



P U T U S A N

Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa melalui persidangan secara elektronik (*e-court*), telah mengambil Putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam sengketa antara:

1. Nama : ACHMAD SUROSO HINDARTO

Kewarganegaraan : WNI

Tempat Tinggal : Banyubiru, RT.002/RW.014, Desa
Banyubiru, Kec. Dukun Kab. Magelang

Pekerjaan : Wiraswasta

Dalam hal ini mohon disebut PENGGUGAT I

2. Nama : SUGENG WALUYO

Kewarganegaraan : WNI

Tempat Tinggal : Jl. M Yusuf 12, RT. 001 RW. 012, Desa
Pucungrejo, Kec.Muntilan, Kab Magelang

Pekerjaan : Pedagang

Dalam hal ini mohon disebut PENGGUGAT II

3. Nama : KRISTINA SUGIARTY

Kewarganegaraan : WNI

Tempat Tinggal : Ngepos, RT.006/RW.025, Ds. Lumbungrejo.
Kec. Tempel. Kab. Sleman

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Dalam hal ini mohon disebut PENGGUGAT III

4. Nama : HALIM SUSANTO

Kewarganegaraan : WNI

Halaman 1 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tempat Tinggal : Ruko A.VI/3/ Plaza Muntilan, Rt.003
RW.007. Desa Pucungrejo, Kec.Muntilan,
Kab. Magelang

Pekerjaan : Wiraswasta

Dalam hal ini mohon disebut PENGGUGAT IV

5. Nama : APIK SUSIANA

Kewarganegaraan : WNI

Tempat Tinggal : Bumi Prayudan Blok KH-7A, RT.006 /
Rw.003, Desa Mertoyudan, Kec.Mertoyudan,
Kab. Magelang

Pekerjaan : Wiraswasta

Dalam hal ini mohon disebut PENGGUGAT V

6. Nama : AGUS JAKA PRASETYA

Kewarganegaraan : WNI

Tempat Tinggal : Kauman No. 137, RT.003/Rw.009.
Kel.Muntilan, Kec.Muntilan, Kab. Magelang

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Dalam hal ini mohon disebut PENGGUGAT VI

7. Nama : ANDRI PRASETYO

Kewarganegaraan : WNI

Tempat Tinggal : Dsn. Bakalan, RT 004 / RW 002, Ds.
Tamanagung, Kec. Muntilan, Kab. Magelang

Pekerjaan : Pedagang

Dalam hal ini mohon disebut PENGGUGAT VII

8. Nama : HANDOKO

Kewarganegaraan : WNI

Tempat Tinggal : Jl. Jenggolo 56, RT.004/RW.002. Kelurahan
Kemirirejo, Kec.Magelang Tengah,
Kota Magelang

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Halaman 2 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini mohon disebut PENGGUGAT VIII

9. Nama : STEFANUS SUNARWAN
Kewarganegaraan : WNI
Tempat Tinggal : Jl. Gajah No. 16, Rt.004/Rw. 001, Desa
Tahunan, Kec.Umbulharjo, Kota Yogyakarta
Pekerjaan : Wiraswsta

Dalam hal ini mohon disebut PENGGUGAT IX

10. Nama : SUHARTONO
Kewarganegaraan : WNI
Tempat Tinggal : Bayanan, RT.02/RW.03, Ds. Siswodipuran,
Kec. Boyolali, Kab.Boyolali
Pekerjaan : Wiraswasta

Dalam hal ini mohon disebut PENGGUGAT X

11. Nama : ANDRI KURNIANTO, ST
Kewarganegaraam : WNI
Tempat Tinggal : Pakem Gede, Rt.033, Kel. Pakembinangun,
Kec. Pakem, Kab.Sleman
Pekerjaan : Wiraswsata

Dalam hal ini mohon disebut PENGGUGAT XI

12. Nama : LIEM BAMBANG EFENDI
GUNAWAN
Kewarganegaraan : WNI
Tempat Tinggal : Jl. Kalingga 172/20, Rt.003/Rw.002, Desa
Rejowinangun Utara, Kec.MagelangTengah,
Kota Magelang.
Pekerjaan : Wiraswasta

Dalam hal ini mohon disebut PENGGUGAT XII

13. Nama : WIDIYASTUTI
Kewarganegaraan : WNI

Halaman 3 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tempat Tinggal : Bayanan, RT.002/RW.003, Ds.
Siswodipuran, Kec. Boyolali, Kab.Boyolali

Pekerjaan : Wiraswasta

Dalam hal ini mohon disebut PENGGUGAT XIII

14. Nama : IWAN WALUYO

Kewarganegaraan : WNI

Tempat Tinggal : Ngadiretno, RT.001/RW.012,
Ds.Tamanagung, Kec.Muntilan,
Kab.Magelang

Pekerjaan : Swasta

Dalam hal ini mohon disebut PENGGUGAT XIV

15. Nama : UMI SALAMAH

Kewarganegaraan : WNI

Tempat Tinggal : Saron, RT.003/RW.009. Ds. Rambeanak.
Kec. Mungkid, Kab.Magelang

Pekerjaan : Wiraswasta

Dalam hal ini mohon disebut PENGGUGAT XV

16. Nama : SUTIYANAH

Kewarganegaraan : WNI

Tempat Tinggal : Jarakan, RT.004/Rw.011, Ds. Bojong, Kec.
Mungkid, Kab.Magelang

Pekerjaan : Pedagang

Dalam hal ini mohon disebut PENGGUGAT XVI

17. Nama : YUSTINA DIAH ROSARI (Istri

Alm. SUSILO GUNAWAN)

Kewarganegaraan : WNI

Tempat Tinggal : Semampir Baru No. 39, Rt.006/Rw.002,
Desa Muntilan, Kec.Muntilan, Kab. Magelang

Pekerjaan : Pedagang

Dalam hal ini mohon disebut PENGGUGAT XVII

Halaman 4 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 September 2020 diwakili oleh kuasa hukumnya M. HASSAN LATIEF, S.H.,M.H, RIZKA AKBAR PRANOTO, S.H. dan AGUNG BUDI PRASETYO, S.H. seluruhnya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat, berdomisili di Kantor Hukum M. Hassan Latief & Associates di Skylight Plaza Lantai 2 Jl.Tentara Pelajar No. 7 Magelang, Kota Magelang;

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

M E L A W A N

BUPATI MAGELANG, tempat kedudukan: Jl. Soekarno Hatta No 59 Kota Mungkid Kabupaten Magelang;

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 183.121/1884/01.02/2020 Tanggal 19 Oktober 2020:

1. SARIFUDIN, S.H.
2. DARMAWAN JOKO SUSILO, S.H.
3. NUROCHMAH HIDAYATI, S.H.,M.Eng
4. RUSWANTO, S.H.
5. CH. ENDAH SITIYANI, S.H.

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, pada Setda Kabupaten Magelang beralamat di Jalan Soekarno – Hatta No 59 Kota Mungkid Kabupaten Magelang

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut, telah membaca;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 79/PEN-DIS/2020/PTUN.Smg. tanggal 1 Oktober 2020 Tentang Lolos Dismissal Proses;

Halaman 5 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 79/PEN-MH/2020/PTUN.Smg tanggal 1 Oktober 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut;
- 3.----Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 79/G/2020/PTUN.Smg tanggal 1 Oktober 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- 4.Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 79/PEN.PP/2020/PTUN.Smg tanggal 2 Oktober 2020, tentang hari dan tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- 5.Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 79/PEN.HS/2020/PTUN.Smg tanggal 2 November 2020, tentang hari dan tanggal Sidang terbuka untuk umum;
6. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 79/PEN-MH/2020/PTUN.Smg tanggal 16 Desember 2020 tentang Perubahan Penunjukan Majelis Hakim;
7. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 79/PEN-MH/2020/PTUN.Smg tanggal 30 Desember 2020 tentang Perubahan Penunjukan Majelis Hakim;
- 8.-----Berkas perkara dan bukti surat serta telah mendengarkan keterangan dari para pihak dalam persidangan;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang melalui *e-court* yang terdaftar di Register Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 1 Oktober 2020 di bawah Register Perkara Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG, dan telah diperbaiki terakhir tanggal 2 November 2020, mendalilkan sebagai berikut;

Halaman 6 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



I. OBYEK SENGKETA

Surat Bupati Magelang kepada Paguyuban Muntilan Plaza, Muntilan Plaza A6 No.6 Muntilan, Kabupaten Magelang Nomor 180/409/01.02/2020 perihal jawaban tanggal 8 Juli 2020;

II. TENGGANG WAKTU GUGATAN

Bahwa obyek sengketa keputusan fiktif negatif dari Tergugat yang mana perkara a quo telah disidangkan di Pengadilan Negeri Mungkid dalam putusan sela Nomor Perkara: 20/Pdt.G/2015/PN.Mkd tertanggal 10 Agustus 2015 dan juga putusan Nomor Perkara: 22/Pdt.G/2015/PN.Mkd yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Mungkid dalam memeriksa dan memutus perkara tersebut tertanggal 19 November 2015. Laludalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor Perkara: 103/Pdt/2016/PT.Smg tertanggal 26 Mei 2016 dinyatakan sebagai kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara yang dikuatkan oleh putusan Mahkamah Agung Nomor Perkara : 695 K/ Pdt/2017. Adapun Para Penggugat menerima putusan Mahkamah Agung No. 695 K/Pdt/2017 tanggal 06 Juni 2017 yang relaas pemberitahuan putusan Mahkamah Agung tersebut diterima oleh Para Penggugat tanggal 27 September 2017. Selanjutnya Para Penggugat mengajukan gugatan di PTUN Semarang pada tanggal 5 Desember 2017 dengan Nomor Perkara 73/G/2017/PTUN.Smg. Namun putusannya adalah gugatan tidak dapat diterima berdasarkan putusan PTUN tersebut pada tanggal 3 Mei 2018 dengan pertimbangan hakim karena syarat yang harus dipenuhi oleh Para Penggugat untuk dapat diterbitkan HGB dan HMSRS belum terpenuhi yaitu belum ada rekomendasi dari Bupati Magelang. Dan juga permohonan tersebut disampaikan secara lisan maka permohonan tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai

Halaman 7 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



permohonan fiktif negatif. Mengingat dalam permohonan fiktif negatif disyaratkan juga permohonan dilakukan secara tertulis dan juga seluruh persyaratan sebagai syarat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara telah semuanya dipenuhi oleh Para Penggugat. Maksud permohonan dilakukan secara tertulis adalah agar mudah dari segi pembuktiannya bahwa seseorang atau badan hukum telah mengajukan permohonan. Kemudian ditingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 138/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 1 Oktober 2018. Putusan PTUN Semarang dan PTTUN Surabaya dikuatkan lagi oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 112/K/TUN/2019 tanggal 12 Maret 2019. Oleh karenanya berpijak dari hal tersebut maka Para Penggugat mengajukan permohonan tertulis surat permohonan penerbitan rekomendasi perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan nomor surat 06/SP/VI/2019 pada tanggal 21 Juni 2019, dan diterima oleh Bupati (Tergugat) pada tanggal 24 Juni 2019. Hingga diterimanya surat tersebut oleh Tergugat sampai dengan tanggal 24 Oktober 2019 tidak ada jawaban atau respon dari Tergugat. Hal ini dipersamakan dengan Tergugat telah menolak permohonan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun. Sehingga pada tanggal 30 Desember 2019 Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. Dan dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-Undang oleh karena itu gugatan dapat diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan nomor perkara 6/G/2020/PTUN.Smg tertanggal 16 Januari 2020. Gugatan Para Penggugat tersebut telah diputus pada tanggal 10 Juni 2020 putusannya adalah tidak dapat diterima dengan alasan gugatan fiktif negatif sudah tidak berlaku lagi dengan terbitnya Pasal 53 UU

