lima ribu dua puluh sembilan rupiah) yang terdiri dari kerugian secara





materiil sebesar Rp789.655.029,00 (tujuh ratus delapan puluh sembilan juta enam ratus lima puluh lima ribu dua puluh sembilan rupiah) dan kerugian material sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) setiap hari Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi putusan ini;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

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

Subsidiar:

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

Dalam Eksepsi Turut Tergugat II:

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 Muntinan, 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) Nomor 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 di atas 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 di atas 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 objek 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;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mungkid telah memberikan Putusan Nomor 20/Pdt.G/2015/PN Mkd. tanggal 19 November 2015 dengan amar 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 Rp611.000,00 (enam ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat I sampai dengan VIII, X sampai dengan XX Putusan Pengadilan Negeri Mungkid tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 103/PDT/2016/PT SMG. tanggal 26 Mei 2016 dengan amar sebagai berikut:

- 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 Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I sampai dengan VIII, X sampai dengan XX/Pembanding I sampai dengan XIX pada tanggal 22 Juni 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I sampai dengan VIII, X sampai dengan XX/Pembanding I sampai dengan XIX dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2016 diajukan permohonan kasasi pada 30 Juni 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 20/Pdt.G/2015/PN Mkd. *juncto* Nomor 103/PDT/2015/PT SMG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mungkid, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Juli 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I sampai dengan VIII, X sampai dengan XX/Pembanding I sampai dengan XIX tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding pada tanggal 20 Juli 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I sampai dengan VIII, X sampai dengan XX/Pembanding I sampai dengan XIX dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri





Mungkid tidak berwenang mengadili Perkara Nomor 20/Pdt.G/20105/PN Mkd. hal ini sangat bertentangan dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Negara yang hanya mempertimbangkan dasar hukum 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 dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan dimaksud", dari Pasal 3 ayat (1) dan (2) tersebut di atas sangatlah berbeda dengan perkara *a quo* yakni dengan dasar sebagai berikut;

- Bahwa dalam hal gugatan perkara *a quo* Para Pemohon Kasasi mendalilkan bahwa Termohon Kasasi tidak mengeluarkan rekomendasi untuk perpanjangan baik untuk Hak Guna Bangunan (HGB) maupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) tidak serta merta menempatkan gugatan yang harus ditafsirkan sebagai gugatan menyangkut sengketa Tata Usaha Negara melainkan semata hanya sebagai bagian dari dalil pokok gugatan perbuatan melawan hukum, hal ini juga ditegaskan dalam Putusan Sela pada tanggal 10 Agustus 2016 yang pada pokoknya mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolute) dengan amar putusan menolok eksepsi Tergugat (Termohon Kasasi);

- Bahwa karena sengketa tidak hanya antara Para Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dan juga Turut Termohon Kasasi I selaku developer yang awalnya menjual HGB dan HMSRS kepada Para Pemohon Kasasi maka sudah selayaknya untuk perkara *a quo* diperiksa di pengadilan Negeri Mungkid bukan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);

2. Bahwa atas putusan sela yang menolak eksepsi dari Termohon Kasasi, Termohon Kasasi juga tidak keberatan dengan putusan tersebut yakni dengan melakukan upaya hukum berupa banding di Pengadilan Tinggi Semarang melalui Pengadilan Negeri Mungkid sehingga Termohon Kasasi mengikuti tunduk dan patuh kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid untuk melanjutkan perkara *a quo* untuk diperiksa di Pengadilan





Negeri Mungkid;

Bahwa keinginan dari Para Pemohon Kasasi sebenarnya hanya ingin memperpanjang HGB dan HMSRS dengan tanpa adanya embel-embel di atas Hak Pengelolaan (HPL) dengan terlebih dahulu mendapatkan rekomendasi dari Termohon Kasasi, yang awalnya Para Pemohon Kasasi menempati area objek sengketa berawal dari perjanjian jual beli yang sah di hadapan Notaris yakni antara Para Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I;

- Turut Termohon Kasasi I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menginformasikan asal-usul tanah yang ternyata di atas Hak Pengelolaan (HPL) yang berkewajiban untuk menyampaikan informasi tentang status tanah Plaza Muntilan termasuk informasi bahwa HGB dan HMSRS Plaza Muntilan Tersebut adalah berdiri di atas hak pengelolaan (HPL) atas nama Pemerintah Kabupaten Magelang (Termohon Kasasi), adalah merupakan kewenangan dari Turut Termohon I sebagai developer dan pemegang HGB Induk sekaligus sebagai penjual HGB dan HMSRS Plaza Muntilan, bukan pihak Termohon Kasasi karena pihak Termohon Kasasi tidak pernah terlibat atau ikut dalam pemasaran atau penjualan HGB dan HMSRS Plaza Muntilan sehingga dengan demikian karena ada pihak yang bertanggung jawab atas perkara *a quo* maka sudah selayaknya perkara *a quo* masuk dalam wilayah peradilan umum yakni Pengadilan Negeri Mungkid;

- Terbukti pula di persidangan Para Pemohon Kasasi sudah membayar jual beli tersebut secara lunas berdasarkan bukti AJB (bukti P-2, P-4, P-5, P-7, P-7, P-8, P-10, P-11, P-13, P-14, P-16, P-17, P-19, P-20, P-22, P-23, P-26, P-27, P-28, P-30, P-32, P-33, P-35, P-36, P-38, P-39, P-40, P-42, P-44, P-46, P-48, P-50, P-52, P-54, P-55, P-56, P-58, P-59, P-62, P-63, P-64, P-66, P-68, P-70, P-71, P-72, P-73, P-74, P-76, P-77, P-79, P-81, P-82, P-85, P-86) ditambah pula keterangan saksi Notaris Artanto, S.H. yang menerangkan bahwasanya jual beli tersebut sudah sesuai dengan syarat jual beli sah secara hukum termasuk pula objek yang diperjualbelikan tidak ada persolan hukum, saksi bisa mengetahui dan menerangkan karena saksi sudah mengecek ke BPN (Turut Termohon Kasasi II) sehingga pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi secara hukum;

4. Bahwa menurut Ahli Dr. Umar Ma'ruf, S.H., M.Hum. menjelaskan bahwa "bahwa klausul kata "dapat" yang tercantum dalam Pasal 35 ayat (2), maka





kata dapat berarti tidak ada keharusan dari pemegang HGB untuk melakukan perpanjangan atas HGB yang dimohonkan Para Penggugat";
 Dari keterangan ahli tersebut maka perpanjangan HGB maupun HMSRS tidak wajib ditulis HPL dalam hak kepemilikan (sertifikat);

- Bahwa dapat berarti dalam sertifikat tersebut tidak ada embel-embel HPL juga tidak apa-apa karena konsekwensi hukumnya hal tersebut tetap tidak menghilangkan asal-usul tanah (hak kepemilikan);
- Bahwa tidak ada kewajiban BPN (Badan Pertanahan Nasional)/Turut Termohon Kasasi II dalam peraturan undang-undang untuk mencantumkan HGB yang ada di atas HPL jadi tidak harus dicantumkan kata-kata HPL dalam Sertifikat HGB maupun HMSRS;
- Bahwa dari awal pemilikan Para Pemohon Kasasi tidak mengetahui asal-usul tanah dan yang Para Pemohon Kasasi tahu hanya jual beli secara sah menurut hukum tanpa merugikan pihak lain termasuk pihak Termohon Kasasi;
- Bahwa Termohon Kasasi tidak akan kehilangan haknya sampai kapanpun walaupun dalam perpanjangan HGB maupun HMSRS tidak mencantumkan di atas Hak Pengelolaan (HPL);



Bahwa jelas-jelas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding yakni dalam hal kewenangan mengadili karena hal tersebut merupakan gugatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi dengan tidak memberikan rekomendasi perpanjangan HGB maupun HMSRS dan Turut Termohon Kasasi I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menginformasikan asal usul tanah yang ternyata di atas Hak Pengelolaan (HPL) sehingga dengan demikian karena ada pihak yang bertanggung jawab atas perkara *a quo* maka sudah selayaknya perkara *a quo* masuk dalam wilayah peradilan umum yakni Pengadilan Negeri Mungkid Mungkid;

- Bahwa Para Pemohon Kasasi sudah beriktikad baik dalam mengurus perpanjangan HGB maupun HMSRS yang diajukan kepada Turut Termohon Kasasi tetapi hasilnya tidak ada kejelasan justru mendapati balasan surat yang berisi mengenai pengosongan objek, padahal Para Pemohon Kasasi sudah berulang kali menandatangani Termohon Kasasi maupun Turut Termohon Kasasi II;
- Mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1986 mengatur syarat perpanjangan HGB yakni syarat subyektif dan obyektif yakni sebagai berikut;



- a. Syarat obyektif ada didalam Pasal 26 ayat (1) yakni:
Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19;
 - Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan semua syarat yang ditentukan dalam peraturan pemerintah tersebut sudah dipenuhi oleh Para Pemohon Kasasi karena sampai dengan saat ini tidak ada pengalihan fungsi;
- b. Syarat subyektif adalah syarat menurut pertimbangan pemegang HPL. Terkait HBG di atas HPL dan HM, harus ada syarat yang diterangkan dalam perjanjian sebelumnya;

Dalam Rekonvensi:

- Bahwa apa yang diuraikan oleh Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasi dipokok perkara mutatus mutandis berlaku pula di rekonvensi ini;
Bahwa Para Termohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan majelis Hakim pada Tingkat Pertama yakni Pengadilan Negeri Mungkid karena;
- Bahwa terbukti pula di persidangan Para Pemohon Kasasi sudah membayar jual-beli tersebut secara lunas berdasarkan bukti AJB (bukti P-2, P-4, P-5, P-7, P-7, P-8, P-10, P-11, P-13, P-14, P-16, P-17, P-19, P-20, P-22, P-23, P-26, P-27, P-28, P-30, P-32, P-33, P-35, P-36, P-38, P-39, P-40, P-42, P-44, P-46, P-48, P-50, P-52, P-54, P-55, P-56, P-58, P-59, P-62, P-63, P-64, P-66, P-68, P-70, P-71, P-72, P-73, P-74, P-76, P-77, P-79, P-81, P-82, P-85, P-86) ditambah pula keterangan saksi Notaris Artanto, S.H. yang menerangkan bahwasanya jual-beli tersebut sudah sesuai dengan syarat jual beli sah secara hukum termasuk pula objek yang diperjualbelikan tidak ada persolan hukum, saksi bisa mengetahui dan menerangkan karena saksi sudah mengecek ke BPN (Turut Termohon Kasasi II) sehingga pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi secara hukum sehingga tidak serta merta Majelis hakim menyatakan jual beli tersebut tidak sah;
- Bahwa dalam menentukan biaya perpanjangan HGB maupun HMSRS harus dimusyawarahkan antara Termohon Kasasi dengan Para Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi tidak boleh menentukan harga sendiri





dengan perhitungan yang tidak jelas dan perhitungan yang dahulu pernah diajukan kepada Para Pemohon Kasasi sangat berat apalagi tidak ada dasar hukum yang jelas dalam menentukan jumlah harga;

Bahwa untuk perpanjangan sebenarnya Para Pemohon Kasasi sangat menginginkan tetapi tidak mencantumkan embel-embel Hak Pengelolaan (HPL) karena awal mula dalam sertifikat HGB maupun HMSRS tidak ada embel-embel HPL, apalagi sudah ditegaskan bahwa pencantuman HPL sifatnya tidak wajib sehingga ketika tidak dicantumkanpun tidak akan mengurangi hak dari Termohon Kasasi;

- Bahwa Para Pemohon Kasasi sepakat dengan putusan Pengadilan Negeri Mungkid yang menolak permohonan ganti rugi dari Termohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi di dalam risalah kasasinya tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:



- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum) karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 3 ayat (1), (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha negara dihubungkan dengan permasalahan dalam gugatan *a quo* dimana Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam dalil gugatannya menyatakan sejak tahun 2010 (sebelum masa berlakunya sertifikat habis) telah memohon perpanjangan sertifikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun tersebut, namun Pemerintah Kabupaten Magelang tidak mengeluarkan keputusan apakah sertifikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun diperpanjang atau tidak sampai masa berlakunya sertifikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun tersebut habis dan selanjutnya Pemerintah Kabupaten Magelang memberikan jawaban bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun tersebut bisa diperpanjang jika Pemohon mengikuti harga yang telah ditentukan oleh Pemerintah dan penyelesaian proses tersebut dalam waktu satu bulan, maka tindakan Pemerintah Kabupaten Magelang tersebut termasuk lingkup kewenangan Peradilan Tata Usaha negara bukan kewenangan Peradilan



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: ACHMAD SUROSO HINDARTO dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I sampai dengan VIII, X sampai dengan XX/Pembanding I sampai dengan XIX ditolak Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I sampai dengan VIII, X sampai dengan XX/Pembanding I sampai dengan XIX ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I sampai dengan VIII, X sampai dengan XX/Pembanding I sampai dengan XIX dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi: 1. ACHMAD SUROSO HINDARTO, 2. SUGENG WALUYO, 3. KRISTINA SUGIARTY (SOUW KIM LIAN), 4. HALIM SUSANTO, 5. APIK SUSIANA, 6. AGUS JAKA PRASETYA, 7. ANDRI PRASETYO, 8. HANDOKO, 9. STEFANUS SUNARWAN, 10. CANDRA SUTRISNO, 11. SUHARTONO, 12. ANDRI KURNIANTO, S.T., 13. LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN, 14. WIDIYASTUTI, 15. IWAN WALUYO, 16. UMI SALAMAH, 17. DANURI, 18. SUTIYANAH, dan 19. YUSTINA DIAH ROSARI tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I sampai dengan VIII, X sampai dengan XX/Pembanding I sampai dengan XIX untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majeis Hakim pada hari Selasa tanggal 6 Juni 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada





hari ini juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

- 1. Materai : Rp 6.000,00
- 2. Redaksi : Rp 5.000,00
- 3. Administrasi Kasasi ... : Rp489.000,00
- Jumlah : Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata



Prim Haryadi, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Dicatat disini bahwa Putusan perkara Nomor: 695 K/Pdt/2017 telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Kota Mungkid, 28 September 2017

Panitera
Pengadilan Negeri
Mungkid

TTD

SUTANTO, S.H.
NIP. 19730131 199203 1 002

Untuk salinan yang sah sesuai dengan aslinya Putusan perkara Nomor :695 K/Pdt./2017 ,tanggal 28 September 2017 diberikan atas permintaan pihak SARIFUDIN,SH,sebagai Kuasa Termohon Kasasi

Panitera
Pengadilan Negeri
Mungkid



SUTANTO, S.H.
NIP. 19730131 199203 1 002

erincian biaya :

- Materai salinan putusan	= Rp. 6.000,-
- Leges	= Rp 3.000,-
- Penyerahan salinan putusan	= <u>Rp 13.800,-</u>
J u m l a h	= Rp.22.800,-

(Dua puluh dua delapan ratus rupiah)