Halaman 8 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Jo. Perma No.8 Tahun 2017 tentang Mekanisme Fiktif Positif sehingga harus mengajukan dengan fiktif positif. Oleh karenanya Para Penggugat mengajukan surat permohonan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun kembali tertanggal 30 Juni 2020 diterima oleh Tergugat pada tanggal 01 Juli 2020 dan dibalas oleh Tergugat dengan nomor surat 180/409/01.02/2020 tertanggal 8 Juli 2020 dan diterima oleh Para Penggugat pada tanggal 8 Juli 2020 yang isinya menolak memberikan rekomendasi perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun. Oleh karenanya Para Penggugat mengajukan gugatan atas penolakan tersebut ke PTUN Semarang tanggal 30 September 2020 masih dalam tenggang waktu yang sesuai diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. bagian V angka 3 SEMA No. 2 tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

III. UPAYA ADMINISTRATIF

Para Penggugat mengajukan surat permohonan rekomendasi rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS pada tanggal 30 Juni 2020, dan diterima oleh Tergugat tanggal 01 Juli 2020. Pada tanggal 08 Juli Tergugat menjawab surat permohonan rekomendasi tersebut dengan nomor surat 180/409/01.02/2020 dan diterima oleh Para Penggugat tanggal 08 Juli 2020 yang isinya adalah menolak permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS tersebut dengan alasan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tanpa ada penjelasan apapun. Selanjutnya tanggal 20 Juli 2020 Para Penggugat mengajukan surat permohonan musyawarah penyelesaian perpanjangan SHGB dan SMHSRS yang diterima oleh Tergugat tanggal 22 Juli 2020. Selama

Halaman 9 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



ini tidak ada balasan terhadap surat tersebut. Karena Para Penggugat dan Tergugat tidak ada hubungan langsung sebagai atasan maupun bawahan langsung secara administrasi negara dalam kaitan pekerjaan maupun hal lainnya, sehingga tidak ada kewajiban pula dari Para Penggugat untuk mengajukan upaya administratif (keberatan dan banding). Mengingat sesuai surat edaran Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2017 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2017 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan khususnya dalam rumusan hukum tata usaha negara huruf E angka 3 poin d berbunyi upaya administratif dalam bentuk keberatan/banding sesuai ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU AP adalah berbentuk pilihan hukum, karena UU AP memakai terminologi kata "DAPAT". Oleh karenanya tidak ada kewajiban Para Penggugat untuk mengupayakan upaya administratif. Sehingga jika surat Para Penggugat tertanggal 20 Juli 2020 dianggap sebagai upaya administratif hanyalah iktikad baik dari Para Penggugat untuk mengupayakan penyelesaian permasalahan tersebut secara kekeluargaan namun demikian tidak ada batas tenggang waktunya karena tidak ada balasan maka tidak bisa dirumuskan, diketahuinya sejak diterimanya pemberitahuan tersebut atau diumumkan oleh Badan Pejabat Administrasi Pemerintahan;

IV. KEPENTINGAN PARA PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

Bahwa Para Penggugat adalah pemegang HGB dan HMSRS atas penempatan tanah di Plaza Muntilan yangmana Para Penggugat menempati dari Tahun 1992 hingga berakhir 17 Agustus 2012. Dua tahun sebelum berakhirnya penempatan Plaza Muntilan Para Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan atau

Halaman 10 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



pembaharuan HGB dan HMSRS yakni pada tanggal 12 Juli 2010 kepada pihak Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang secara lisan, namun tidak mendapat tanggapan dengan alasan harus ada rekomendasi dari Bupati Magelang. Sehingga pada tanggal 06 Oktober 2010 Para Penggugat mengajukan surat rekomendasi perpanjangan kepada Bupati Magelang melalui Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Magelang. Namun juga tidak diberikan rekomendasi sampai sekarang oleh Tergugat. Bahkan dalam pertemuan dengan Tergugat dinyatakan status tanah tersebut HGB dan HMSRS diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) bukan HGB dan HMSRS karena sertifikatnya tidak ada keterangan diatas tanah HPL oleh karenanya Para penggugat merasa sangat dirugikan dan terkatung-katung masalahnya sampai sekarang. Oleh karena berdasarkan Putusan PTUN Semarang Nomor Perkara 73/G/2017/PTUN.Smg tanggal 3 Mei 2018 dan PT.TUN Surabaya Nomor 138/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 1 Oktober 2018, dikuatkan lagi oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 112/K/TUN/2019 tanggal 12 Maret 2019. Dimana dinyatakan dalam putusan pengadilan TUN tersebut pengajuan permohonan perpanjangan Sertipikat HGB dan HMSRS milik Para Penggugat harus dibuat surat secara tertulis maka Para Penggugat mengajukan permohonan tertulis kepada Tergugat pada tanggal 21 Juni 2019 dan diterima oleh Bupati (Tergugat) pada tanggal 24 Juni 2019 Hingga diterimanya surat tersebut oleh Tergugat sampai dengan tanggal 24 Oktober 2019 tidak ada jawaban atau respon dari Tergugat. Kemudian Para Penggugat mengajukan permohonan rekomendasi kembali tertanggal 30 Juni 2020 dan diterima oleh Tergugat pada tanggal 01 Juli 2020 lalu Tergugat meberikan jawabannya dengan nomor surat 180.409/02.02/2020 tertanggal 08

Halaman 11 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Juli 2020 dan baru diterima Para Penggugat pada tanggal 08 Juli 2020 yang isinya adalah menolak permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS tersebut. Akibat dari tindakan Tergugat yang menolak merekomendasikan perpanjangan HGB dan HMSRS kepada ParaPenggugat yang merupakan keputusan Tata Usaha Negara akan merugikan Para Penggugat karena akan membuat Para Penggugat tidak memiliki kepastian hukum dalam menempati ruko tersebut dan menimbulkan perasaan tidak nyaman dan Para Penggugat sebagai pelaku usaha sertipikat tersebut tidak bisa dimanfaatkan untuk diagunkan di Bank guna permodalan usaha;

(Pasal 53 Ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara)

V. POSITA / ALASAN GUGATAN

Adapun yang menjadi alasan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah penghuni Plaza Muntilan baik HGB (Hak Guna Bangunan) maupun HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) yang terletak di Desa Pucung Rejo, Kec. Muntilan, Kab. Magelang;
2. Bahwa Para Penggugat adalah pemegang sah HGB (Hak Guna Bangunan) atas dasar AJB (Akta Jual Beli) murni tanpa ada embel-embel di atas HPL (Hak Pengelolaan) yang tergabung dalam PAGUYUBAN PLAZA MUNTILAN yakni sebagai berikut:
 - a) ACHMAD SUROSO HINDARTO Pemegang HGB No. 236 Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Achmad Suroso Hindarto. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4464/1992, seluas ± 64 M².

Halaman 12 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan akta jual beli tanggal 28 Februari 2003, NO: 68/HGB/ JB.Sta/Mtl/II/2003, yang dibuat PPAT Di Muntilan, Stefanus Artanto, SH;

b) SUGENG WALUYO Pemegang HGB No. 264, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Soegeng Waluyo. Dalam gambar situasi tanggal 30 Desember 1992, NO: 4679/1992, seluas $\pm 40 \text{ M}^2$. Berdasarkan akta jual beli tanggal 5 Agustus 1993 NO: 42/K/ JB /Mtl/VIII/2003, dibuat Notaris di Magelang, Kartini, SH;

c) KRISTINA SUGIARTY Pemegang HGB No. 231, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Souw Kim Lian isteri Agung Sugiono. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4459/1992, seluas $\pm 90 \text{ M}^2$. berdasarkan akta jual beli tanggal 16 juni 1996 NO: 31/K/ JB/Mtl/VI/93, dibuat Notaris di Magelang. Ny. N. Kartini, S.H.;

d) HALIM SUSANTO Pemegang HGB No. 232, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Halim Susanto. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4460/1992, seluas $\pm 64 \text{ M}^2$. dengan akta jual beli tanggal 27 Desember 2002, NO: 457/HGB/ JB/ Sta/Mtl.XII/2002 dan Pemegang HGB No. 239, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Halim Susanto. Dalam Gambar situasi Tanggal 24 Desember 1992, No: 4467/1992, Seluas $\pm 66 \text{ M}^2$ dengan akta jual beli tanggal 27 September 1999, NO:

Halaman 13 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



156/HGB/JB/Sta/Mtl/XI/1999 di buat PPAT di Muntilan. Stefanus Artanto, SH. Kesemuanya di buat oleh PPAT Di Muntilan, Stefanus Artanto, SH;

e) APIK SUSIANA Pemegang HGB No. 241, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Apik Susiana. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4469/1992, seluas $\pm 40 \text{ M}^2$. Berdasarkan akta jual beli tanggal 29 Maret 2010 NO: 135/2010, di buat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, SH;

f) AGUS JAKA PRASETYA Pemegang HGB No. 277, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Agus Jaka Prasetya. Dalam gambar situasi tanggal 30 Desember 1992, NO: 4667/1992, seluas $\pm 60 \text{ M}^2$. Berdasarkan akta jual beli tanggal 21 Juni 2004 NO: 179/HGB/Jb/Sta/Mtl/VI/2004, di buat oleh PPAT Di Muntilan, Stefanus Artanto, SH;

g) ANDRI PRASETYO Pemegang HGB No.275, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Andri Prasetyo. Dalam gambar situasi tanggal 30 Desember 1992, NO: 4669/1992, seluas $\pm 40 \text{ M}^2$. Berdasarkan akta jual beli tanggal 29 November 2001 NO: 464/HGB/Jb/Sta/Mtl/XI/2001, dibuat oleh PPAT di Muntilan, Stefanus Artanto, SH;

h) HANDOKO Pemegang HGB No. 265, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Handoko. Dalam gambar situasi tanggal 30 Desember 1992, NO:

Halaman 14 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



4677/1992, seluas \pm 40 M². Berdasarkan akta jual beli tanggal 30 November 2004 NO: 400/2004, dibuat oleh PPAT Di Mertoyudan, Magelang, Edi Widarto, S.H.;

i) STEFANUS SUNARWAN Pemegang HGB No. 237.

Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Stefanus Sunarwan berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 4465/1992, Luas/type 64 M². Berdasarkan akta jual beli (AJB) tanggal 24 februari 2003 NO:57/HGB/JB/Sta/Mtl/II/2003 di buat oleh PPAT Di Muntilan, Stefanus Artanto, SH;

j) SUHARTONO Pemegang HGB No.250, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Suhartono. Gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4680/1992, seluas \pm 40 M². Berdasarkan akta jual beli tanggal 7 November 1992 No: 27/K/Mtl/XI/1992.;

k) ANDRI KURNIANTO, ST Pemegang HGB No.254, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Ferry Dwi Harnanto, SE berdasarkan Gambar situasi tanggal 24 Desember 1992 No.4477/1992, Luas type 40 M². Berdasarkan akta hibah tanggal 14 Maret 2007, No. 110/2007 atas nama Ferry Dwi Harnanto, SE dibuat PPAT di Kab. Magelang yakni Stefanus Artanto, SH, dan Pemegang HMSRS No. 9, berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Juni 1992, No. 10/1992, Luas/type 16 M². berdasarkan akta jual beli tanggal 20 Desember 1999, No. 282/HMRS/JS/STA/MTL/XII/1999, atas nama Ferry Dwi Harnanto, SE, dibuat PPAT di Kab. Magelang yakni

Halaman 15 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Stefanus Artanto, SH. Kedua Sertifikat tersebut baik HGB maupun Satuan Rumah Susun sampai sekarang masih atas nama Ferry Dwi Harnanto, SE dan belum dibalik nama atas nama Pemberi kuasa;

l) LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN Pemegang beberapa HGB yakni;

➤ HGB No. 240, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Beny Kristianto Wibowo dahulu Liem Djwan Foe. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4468/1992, seluas ± 40 M². dengan akta jual beli tanggal 1 Desember 1993, NO: 58/K/JP/Mt/XII/1993, dibuat PPAT di Magelang. Ny.N.Kartini, S.H. Sampai sekarang masih atas nama Beny Kristianto Wibowo dahulu Liem Djwan Foe tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No:41 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 31 Agustus 2007;

➤ HGB NO: 242, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Mike Safista Candra dahulu Liem Lie Mei isteri Hery Wibowo. Dalam Gambar situasi Tanggal 24 Desember 1992, No: 4470/1992, Seluas ± 40 M² dengan akta jual beli tanggal 26 Juni 1993, NO: 35/K/JP/Mt/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.;

Halaman 16 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- HGB NO: 243, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Fredy Susanto dahulu Liem Djwan. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4471/1992, seluas ± 60 M². dengan akta jual beli tanggal 26 Juni 1993, No: 36/K/JB/Mtl/VI/1993, dibuat PPAT di Magelang. Ny. N. Kartini, SH. Sampai sekarang masih atas nama Fredy Susanto dahulu Liem Djwan Seng tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 139 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 31 Agustus 2007;
- HGB NO: 245, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Liem Lie Hwa alias Lilyana isteri Setia Widodo. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, No: 4473/1992, seluas ± 40 M². dengan akta jual beli tanggal 26 Juni 1993, No: 38/K/JB/Mtl/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 No: 140 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada Liem Bambang Efendi Gunawan yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, SH tanggal 31 Agustus 2007;
- HGB NO: 246, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7

Halaman 17 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Januari 1993, atas nama Liem Lie Hwa alias Lilyana isteri Setia Widodo. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4474/1992, seluas $\pm 40 \text{ M}^2$. dengan akta jual beli tanggal 26 Juni 1993, NO: 39/K/JP/MtI/VI/1993, sampai sekarang masih atas nama Liem Lie Hwa alias Lilyana istri Setia Widodo, tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No:142 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada Pemberi Kuasa yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;

➤ HGB NO: 247, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama The Hok Liang. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4475/1992, seluas $\pm 40 \text{ M}^2$. dengan akta jual beli tanggal 1 Desember 1993, NO: 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 No: 136 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada Pemberi Kuasa yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;

➤ HGB NO: 248, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama The Hok Liang. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4476/1992, seluas $\pm 40 \text{ M}^2$. dengan akta jual beli tanggal 1 Desember 1993, NO: 56/K/JP/MtI/XII/1993, dibuat PPAT di

Halaman 18 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Magelang. Ny. N. Kartini, S.H. sampai sekarang masih atas nama The Hok Liang, tetapi saat ini sudah ada akta kuasa khusus No: 137 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada LIEM BAMBANG EFENDI GUNAWAN yang ditetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;

➤ HGB NO: 249, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 7 Januari 1993, atas nama Sia Boen Kwie. Dalam gambar situasi tanggal 24 Desember 1992, NO: 4478/1992, seluas ± 40 M². dengan akta jual beli tanggal 1 Desember 1993, NO: 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 No: 138 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada Liem Bambang Efendi Gunawan yang ditetapkan 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 Pemegang HMSRS No. 4, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Widiyastuti berdasarkan denah tanggal 24 Desember 1992 No: 5/1992, Luas/type ± 16 M². Berdasarkan akta jual beli tanggal 11

Halaman 19 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Desember 1997 NO: 414/HMRS/JP/Sta/Mtl/ XII/2007, di buat oleh Notaris di Muntilan, Stefanus Artanto, S.H.;

b) Iwan Waluyo Pemegang HMSRS No.11, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Jeffry Bowo Tristanto yang masih atas nama Jeffry Bowo Tristanto, berdasarkan gambar denah tanggal 24 Desember 1992 No: 12/1992, Luas/type \pm 134 M². Berdasarkan akta jual beli tanggal 12 Agustus 1993 NO: 43/k/JP/Sta/Mtl/VIII/1993, dibuat oleh Notaris Di Magelang, N. Kartini, S.H.;

c) Umi Salamah Pemegang HMSRS No. 15, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Nyonya Umi Salamah berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 16/1992, Luas/type \pm 67 M². Berdasarkan akta jual beli tanggal 2 Juni 2003 NO: 18/Mtl/Jbl//VI/2003, di buat oleh PPAT di mungkid, Kun Setyawati, S.H.;

d) Sutiyanah Pemegang HMSRS No.12, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Nyonya Sutiyanah. Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No:13/1992, Luas/type 76 M². Berdasarkan akta jual beli (AJB) tanggal 15 April 2002 No:069/JP/IV/2002 dibuat oleh PPAT Di Magelang, Sunariningsih, S.H.;

e) Yustina Diah Rosari (Istri Alm. Susilo Gunawan) Pemegang HMSRS No.16, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Susilo Gunawan berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No:17/1992 Luas/type 74 M². Berdasarkan akta jual beli tanggal

Halaman 20 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



2 Juni 2003, No:19/Mt/ JB/VI/2003, dibuat PPATdi Mungkid,

Kun Setyawati, S.H.;

f) Suhartono selain memegang HGB (Hak Guna Bangunan) juga Pemegang HMSRS No.3, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Suhartono berdasarkan gambar denah tanggal 24 Desember 1992, No: 4/1992, Seluas/type 16 M² berdasarkan akta jual beli tanggal 19 Juni 1993 NO: 3/K/ JB/Mt/VI/93 kesemuanya dibuat oleh Notaris Di Magelang, N. Kartini, S.H.;

g) Andri Kurnianto, ST selain memegang HGB (Hak Guna Bangunan) Penggugat XII juga Pemegang HMSRS No.9, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Ferry Dwi Harnanto berdasarkan Gambar Denah tanggal 24 Juni1992, No. 10/1992, Luas/type 16 M². berdasarkan akta jual beli tanggal 20 Desember 1999, No. 282/HMRS/JS/STA/MTL/XII/1999, atas nama Ferry Dwi Harnanto, dibuat PPAT di Kab. Magelang yakni Stefanus Artanto, SH. Yang mana Sertifikat (HMSRS) Hak Milik Satuan RumahSusun sampai sekarang masih atas nama Ferry Dwi Harnanto dan belum dibalik nama atasnama Andri Kurnianto, S.T.;

h) Liem Bambang Efendi Gunawan selain memegang HGB (HakGuna Bangunan) jugaPemegang beberapa HMSRS yakni;

- HMSRS NO: 1, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Beny Kristianto Wibowo dahulu Liem Djwan Foe berdasarkan gambar Denah

Halaman 21 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



tanggal 24 Desember 1992 No: 2/1992, Luas/type 16 M².

Berdasarkan akta jual beli tanggal 1 Desember 1993, NO:59/K/JP/Mt/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 No: 143 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada Liem Bambang Efendi Gunawan yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;

➤ HMSRS NO: 2, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama PT. Merbabu berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 3/1992, Luas/type 24 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 No: 35 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada Liem Bambang Efendi Gunawan yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, S.H. tanggal 16 April 2003;

➤ HMSRS NO: 5, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama PT. Merbabu berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 6/1992, Luas/type 24 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 No: 35 secara resmi untuk

Halaman 22 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada Liem Bambang Efendi Gunawan yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 16 April 2003;

➤ HMSRS NO: 6, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Mike Safista Candra dahulu Liem Lie Mei isteri Hery Wibowo berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 7/1992, Luas/type 16 M². Berdasarkan akta jual beli tanggal 26 Juni 1993, NO:40/K/JP/Mt/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 No: 146 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada Liem Bambang Efendi Gunawan yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;

➤ HMSRS NO: 7, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama PT. Merbabu berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 8/1992, Luas/type 24 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 No:35 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada Liem Bambang Efendi Gunawan yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, S.H. tanggal 16 April 2003;

Halaman 23 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- HMSRS NO:8, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Hendro Setyawan berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 9/1992, Luas/type 16 M². Berdasarkan akta jual beli tanggal 1 Desember 1993, NO:60/K/JB/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 No: 144 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada Liem Bambang Efendi Gunawan yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto,SH tanggal 31 Agustus 2007;
- HMSRS NO: 10, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16 Februari 1993, atas nama Mike Safista Candra dahulu Liem Lie Mei isteri Hery Wibowo berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 11/1992, Luas/type 16 M². Berdasarkan akta jual beli tanggal 26 Juni1993, NO: 41/K/JB/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 No: 145 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada Liem Bambang Efendi Gunawan yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, S.H. tanggal 31 Agustus 2007;
- HMSRS NO: 19, Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, diterbitkan tanggal 16

Halaman 24 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Februari 1993, atas nama PT. Merbabu berdasarkan gambar Denah tanggal 24 Desember 1992 No: 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 No: 35 secara resmi untuk memindahtangankan kepada orang lain dari atas nama kepada Liem Bambang Efendi Gunawan yang di tetapkan pada Notaris di Magelang Stefanus Artanto, S.H. tanggal 16 April 2003;

4. Bahwa Para Penggugat dalam menempati tanah dan bangunan tersebut dengan dasar Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) dan Sertifikat HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) yang disertai dengan AJB (Akta Jual Beli) yakni mulai tahun 1992 yang berakhir pada tanggal 17 Agustus 2012;

5. Bahwa Para Penggugat dahulu membeli dari PT. Merbabu dengan tanpa mendapatkan informasi yang utuh terkait dengan tanah beserta bangunan tersebut dan PT. Merbabu tersebut saat ini tidak diketahui keberadaan PT tersebut. Tergugat tidak pernah memberitahukan pula tentang perjanjian antara perusahaan tersebut dan Tergugat tentang keberadaan Plaza Muntilan sejak tahun 1992 dan berakhir selama 20 (Dua Puluh) Tahun yakni tanggal 17 Agustus 2012 dengan sebenarnya;

6. Bahwa jual beli tersebut berdasarkan Akta Notaril yang sah, sehingga jual beli tersebut sah secara hukum;

7. Bahwa untuk perpanjangan hak Para Penggugat sudah mengurus perpanjangan hak sejak tanggal 12 Juli 2010 (dua tahun sebelum masa berlakunya sertifikat habis)

Halaman 25 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



sesuai dengan Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Bangunan yang bunyinya “Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan atau pembaharuan diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) Tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya”. Juga sesuai dengan Pasal 52 ayat (1) PP No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun yakni “Sebelum Hak Guna Bangunan atau hak pakai atas negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 haknya berakhir, para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan hak peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Para Penggugat mengurus hal tersebut dengan mendatangi Kantor BPN Kab. Magelang secara lisan namun secara lisan disampaikan untuk perpanjangannya dengan alasan dasar untuk mengurus perpanjangan harus ada rekomendasi dari Tergugat mengingat HGB (Hak Guna Bangunan) dan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) tersebut di atas “HPL (Hak Pengelolaan)” padahal diketahui Sertifikatnya adalah HGB (Hak Guna bangunan) dan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) murni tanpa ada embel-embel di atas tanah HPL (Hak Pengelolaan). Sehingga cukup bagi Tergugat untuk memberikan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS dengan melihat sertifikatnya apakah tertera HGB dan HMSRS di atas tanah HPL. Jika tidak tertera di atas tanah HPL tidak ada alasan untuk Tergugat tidak memberikan rekomendasi atau menolak dengan mengabulkan permohonan Para Penggugat. Apalagi dasar dari Para Penggugat meminta

Halaman 26 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS atas permintaan atau saran dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang dengan alasan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Bab III pada bagian ke-IV Pasal 26 ayat 2 yang bunyinya “Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan” sehingga untuk perpanjangan sertifikat tersebut harus mendapat persetujuan dari Tergugat;

8. Bahwa 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 Tergugat. 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) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang;

9. Bahwa telah diadakan pengajuan perpanjangan sertifikat HGB dan HMSRS pada tanggal 12 Juli 2010 pukul 08.00 WIB oleh Para Penggugat kepada Kantor BPN Kab. Magelang secara lisan namun disampaikan secara lisan harus ada rekomendasi dari Tergugat (Bupati) sehingga pada siangnya pukul 11.00 WIB diadakan pertemuan antara Para Penggugat dengan Tergugat yang diwakili oleh Dinas Aset Kabupaten Magelang. Dilanjutkan pertemuan tanggal 23 September 2010 antara Para Penggugat yang diwakili oleh Ketua Paguyuban Plaza Muntilan (Acmad Suroso Hindarto) dengan Tergugat yang diwakili Dinas Aset serta

Halaman 27 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Tergugat, setelah diadakan pertemuan hasilnya adalah Ruko Plaza Muntilan bisa diperpanjang, dimana Para Penggugat harus mengajukan permohonan rekomendasi perpanjangan HGB dan HMSRS pada Tergugat;

10. Bahwa pada Tanggal 06 Oktober 2010 Para Penggugat yang diwakili oleh Ketua Paguyuban Plaza Muntilan (Achmad Suroso Hindarto) serta wakilnya saat itu (Jimmi Simanjuntak) telah mengajukan surat permohonan perpanjangan HGB dan HMSRS Ruko Plaza Muntilan kepada Tergugat melalui Dinas Aset Kabupaten Magelang;

11. Bahwa sejak diadakannya permohonan perpanjangan sertifikat HGB dan HMSRS tanggal 12 Juli 2010 kepada Kantor BPN Kab. Magelang serta permohonan rekomendasi perpanjangan sertifikat HGB dan HMSRS tanggal 06 Oktober 2010 jawaban dari Kantor BPN Kab. Magelang harus ada rekomendasi dari Tergugat, sedangkan dari Tergugat tidak pernah ada jawaban namun yang terjadi hanyalah rapat-rapat musyawarah penyelesaian antara Para Penggugat, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Magelang dan Tergugat yang tidak pernah ada realisasinya yakni rekomendasi perpanjangan sertifikat HGB dan HMSRS dari Tergugat sehingga penerbitan atau pembaharuan sertifikat HGB dan HMSRS dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Magelang tidak pernah diwujudkan. Oleh karenanya Para Penggugat memberikan kuasa kepada Kantor Hukum M. Hassan Latief & Associates untuk mewakili Para Penggugat guna melanjutkan, menyelesaikan permasalahan perpanjangan HGB dan HMSRS pada tanggal 04 Desember 2012;

Halaman 28 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



12. Bahwa selanjutnya Para Kuasa Hukum dan Perwakilan Paguyuban Plaza Muntilan telah berkali-kali melakukan perundingan dengan pihak Tergugat guna mencari solusi terbaik namun demikian tidak pernah ada penyelesaian. Bahkan Tergugat tetap saja tidak mau menanggapi permohonan Para Penggugat hanya menerangkan kalau status tanah HGB dan HMSRS milik Para Penggugat berdiri diatas tanah HPL (Hak Pengelolaan) Tergugat dan membebaskan biaya perpanjangan HGB dan HMSRS kepada Para Penggugat yang sangat memberatkan Para Penggugat, apalagi biaya perpanjangannya tidak ada transparansi dari Tergugat;

13. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 2014 Para Penggugat telah berkirim surat kepada Bupati (Tergugat) yang intinya meminta percepatan penyelesaian perpanjangan HGB (Hak Guna Bangunan) dan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun), akan tetapi sampai akhir November 2014 tidak ada tanggapan dari Tergugat atas surat Para Penggugat. Pada bulan Desember 2014 Para Penggugat kembali berkirim surat kepada Tergugat sekaligus meminta untuk bertemu dengan Tergugat untuk Audensi guna musyawarah penyelesaian permasalahan Plaza Muntilan, akan tetapi juga belum ada jawaban. Terakhir pada tanggal 2 Maret 2015 baru ada jawaban dari Tergugat yang intinya untuk perpanjangan harus mengikuti harga yang telah disampaikan oleh Tergugat dan untuk sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) Ruko Plaza Muntilan nantinya tetap mencantumkan keterangan diatas HPL (Hak Pengelolaan) Tergugat;

Halaman 29 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



14. Bahwa dalam berbagai musyawarah disepakati bahwa masalah ini akan diselesaikan secara kekeluargaan dengan Tergugat tidak melalui jalur hukum. Apalagi menyangkut hajat hidup orang banyak Tergugat akan memperhatikan nasib Para Penggugat. Apalagi hal ini merupakan tugas Tergugat dalam rangka melindungi dan menciptakan keadilan dan ketertiban hukum masyarakat untuk kepentingan masyarakat. Namun dalam kenyataannya Para Penggugat tidak pernah diberikan izin perpanjangan HGB dan HMSRS yang diketahui sertifikatnya milik Para Penggugat adalah HGB dan HMSRS murni tanpa ada embel-embel diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL). Akibat dari musyawarah dengan Tergugat yang tidak ada titik temunya bahkan cenderung Tergugat sewenang-wenang tidak mengeluarkan rekomendasi perpanjangan sertifikat HGB dan HMSRS terhadap Para Penggugat. Bahkan menolak dan memerintahkan Para Penggugat untuk mengosongkan Plaza Muntlan tersebut dan menentukan harga seenaknya sendiri. Tergugat juga meminta sertifikat milik Para Penggugat untuk dicantumkan diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) padahal diketahui sertifikat tersebut tidak ada embel-embelnya diatas tanah HPL namun murni Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS). Para Penggugat sangat keberatan dengan isi surat jawaban dari Bupati (Tergugat) tersebut seakan-akan mengesampingkan musyawarah/perundingan yang telah dilakukan selama ini. Surat jawaban Tergugat tersebut mengabaikan kepentingan umum/masyarakat, disamping memberatkan Para Penggugat juga Tergugat terkesan arogan dan semena-mena kepada Para Penggugat yang

Halaman 30 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



meminta untuk mengosongkan Ruko Plaza Muntilan jika tidak mengikuti kemauan Tergugat;

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

16. Bahwa sertifikat tersebut adalah sah produk dari Negara atau tidak ada alasan bagi Bupati Magelang

Halaman 31 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



(Tergugat) untuk menunda atau menolak maupun merekomendasikan hal-hal diluar UUPA No. 5 Tahun 1960 Pasal 35 ayat (1). Oleh karenanya tidak ada kata lain selain perpanjangan HGB (Hak Guna Bangunan) dan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) murni tersebut dikabulkan. Tindakan Tergugat yang tidak memberikan rekomendasi perpanjangan dan tidak memproses penerbitan perpanjangan atau pembaharuan HGB dan HMSRS milik Para Penggugat bertentangan dengan UUPA No. 5 Tahun 1960 Pasal 35 ayat (1), penolakan atas permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS ini adalah bentuk Pejabat Tata Usaha Negara yang menggunakan kewenangan yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian kewenangan. Apalagi dasar penolakannya dari Tergugat tidak ada. Sehingga jika ada permohonan rekomendasi dari Para Penggugat kepada Tergugat harus ditanggapi secara baik atau dikabulkan tanpa ada syarat apapun kecuali didalam sertipikat milik Para Penggugat tertera HGB diatas tanah HPL, maka Tergugat bisa menunda atau meneliti kembali rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS. Apalagi dasar dari Para Penggugat meminta rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS pada Tergugat atas permintaan atau saran dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang dengan alasan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Bab III pada bagian ke-IV Pasal 26 ayat 2 yang mana untuk perpanjangan sertipikat tersebut harus mendapat persetujuan dari Tergugat;

17. Bahwa dalam musyawarah yang berkepanjangan tersebut yang semangatnya adalah kekeluargaan namun

Halaman 32 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



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

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

Halaman 33 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Selanjutnya pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi tersebut dikuatkan oleh Mahkamah Agung dengan pertimbangan hukumnya, bahwa dari ketentuan Pasal 3 (1) (2) Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tersebut diatas dihubungkan dengan permasalahan Para Penggugat sejak tahun 2010 sebelum masa berlakunya habis telah mengajukan perpanjangan Sertifikat HGB dan HMSRS kepada Tergugat secara lisan, namun oleh Tergugat tidak diberikan rekomendasi perpanjangan HGB dan HMSRS, hanya dilakukan musyawarah dalam kurun waktu yang panjang. Hingga akhirnya Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Magelang tidak menerbitkan perpanjangan/pembaharuan Sertifikat HGB dan HMSRS tersebut. Sehingga permasalahan tersebut terkatung-katung sampai sekarang dan Tergugat tidak memberikan keputusan rekomendasi perpanjangan. Hal ini menyalahi hukum dan hal tersebut berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang No 103/Pdt/2016/PT.SMG yang dibenarkan oleh Mahkamah Agung berdasarkan putusannya adalah bukan wewenang Pengadilan Umum hal ini adalah wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya. Sebagaimana putusan Mahkamah Agung No.695K/ Pdt/2017 Tanggal 6 Juni 2017 yang relas pemberituannya diterima oleh Para Penggugat tanggal 27 September 2017. Sehingga berdasarkan putusan Mahkamah Agung terhadap perkara tersebut merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara demi mencari keadilan dan kepastian hukum dan demi mendapatkan hak-haknya yang dilindungi oleh negara. Maka Para Penggugat mengajukan gugatan menyangkut permasalahannya melalui Pengadilan Tata Usaha Negara setelah

Halaman 34 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



diketuinya/diterimanya putusan Mahkamah Agung tersebut. Sehingga mendasari pada putusan Mahkamah Agung tersebut maka gugatan Para Penggugat masih dalam waktu yang sesuai dengan aturan yang berlaku;

19. Bahwa perkara gugatan Para Penggugat terdahulu tercatat berdasarkan Putusan PTUN Semarang Nomor Perkara 73/G/2017/PTUN.Smg tanggal 3 Mei 2018 dan PT. TUN Surabaya Nomor 138/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 1 Oktober 2018, dikuatkan lagi oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 112/K/TUN/2019 tanggal 12 Maret 2019 yang intinya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima berdasarkan pertimbangan hukum PTUN Semarang yang mana obyek sengketa nya bukan pengertian keputusan fiktif negatif mengingat permohonan yang diajukan oleh Para Penggugat saat itu untuk syarat sebagai permohonan fiktif negatif dianggap lisan bukan tertulis sehingga permohonan harus dibuatkan secara tertulis;

20. Bahwa oleh karenanya setelah menerima putusan Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 112/K/TUN/2019 tanggal 12 Maret 2019 setelah diterima Para Penggugat pada tanggal 21 Mei 2019 maka Para Penggugat mengajukan surat permohonan rekomendasi perpanjangan Sertipikat HGB dan HMSRS kepada Tergugat dengan nomor surat 06/SP/VI/2019 tertanggal 21 Juni 2019 namun hingga tanggal 24 Oktober 2019 maka telah melewati 4 (empat) bulan tidak ada balasan dari Tergugat sehingga dipersamakan Tergugat menolak surat permohonan rekomendasi perpanjangan Sertipikat HGB dan HMSRS yang diajukan oleh Para Penggugat;

Halaman 35 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



21. Bahwa terhadap Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang, Para Penggugat juga telah mengajukan surat permohonan perpanjangan Sertipikat HGB dan HMSRS dengan nomor surat 05/SP/VI/2019 tertanggal 21 Juni 2019, namun Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang merespon bahwa harus ada rekomendasi dari Tergugatsesuai Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Bab III pada bagian ke-IV Pasal 26 ayat 2 yang bunyinya "Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan" sebagaimana surat jawabannya tertanggal 4 Juli 2019 dengan nomor surat HP.01.01-1771-33.08/VII/2019;

22. Bahwa setelah lewat 4 (empat) bulan sejak diserahkannya surat permohonan rekomendasi perpanjangan Sertipikat HGB dan HMSRS kepada Tergugat, kemudian Para Penggugat mengajukan surat permohonan musyawarah penyelesaian perpanjangan SHGB dan SHMSRS dengan nomor surat 21/SP/XI/2019 tertanggal 01 November 2019. Namun tidak juga mendapat tanggapan dari Tergugat. Hal ini menunjukkan sikap arogansi Tergugat;

23. Bahwa oleh karenanya Para Penggugat mengajukan gugatan akibat tidak ditanggapinya surat permohonan tersebut dengan mengajukan gugatan fiktif negatif pada tanggal 30 Desember 2019 dan terdaftar di PTUN Semarang dengan nomor perkara 6/G/2020/PTUN.Smg tertanggal 16 Januari 2020;

24. Bahwa pada tanggal 10 Juni 2020 PTUN Semarang telah menjatuhkan putusan dengan putusan nomor

Halaman 36 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



6/G/2020/PTUN.Smg yang mana putusannya adalah tidak dapat diterima terkait gugatan Para Penggugat dengan alasan bahwa fiktif negatif sudah tidak berlaku lagi berdasarkan peraturan Pasal 53 UU No.30 Tahun 2014 Jo. Perma No.8 Tahun 2017. Sehingga yang berlaku adalah fiktif positif;

25. Bahwa oleh karena itu Para Penggugat mengajukan permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS dengan Nomor Surat 007/SP/VI/2020 tertanggal 30 Juni 2020 yang diterima oleh Tergugat pada tanggal 01 Juli 2020. Kemudian Tergugat memberikan jawabannya dengan Nomor Surat 180/409/01.02/2020 tertanggal 08 Juli 2020 dan diterima oleh Para Penggugat pada tanggal 08 Juli 2020 yang isinya adalah menolak permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS Muntilan Plaza dengan alasan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tanpa ada penjelasan lebih lanjut;

26. Bahwa oleh karena ada balasan tersebut Para Penggugat tidak mengajukan permohonan fiktif positif namun gugatan biasa yang tenggang waktunya 90 hari atas penolakan tersebut sesuai peraturan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. bagian V angka 3 SEMA No.2 tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

27. Bahwa ternyata penolakan tersebut di samping tidak berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang jelas, namun juga Tergugat diketahui telah memperlakukan sikap yang diskriminatif terhadap Para Penggugat. Karena ternyata ada penghuni ruko Plaza Muntilan yang memiliki

Halaman 37 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



sertipikat yang sama dengan Para Penggugat namun dapat diberikan rekomendasi perpanjangan SHGB oleh Tergugat. Terbukti dengan telah terbitnya perpanjangan SHGB atas nama PT. BRI dengan nomor 00467 berlaku dari tanggal 14 Agustus 2015 dan berakhir sampai dengan tanggal 14 Agustus 2035. Dan didalam penerbitan sertipikat HGB tersebut tidak ada embel-embel di atas tanah HPL;

23. Bahwa perbuatan Tergugat tidak menerbitkan surat keputusan rekomendasi perpanjangan sertifikat HGB dan HMSRS. Padahal perbuatan tersebut merupakan kewajibannya. Maka atas penolakan maka Tergugat dinilai telah melakukan maal administrasi yang mana pejabat Tata Usaha Negara (TUN) tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal tersebut menjadi kewajibannya sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara juga melanggar Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik dimana Tergugat tidak memberikan pelayanan yang baik sehingga merugikan masyarakat tidak terkecuali Para Penggugat;

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

Halaman 38 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



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

25. Bahwa atas penolakan Tergugat sebagai keputusan Tata Usaha Negara yang menolak permohonan rekomendasi perpanjangan HGB dan HMSRS yang diajukan oleh Para Penggugat bertentangan pula dengan azas-azas pemerintahan yang baik yakni:

- Asas Kepastian Hukum, menurut penjelasan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Pemerintah yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi, dan nepotisme, adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam

Halaman 39 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



setiap kebijakan penyelenggara Negara; dalam perkara ini Tergugat tidak menguatamakan landasan perundang undangan seperti terurai diatas menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang menolak permohonan rekomendasi perpanjangan HGB dan HMSRS (obyek sengketa); Demikian pula Tergugat tidak mengutamakan rasa keadilan, dalam hal ini seharusnya Tergugat memperhatikan semua kepentingan yang tersangkut, sehingga tidak sampai menolak rekomendasi perpanjangan HGB dan HMSRS (obyek sengketa);

- Asas Keterbukaan, menurut penjelasan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999, Tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih yang bebas dari korupsi, kolusi dan nepotisme adalah asas yang membuka diri terhadap masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara. Para Penggugat merasa tidak diberikan informasi yang se jelasnya tentang status tanah tersebut dan juga harga ruko yang didiami Para Penggugat dihargai mahal tanpa ada penjelasan tentang harga ruko Plaza Muntilan yang berstatus HGB dan HMSRS tersebut;

- Asas Profesionalisme, menurut penjelasan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999, Tentang penyelenggaraan negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi dan nepotisme adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan perkara *a quo* Tergugat tidak mengutamakan keahlian yang berlandaskan peraturan perundang undnagan sebab tindakan Tergugat

Halaman 40 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



mengeluarkan keputusan tata usaha negara yang menolak rekomendasi permohonan Para Penggugat sebagaimana telah diuraikan diatas justru bertentangan dengan peraturan perundang-undang;

26. Bahwa selain itu juga menurut Undang-Undang No.30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan diatur pula mengenai azas-azas umum pemerintahan yang baik yang mana selain terurai diatas ada pula **Asas Pelayanan Yang Baik** adalah asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Tergugat tidak memberikan pelayanan yang baik dengan mengabaikan permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS milik Para Penggugat yang sudah habis waktunya padahal jika mengacu Undang-Undang Hak Guna Bangunan jika pemegang HGB dan HMSRS telah habis waktunya maka harus diperbaharui secara otomatis sepanjang peruntukannya tidak berubah secara tepat waktu dan biaya jelas, tidak memberatkan Para Penggugat sebagai pemegang SHGB dan SHMSRS Ruko Plaza Muntilan. Sehingga tidak ada alasan lain Tergugat menolak menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa surat rekomendasi perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun yang diajukan oleh Para Penggugat. Selain itu Tergugat telah bersikap diskriminasi karena di area Plaza Muntilan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00467 atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) berhasil diperpanjang tanggal 14 Agustus 2015 dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 14 Agustus 2035 dan telah diterbitkan

Halaman 41 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Sertipikat HGB murni tanpa ada embel-embel Hak Pengelolaan. Jika sertipikat tersebut bisa diperpanjang mengapa sertipikat di area Plaza Muntilan lainnya (Para Penggugat) tidak dapat diperpanjang? Hal ini menunjukkan bahwa adanya diskriminasi yang dilakukan oleh Tergugat. Sikap Tergugat yang tidak memberikannya rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS sikap Tergugat tersebut juga telah bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 1 ayat (2) yang mana fungsi pemerintahan dalam melaksanakan Administrasi Pemerintahan yang meliputi fungsi pengaturan, pelayanan, pembangunan, pemberdayaan, dan perlindungan;

27. Bahwa syarat perpanjangan HGB dan HMSRS sudah dipenuhi oleh Para Penggugat yakni sesuai Pasal 36 ayat (1) UUPA No.5 Tahun 1960 adalah warga negara Indonesia, hal ini untuk Para penggugat berstatus Warga Negara Indonesia, disamping itu tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut. Para Penggugat masih menggunakan tanah Plaza Muntilan sesuai dengan peruntukannya yakni untuk perdagangan. Tanah tersebut masih sesuai dengan Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan. Disamping itu Para Penggugat menempati tanah Plaza Muntilan dari tahun 1992 dan berakhir 17 Agustus tahun 2012 sesuai dengan ketentuan UU Agraria No.5 Tahun 1960 Pasal 35 ayat (1) tentang Hak Guna Bangunan jika waktunya sudah berakhir bisa diperpanjang 20 Tahun lagi. Sehingga Para penggugat masih dapat memperpanjang Hak Guna Bangunannya untuk 20 Tahun lagi. Selain itu sesuai dengan aturan perpanjangan

Halaman 42 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



HMSRS karena HMSRS milik Para Penggugat berdiri di atas tanah HGB sesuai Pasal 52 PP No.4 Tahun 1988 yakni sebelum hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 haknya berakhir para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan rekomendasi guna perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuaidengan peraturan yang berlaku. Artinya disini Para Penggugat ketika tanah HGB tersebut berakhir waktunya untuk tanah HMSRS milik Para Penggugat yang berdiri diatas tanah HGB tersebut secara otomatis dapat memperpanjang atau melakukan pembaharuan HMSRS tidak terkecuali Para Penggugat. Sehingga sangat tidak dibenarkan penolakan oleh Tergugat berupa surat rekomendasi perpanjangan HGB dan HMSRS yang diajukan oleh Para Penggugat karena Para Penggugat telah memenuhi syarat-syarat perpanjangan HGB dan HMSRS atas hunian Plaza Muntilan. Sehingga hal ini juga bentuk kesewenang-wenangan dari Tergugat dan juga bentuk penyimpangan kewenangan atas kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat;

28. Bahwa dari segala uraian tersebut diatas dapat disimpulkan tindakan Tergugat yang sampai saat ini tidak memberikan rekomendasi perpanjangan Sertifikat HGB dan HMSRS Plaza Muntilan kepada Para Penggugat tersebut adalah keputusan Tata Usaha Negara yang:

- Bertentangan dengan kewajiban Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara;
- Bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik. (*Algemene Begin selen vanbehourlijk Bestur*).

Halaman 43 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Khususnya asas kepastian hukum, asas keterbukaan, asas profesionalisme, asas pelayanan yang baik;

- Menggunakan kewenangan yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian kewenangan (*Detournement de pouvoir*);
- Bertentangan dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Agraria Pasal 35 ayat (1) Tentang Hak Guna Bangunan;
- Bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik Pasal 15 huruf e;
- Bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 1 ayat (2);
- Bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 pasal 50 Tentang Hapusnya Hak Milik Satuan Atas Rumah Susun;
- Bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 Pasal 35 ayat (1) Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;

Berdasarkan uraian tersebut diatas demi mencari keadilan dan kepastian hukum Para Penggugat akhirnya membawa masalah ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. Sehingga mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berkenan memeriksa dan memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah surat Bupati Magelang kepada Paguyuban Muntilan Plaza, Muntilan Plaza A6 No.6 Muntilan, Kabupaten Magelang Nomor 180/409/01.02/2020 perihal jawaban tanggal 8 Juli 2020;

Halaman 44 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Bupati Magelang kepada Paguyuban Muntilan Plaza, Muntilan Plaza A6 No.6 Muntilan, Kabupaten Magelang Nomor 180/409/01.02/2020 perihal jawaban tanggal 8 Juli 2020;

4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa surat rekomendasi perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun berdasarkan surat yang diajukan Para Penggugat pada tanggal 30 Juni 2020;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan jawabannya dengan mengunggah Jawabannya tertanggal 9 November 2020 melalui Sistem Informasi Persidangan dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim, menguraikan dalil bantahannya sebagai berikut;

A. DALAM EKSEPSI

1. Error in persona

a. Diskualifikasi in persona

a) Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat karena sertifikat HGB dan HMSRS yang dipegang Para Penggugat sudah berakhir jangka waktunya sejak 17 Agustus 2012 sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam dalil Para Penggugat angka 4 sehingga berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 35 ayat (1) huruf a, HGB dan HMSRS Para Penggugat menjadi hapus;

Halaman 45 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



b) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 34 ayat (7), sebagian Para Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat karena Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan;

Dengan demikian Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum sebagai Para Penggugat dalam Perkara *a quo*;

b. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)

- Dalil Para Penggugat angka 5 menyatakan bahwa dahulu Para Penggugat membeli HGB dan HMSRS nya dari PT Merbabu dengan.....dst.

- Dalil Para Penggugat angka 7 menyatakan bahwa 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) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang.

Berdasarkan hal tersebut di atas, gugatan Para Penggugat kurang pihak. Seharusnya PT. Merbabu sebagai Pihak yang melakukan jual beli dengan Para Penggugat serta Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Magelang seharusnya juga ikut digugat.

Dengan demikian berdasarkan huruf a dan/atau di atas hakim seyaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

2. Obscur libel

Halaman 46 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



a. Dalil gugatan Para Penggugat tidak jelas karena penomorannya acak-acakan (Dalil gugatan nomor 23 sampai dengan nomor 27) sehingga hakim selayaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

b. Surat gugatan Para Penggugat tidak terang dan tidak jelas mengenai tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan.

Para Penggugat pada tanggal 30 Juni 2020 mengajukan surat permohonan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun nomor 007/SP/VI/2020 dan telah dijawab oleh Tergugat dengan Surat Nomor 180/409/01.02/2020.

Berdasarkan Pasal 53 Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah disebutkan:

Ayat (1) Batas waktu kewajiban untuk menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2) Jika ketentuan peraturan perundang-undangan tidak menentukan batas waktu kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah permohonan diterima secara lengkap oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.

Tergugat sudah menjawab surat permohonan Para Penggugat sesuai ketentuan yang diatur dalam Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah dengan menjawab perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun Para

Halaman 47 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Penggugat melalui Surat Nomor 180/409/01.02/2020 dan Jawaban Tergugat sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas asas umum pemerintahan yang baik sehingga tidak ada alasan bagi Para Penggugat untuk mengajukan gugatan.

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

B. DALAM POKOK PERKARA

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

1. Bahwa dalil Para Peggugat angka 1, angka 2 dan angka 3 adalah tidak benar. Para Peggugat adalah Penghuni liar Plaza Muntilan milik Pemerintah Kabupaten Magelang yang terletak di desa Pucungrejo Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang. Sertifikat HGB dan HMSRS Para Peggugat telah berakhir pada tanggal 12 Agustus 2012 dan Para Peggugat tidak pernah melakukan permohonan perpanjangan Sertifikat HGB dan HMSRS sesuai waktu yang ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga Tergugat tidak pernah memberikan perpanjangan HGB dan HMSRS kepada Para Peggugat.
2. Bahwa Tergugat tidak mengetahui akta notariil/ akta jual beli antara Para Peggugat dengan PT. Merbabu karena tidak menjadi Pihak dalam akta jual beli dan tidak pernah diberitahu terkait jual beli maupun pemindahan HGB dan HMSRS oleh Para Pihak.
3. Dalil Para Peggugat angka 10 adalah tidak benar terbukti dalam Putusan Perkara Nomor 73/G/2017/PTUN.SMG gugatan Para Peggugat tidak diterima.

Halaman 48 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



4. Bahwa Pemerintah Kabupaten Magelang telah beritikad baik melakukan musyawarah dengan Perwakilan Paguyuban Pedagang Plaza Muntilan setelah jangka waktu HGB dan HMSRS Para Penggugat habis untuk mengakomodir keinginan dari Para Penggugat, Pemerintah Kabupaten Magelang sudah menawarkan harga sewa Plaza Muntilan berdasarkan penilaian Appraisal Independent, akan tetapi Para Penggugat tidak sepakat dengan nilai appraisal malah minta perpanjangan dengan harga sesuai NJOP.

5. Para Penggugat pada tanggal 30 Juni 2020 mengajukan permohonan rekomendasi perpanjangan SHGB dan SHMSRS melalui surat nomor 007/SP/VI/2020 tertanggal 30 Juni 2020 dan telah dijawab Tergugat dengan Surat Nomor 180/409/01.02/2020 tertanggal 8 Juli 2020 yang isinya tidak dapat memberikan rekomendasi perpanjangan Sertifikat HGB dan HMSRS Muntilan Plaza karena tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

a. Surat dimaksud telah diterbitkan sesuai dengan kewenangan dan prosedur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah.

Pasal 53 Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah menyebutkan:

Ayat (1) Batas waktu kewajiban untuk menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2) Jika ketentuan peraturan perundang-undangan tidak menentukan batas waktu kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja

Halaman 49 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



setelah permohonan diterima secara lengkap oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.

Berdasarkan ketentuan di atas maka Tergugat sudah menjawab surat permohonan Para Penggugat sesuai ketentuan.

b. Substansi atau isi keputusan Obyek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai mana diatur PP 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

1) Pasal 26 ayat (2) menyatakan bahwa:

HGB atas tanah HPL diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang HPL.

2) Pasal 27 Ayat (1) menyatakan bahwa:

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

3) Pasal 30 huruf d dan e Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;

e. menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan

4) Pasal 34 ayat (7) menyatakan bahwa:

Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

5) Pasal 35 ayat (1) huruf a menyatakan bahwa :

Halaman 50 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Hak Guna Bangunan hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;

Ketentuan di atas membuktikan bahwa:

- kewenangan untuk memberikan atau menolak permohonan pemegang HGB ada di tangan pemegang HPL, tidak ada kewajiban Tergugat untuk menyetujui permohonan Para Penggugat.
- Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.
- HGB dan HMSRS Para Penggugat telah berakhir pada 17 Agustus 2012 dan dalam kurun waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut tidak dilakukan perpanjangan sehingga HGB dan HMSRSnya hapus dan kembali menjadi milik Pemegang HPL dan Pemegang HGB berkewajiban menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Banguna.
- Berdasarkan ketentuan di atas, Para Penggugat telah melanggar Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

c. Bahwa Surat Tergugat Nomor 180/409/01.02/2020 tertanggal 8 Juli 2020 telah sesuai dengan Asas–Asas Umum Pemerintahan yang baik sebagaimana tercantum dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah.

Halaman 51 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka tidak ada peraturan perundang-undangan maupun asas-asas umum pemerintahan yang baik yang dilanggar oleh Tergugat sebagaimana dalil Para Penggugat angka 16 dan angka 28.

6. Bahwa dalil gugatan angka 17, angka 18, angka 19 dan angka 20 adalah dalil yang tidak berdasar dan membuktikan Para Penggugat tidak memahami Undang-Undang No 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

7. Terdapat pengulangan penomoran gugatan pada dalil Para Penggugat angka 23 sampai dengan angka 27. Hal tersebut membuktikan Para Penggugat tidak cermat dalam menyusun gugatan sehingga selayaknya hakim menyatakan gugatan ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat.
2. Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sah Surat Bupati Magelang Nomor: 180/409/01.02/2020 tertanggal 8 Juli 2020.
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR

Halaman 52 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Para Penggugat telah menyampaikan Repliknya tertanggal 16 November 2020 secara elektronik melalui Sistem Informasi Persidangan, menyatakan pada pokoknya tetap pada dalil-dalil gugatannya, selengkapnya terlampir dalam berita acara persidangan merupakan satu kesatuan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 23 November 2020 secara elektronik melalui Sistem Informasi Persidangan, menyatakan pada pokoknya tetap pada dalil-dalil jawabannya, selengkapnya terlampir dalam berita acara persidangan merupakan satu kesatuan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa foto kopi surat yang dilegalisir bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya dengan diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-121 sebagai berikut:

1. Bukti P - 1 : Fotokopi Surat Paguyuban Muntilan Plaza Permohonan Musyawarah Penyelesaian Perpanjangan SHGB dan SHMSRS Nomor 007/SP/VI/2020 tertanggal 20 Juli 2020 (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti P - 2 : Fotokopi Tanda Terima Surat Permohonan Rekomendasi Perpanjangan Sertipikat HGB dan HMSRS Muntilan Plaza tanggal 1 Juli 2020 (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti P - 3 : Fotokopi Surat Bupati Magelang Jawaban Nomor 180/409/01.02/2020 tertanggal 8 Juli 2020 (Fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti P - 4 : Fotokopi Surat Paguyuban Muntilan Plaza

Halaman 53 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



- Permohonan Rekomendasi Perpanjangan Sertipikat HGB dan HMSRS Muntilan Plasa Nomor 007/SP/VI/2020 tanggal 30 Juni 2020 (Fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti P - 5 : Fotokopi Tanda Terima Surat Surat Permohonan Musyawarah Penyelesaian Perpanjangan SHGB dan SHMSRS tanggal 22 Juli 2020 (Fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti P - 6 : Fotokopi Tanda Terima Surat Jawaban Nomor 007/SP/VI/2020 tanggal 30 Juni 2020, diterima tanggal 8 Juli 2020 (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti P - 7 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00467 Desa/Kelurahan. Pucungrejo, Kecamatan Muntilan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
8. Bukti P - 8 : Fotokopi Surat Paguyuban Muntilan Plaza Hal: Surat Permohonan Perpanjangan Sertipikat HGB dan Sertipikat HMSRS Muntilan Plaza Nomor 05/SP/VI/2019 kepada Kepala BPN Kab. Magelang tanggal 21 Juni 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti P - 9 : Fotokopi Surat Paguyuban Muntilan Plaza kepada Bupati Magelang Hal: Surat Permohonan rekomendasi Perpanjangan Sertipikat HGB dan Sertipikat HMSRS Muntilan Plaza Nomor 06/SP/VI/2019 tanggal 21 Juni 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti P - 10 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, kepada Ahmad Suroso, Ketua Paguyuban Muntilan Plaza Perihal: Permohonan Perpanjangan Sertipikat HGB dan

Halaman 54 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



- Sertipikat HMSRS Nomor HP.01.01-1771-33.08/VII/2019 tertanggal 04 Juli 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti P - 11 : Fotokopi Surat Paguyuban Muntilan Plaza Kepada Bupati Magelang Hal: Surat Permohonan Musyawarah Penyelesaian Perpanjangan SHGB dan SHMSRS Nomor 21/SP/XI/2019 tertanggal 01 November 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti P - 12 : Fotokopi Tanda Terima Surat Permohonan Perpanjangan Sertipikat HGB dan Sertipikat HMSRS Muntilan Plaza, diterima tanggal 24 Juni 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti P - 13 : Fotokopi Tanda Terima Surat Permohonan Rekomendasi Perpanjangan Sertipikat HGB dan Sertipikat HMSRS Muntilan Plaza ditujukan kepada Kantor BPN (Badan Pertahanan Nasional) Kabupaten Magelang yang diterima tanggal 24 Juni 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti P - 14 : Fotokopi Tanda Terima Surat Permohonan Musyawarah Penyelesaian Perpanjangan SHGB dan SHMSRS yang diterima tanggal 01 November 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti P - 15 : Fotokopi Putusan Sela Nomor 20/Pdt.G/2015/PN.Mkd tanggal 10 Agustus 2015 (Fotokopi sesuai dengan salinan);
16. Bukti P - 16 : Fotokopi Putusan Nomor 22/Pdt.G/2015/PN Mkd tanggal 19 November 2015 (Fotokopi sesuai dengan salinan);
17. Bukti P - 17 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 103/Pdt/2016/PT SMG tanggal 26 Mei 2016 (Fotokopi sesuai dengan salinan);
18. Bukti P - 18 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor 695 K/Pdt/2017 tanggal 6 Juni 2017 (Fotokopi sesuai

Halaman 55 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



dengan salinan);

19. Bukti P - 19 : Fotokopi Surat Paguyuban Muntilan Plaza Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang Perhal: Surat Perpanjangan HGB Ruko Plaza Muntilan tanggal 06 Oktober 2010 (Fotokopi sesuai dengan asli);
20. Bukti P - 20 : Fotokopi Surat Paguyuban Muntilan Plaza Kepada Kepala Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Magelang Perihal : Surat Permohonan Perpanjangan HGB Ruko dan Pertokoan Plaza Muntilan yang ke tiga tertanggal 25 Agustus 2011 (Fotokopi sesuai dengan asli);
21. Bukti P - 21 : Fotokopi Surat Paguyuban Muntilan Plaza Tanggal 9 Februari 2013(Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
22. Bukti P - 22 : Fotokopi Putusan PTUN Semarang Nomor 73/G/2017/PTUN.Smg tertanggal 30 Mei 2018 (Fotokopi sesuai dengan salinan);
23. Bukti P - 23 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Amar Putusan Banding Nomor 73/G/2017/PTUN.SMG tanggal 17 Oktober 2018 (Fotokopi sesuai dengan asli);
24. Bukti P - 24 : Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 112/K/TUN/2019 tanggal 18 Juni 2019 (Fotokopi sesuai dengan salinan);
25. Bukti P - 25 : Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 6/G/2020/PTUN.Smg tertanggal 25 Juni 2020 (Fotokopi sesuai dengan salinan);
26. Bukti P - 26 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 236 atas nama Achmad Suroso Hindarto (Fotokopi sesuai dengan asli);
27. Bukti P - 27 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 68/HGB/JP/STA/MTL/II/2003 tanggal 28 Pebruari

Halaman 56 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2003 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
28. Bukti P - 28 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 264 atas nama Soegeng Waluyo (Fotokopi sesuai dengan asli);
29. Bukti P - 29 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 42/K/JP/MTL/VIII/1993 tanggal 5 Agustus 1993 (Fotokopi sesuai dengan asli);
30. Bukti P - 30 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 231 atas nama Souw Kim Lian isteri Agung Sugiono (Fotokopi sesuai dengan asli);
31. Bukti P - 31 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 31/K/JP/MTL/VI/1993 tanggal 16 juni 1993 (Fotokopi sesuai dengan asli);
32. Bukti P - 32 : Fotokopi Penetapan Pengadilan Negeri Sleman No. 16/Pdt.P/1992/PN.Slmm. Tanggal 4 Agustus 1992 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-
33. Bukti P - 33 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 232 atas nama Halim Susanto (Fotokopi sesuai dengan asli);
34. Bukti P - 34 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 457/HGB/JP/STA/MTL/XII/2002 tanggal 27 Desember 2002 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
35. Bukti P - 35 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 239 atas nama Halim Susanto (Fotokopi sesuai dengan asli);
36. Bukti P - 36 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 156/HGB/JP/STA/MTL/IX/1999 tanggal 27 September 1999 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
37. Bukti P - 37 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 241 atas nama Apik Susiana (Fotokopi sesuai dengan asli);
38. Bukti P - 38 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 135/2010 tanggal

Halaman 57 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 29 Maret 2010 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-
39. Bukti P - 39 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 277 atas nama Agus Jaka Prasetya (Fotokopi sesuai dengan asli);
40. Bukti P - 40 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 179/HGB/JB/STA/MTL/VI/2004 tanggal 27 Juni 2004 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-
41. Bukti P - 41 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 275 atas nama Andri Prasetyo (Fotokopi sesuai dengan asli);
42. Bukti P - 42 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 464/HGB/JB/STA/MTL/XI/2001 tanggal 29 Nopember 2001 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
43. Bukti P - 43 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 265 atas nama Handoko (Fotokopi sesuai dengan asli);
44. Bukti P - 44 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 400/XI/2004 tanggal 30 Nopember 2004 (Fotokopi sesuai dengan asli);
45. Bukti P - 45 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 237 atas nama Stefanus Sunarwan (Fotokopi sesuai dengan asli);
46. Bukti P - 46 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 57/HGB/JB/STA/MTL/II/2003 tanggal 24 Pebruari 2003 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-
47. Bukti P - 47 : Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 250 atas nama Suhartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
48. Bukti P - 48 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 27/K/MTL/XI/1992 tanggal 17 Nopember 1992 (Fotokopi sesuai dengan asli);
49. Bukti P - 49 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 254 atas nama Ferry Dwi Harnanto, SE (Fotokopi sesuai dengan asli);-
50. Bukti P - 50 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor

Halaman 58 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 240 atas nama Beny Kristianto Wibowo dahulu Liem Djwan Foe(Fotokopi sesuai dengan asli);
51. Bukti P - 51 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 58/K/JB/MTL/XII/1993 tanggal 1 desember 1993 (Fotokopi sesuai dengan asli);
52. Bukti P - 52 : Fotokopi Kuasa Nomor 141 tanggal 31 Agustus 2007 (Fotokopi sesuai dengan asli);-
53. Bukti P - 53 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 242 atas nama Mike Safista Candra dahulu Liem Lie Mei isteri Hery Wibowo (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
54. Bukti P - 54 : Fotokopi Sertifikat HGB Nomor 243 atas nama Fredy Susanto dahulu Liem Djwan (Fotokopi sesuai dengan asli);
55. Bukti P - 55 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 36/K/JB/MTL/VI/1993 tanggal 26 Juni 1993 (Fotokopi sesuai dengan asli);
56. Bukti P - 56 : Fotokopi Kuasa Nomor 139 tanggal 31 Agustus 2007(Fotokopi sesuai dengan asli);
57. Bukti P - 57 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 244 atas nama Fredy Susanto dahulu Liem Djwan (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-
58. Bukti P - 58 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 37/K/JB/Mtl/VI/1993 tanggal 26 Juni 1993 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
59. Bukti P - 59 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 245 atas nama Liem Kie Hwa alias Lilyana istri Setia Widodo (Fotokopi sesuai dengan asli);
60. Bukti P - 60 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 38/K/JB/MTL/VI/1993 tanggal 26 Juni 1993 (Fotokopi sesuai dengan asli);
61. Bukti P - 61 : Fotokopi Kuasa Nomor 140 tanggal 31 Agustus 2007 (Fotokopi sesuai dengan asli);-
62. Bukti P - 62 : Fotokopi Sertifikat HGB Nomor 246 atas nama

Halaman 59 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Liem Lie Hwa alias Lilyana isteri Setia Widodo
(Fotokopi sesuai dengan asli);
63. Bukti P - 63 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor
39/K/JP/MTL/VI/1993 tanggal 26 juni 1993
(Fotokopi sesuai dengan asli);
64. Bukti P - 64 : Fotokopi Kuasa Nomor 142 tanggal 31 agustus
2007 (Fotokopi sesuai dengan asli);
65. Bukti P - 65 : Fotokopi Sertifikat HGB Nomor 247 atas nama The
Hok Liang (Fotokopi sesuai dengan asli);
66. Bukti P - 66 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor
55/K/JP/MTL/XII/1993 tanggal 1 Desember 1993
(Fotokopi sesuai dengan asli);
67. Bukti P - 67 : Fotokopi Kuasa Nomor 136 tanggal 31 Agustus
2007 (Fotokopi sesuai dengan asli);-
68. Bukti P - 68 : Fotokopi Sertifikat HGB Nomor 248 atas nama The
Hok Liang (Fotokopi sesuai dengan asli);
69. Bukti P - 69 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor
56/K/JP/MTL/XII/1993 tanggal 1 Desember 1993
(Fotokopi sesuai dengan asli);
70. Bukti P - 70 : Fotokopi Kuasa Nomor 137 tanggal 31 Agustus
2007 (Fotokopi sesuai dengan asli);-
71. Bukti P - 71 : Fotokopi Sertifikat HGB Nomor 249 atas nama Sia
Boen Kwie (Fotokopi sesuai dengan asli);
72. Bukti P - 72 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor
54/K/JP/MTL/XII/1993 tanggal 1 Desember 1993
(Fotokopi sesuai dengan asli);
73. Bukti P - 73 : Fotokopi Kuasa Nomor 138 tanggal 31 Agustus
2007 (Fotokopi sesuai dengan asli);-
74. Bukti P - 74 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun
Nomor 4 atas nama Widiyastuti (Fotokopi sesuai
dengan asli);
75. Bukti P - 75 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor
414/HMRS/JP/STA/MTL/XII/1997 tanggal 11
Desember 1997 (Fotokopi sesuai dengan asli);
76. Bukti P - 76 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun

Halaman 60 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 11 atas nama Jeffry BowoTristanto
(Fotokopi sesuai dengan asli);
77. Bukti P - 77 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun
Nomor 15 atas nama Nyonya Umi Salamah
(Fotokopi sesuai dengan asli);
78. Bukti P - 78 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 18/MTL/JP/VI/2003
tanggal 2 Juni 2003 (Fotokopi sesuai dengan asli);
79. Bukti P - 79 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun
Nomor 12 atas nama Nyonya Sutiyanah (Fotokopi
sesuai dengan asli);
80. Bukti P - 80 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 069/AJB/IV/2002
tanggal 15 April 2002 (Fotokopi sesuai dengan
asli);
81. Bukti P - 81 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun
Nomor 16 atas nama Susilo Gunawan (Fotokopi
sesuai dengan asli);
82. Bukti P - 82 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 19/MTL/JP/VI/2003
tanggal 2 Juni 2003 (Fotokopi sesuai dengan
fotokopi);
83. Bukti P - 83 : Fotokopi Kutipan Akta Kematian No.
3308KM060220200074 tanggal 18 Januari 2013
(Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
84. Bukti P - 84 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun
Nomor 3 atas nama Suhartono (Fotokopi sesuai
dengan asli);
85. Bukti P - 85 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun
Nomor 9 atas nama Ferry Dwi Harnanto (Fotokopi
sesuai dengan asli);
86. Bukti P - 86 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun
Nomor 1 atas nama Beny Kristianto Wibowo
dahulu Liem Djwan Foe (Fotokopi sesuai dengan
asli);
87. Bukti P - 87 : Fotokopi Kuasa Nomor: 143 tanggal 31 Agustus
2007 (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 61 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

88. Bukti P - 88 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 59/X/JP/MTL/XII/1993 tanggal 1 Desember 1993 (Fotokopi sesuai dengan asli);
89. Bukti P - 89 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 2 atas nama PT. Merbabu (Fotokopi sesuai dengan asli);
90. Bukti P - 90 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 5 atas nama PT. Merbabu (Fotokopi sesuai dengan asli);
91. Bukti P - 91 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 7 atas nama PT. Merbabu (Fotokopi sesuai dengan asli);
92. Bukti P - 92 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 19 atas nama PT. Merbabu (Fotokopi sesuai dengan asli);
93. Bukti P - 93 : Fotokopi Surat Kuasa Nomor 35 tanggal 16 April 2003 (Fotokopi sesuai dengan asli);
94. Bukti P - 94 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 6 atas nama Mike Safista Candra dahulu Liem Lie Mei isteri Hery Wibowo (Fotokopi sesuai dengan asli);
95. Bukti P - 95 : Fotokopi Surat Kuasa Nomor 146 tanggal 31 Agustus 2007 (Fotokopi sesuai dengan asli);
96. Bukti P - 96 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 8 atas nama Hendro Setyawan (Fotokopi sesuai dengan asli);
97. Bukti P - 97 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 60/K/JP/MTL/XII/1993 tanggal 1 Desember 1993 (Fotokopi sesuai dengan asli);
98. Bukti P - 98 : Fotokopi Surat Kuasa Nomor 144 tanggal 31 Agustus 2007 (Fotokopi sesuai dengan asli);
99. Bukti P - 99 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 10 atas nama Mike Safista Candra dahulu Liem Lie Mei isteri Hery Wibowo (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 62 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dengan asli);
100. Bukti P-100 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 41/K/JPB/MTL/VI/1993 tanggal 26 Juni 1993 (Fotokopi sesuai dengan asli);
101. Bukti P-101 : Fotokopi Kuasa Nomor 145 tanggal 31 Agustus 2007 (Fotokopi sesuai dengan asli);
102. Bukti P-102 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Fredy Susanto tanggal 30 September 2020 (Fotokopi sesuai dengan asli);
103. Bukti P-103 : Fotokopi Bukti Pembayaran Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (Fotokopi sesuai dengan asli);
104. Bukti P-104 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 00031 berdiri di atas Hak Pengelolaan (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
105. Bukti P-105 : Fotokopi Surat Undangan Nomor 005/374/09/2012 Tanggal 16 April 2012 (Fotokopi sesuai dengan asli);
106. Bukti P-106 : Fotokopi Berita Acara Rapat dengan Pemegang HGB Plaza Muntilan Tanggal 8 Agustus 2012 perihal tindak lanjut Penggugaan Plaza Muntilan (Fotokopi sesuai dengan asli);
107. Bukti P-107 : Fotokopi Surat Permohonan Nomor 12/KP.KHMHL/SP/II/2013 Tanggal 20 Februari 2013 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
108. Bukti P-108 : Fotokopi Surat Permohonan Informasi Asal Usul HGB Nomor 229/Pucungrejo Nomor 820/0533.08/III/2013 Tanggal 25 Maret 2013 (Fotokopi sesuai dengan asli);
109. Bukti P -109 : Fotokopi Surat Permohonan Penyelesaian Plaza Muntilan Nomor 22/KP.KHMHL/SP/IV/2013 tanggal 15 April 2013 (Fotokopi sesuai dengan asli);
110. Bukti P-110 : Fotokopi Notulen Rapat Tanggal 10 Mei 2013 (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 63 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

111. Bukti P-111 : Fotokopi Notulen Rapat Tanggal 21 Juni 2013 (Fotokopi sesuai dengan asli);
112. Bukti P-112 : Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Nomor 38/KP.KHMHL/SP/IX2013 Tanggal 25 September 2013(Fotokopi sesuai dengan asli);
113. Bukti P-113 : Fotokopi Surat Permohonan Percepatan Penyelesaian Plaza Muntilan dan Keringanan Biaya HGB Nomor 49/KP.KHMHL/SP/XII/2013 Tanggal 23 Desember 2013 (Fotokopi sesuai dengan asli);
114. Bukti P-114 : Fotokopi Surat Permohonan Bertemu Dengan Bupati Nomor 169/KP.KHMHL/SP/XII/2014 Tanggal 29 Desember 2014 (Fotokopi sesuai dengan asli);
115. Bukti P-115 : Fotokopi Surat Permohonan Percepatan Penyelesaian Plaza Muntilan dan Keringanan Biaya HGB Nomor 133/KP.KHMHL/SP/VIII/2014 Tanggal 25 Agustus 2014 (Fotokopi sesuai dengan asli);
116. Bukti P-116 : Fotokopi Surat Tanda Terima dari Sekretariat Daerah Kabupaten Magelang tanggal 27 November 2014 (Fotokopi sesuai dengan asli);
117. Bukti P-117 : Fotokopi Surat Jawaban Bupati Magelang Nomor 030/97/31/2015 Tanggal 28 Pebruari 2015 (Fotokopi sesuai dengan asli);
118. Bukti P-118 : Fotokopi Pasal 35, dan Pasal 36 ayat (1) UndangUndang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
119. Bukti P-119 : Fotokopi Pasal 26, Pasal 27 ayat 1, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
120. Bukti P-120 : Fotokopi Pasal 38 dan Pasal 52 ayat (1) Peraturan

Halaman 64 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
121. Bukti P-121 : Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Penjelasan Asas Pelayanan Yang Baik menurut UU Administrasi Pemerintahan (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil Jawabannya
Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotokopinya dengan diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-11 sebagai berikut:

1. Bukti T - 1 : Fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. Bukti T - 2 : Fotokopi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. Bukti T - 3 : Fotokopi Sertifikat Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang, Gambar Ukur Nomor 4901/1991 tanggal 28 Desember 1991 (Fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti T - 4 : Fotokopi Laporan Penilaian Aktiva Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang Nomor: 2181.A/SPMK-JKT-LP/XI/12 tanggal 17 Desember 2012 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. Bukti T - 5 : Fotokopi Surat Bupati Magelang Kepada Paguyuban Muntilan Plaza Perihal: Jawaban

Halaman 65 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Kabupaten Magelang Nomor
180/409/01.02/ 2020 Tanggal 8 Juli 2020
(Fotokopi sesuai dengan asli);

6. Bukti T - 6 : Fotokopi Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2014
(Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. Bukti T - 7 : Fotokopi Surat Gugatan Para Penggugat Nomor
55/KP.KH-MHL/G/XII/2017 tertanggal 25
November 2017 dengan register nomor
73/G/2017/PTUN.SMG (Fotokopi sesuai dengan
salinan);
8. Bukti T - 8 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara
Semarang Nomor 73/G/2017/PTUN.SMG Tanggal
3 Mei 2018 (Fotokopi sesuai dengan salinan);-
9. Bukti T - 9 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha
Negara Surabaya Nomor 138/B/2018/PT.TUN.SBY
Tanggal 1 Oktober 2018(Fotokopi sesuai dengan
salinan);-
10. Bukti T - 10 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor 112
K/TUN/2019 tanggal 12 Maret 2019 (Fotokopi
sesuai dengan salinan);-
11. Bukti T - 11 : Fotokopi Surat Paguyuban Muntlan Plaza Nomor
007/SP/VI/2020 tanggal 30 Juni 2020(Fotokopi
sesuai dengan asli);-

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat walaupun sudah
diberi kesempatan tidak mengajukan saksi/Ahli dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa para pihak masing-masing telah mengunggah
Kesimpulannya secara Elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan
masing-masing Para Penggugat tertanggal 13 Januari 2021 dan Tergugat
tertanggal 13 Januari 2021, selengkapnya terlampir dalam berita acara
persidangan merupakan satu kesatuan dalam berkas perkara;

Halaman 66 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala hal yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini untuk selanjutnya dianggap termasuk dalam Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam "Tentang Duduk Sengketa" putusan ini;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat tanggal 28 September 2020 yang telah diperbaiki formalnya tanggal 2 November 2020 pada pokoknya mohon dinyatakan batal atau tidak sah keputusan Tergugat berupa; **Surat Bupati Magelang kepada Paguyuban Muntilan Plaza, Muntilan Plaza A6 No.6 Muntilan, Kabupaten Magelang Nomor 180/409/01.02/2020 perihal jawaban tanggal 8 Juli 2020** (*Vide* bukti P.3, Bukti T.5);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, pihak Tergugat telah membantah dalam Jawabannya tanggal 9 November 2020 yang menguraikan dalilnya terbagi pada 2 (dua) bagian yaitu Dalam eksepsi dan Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Pihak Para Penggugat membantahnya melalui Replik Tanggal 16 November 2020 dan atas Replik Penggugat, pihak Tergugat membantahnya melalui Duplik tanggal 23 November 2020;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan maksud untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti Surat/tertulis yang ditandai P-1 sampai dengan P-121, sedangkan Tergugat mengajukan Bukti Surat/tulisan yang ditandai T-1 sampai dengan T-11

Halaman 67 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



sebagaimana diuraikan dalam Tentang Duduk Perkara Putusan ini Serta Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim, pihak Para Penggugat maupun pihak Tergugat tidak mengajukan saksi dalam persidangan ini, sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat menyampaikan eksepsi dan Pokok Perkara, maka Pertimbangan hukumnya akan dipertimbangan secara sistematis sebagai berikut;

I. Dalam eksepsi;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya dibagi pada hal berikut;

- 1) Gugatan Error in persona, yang disebabkan
 - a. Diskualifikasi in Persona
 - b. Gugatan Kurang Pihak (PLurium Litis Consortium).
- 2) Obscur Libel;

Menimbang, bahwa untuk menilai eksepsi maupun Pokok Perkara, pedoman hukum acara dalam sengketa a quo didasarkan pada ketentuan yang berlaku dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU No. 5/1986), Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU No. 9/2004), Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU No. 51/2009) untuk Selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Peratun;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan eksepsi Tergugat serta bantahan eksepsi yang disampaikan Para Penggugat tidak harus terikat dengan dalil-dalil atau alasan-alasan para

Halaman 68 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



pihak, akan tetapi dapat menentukan sendiri apa yang menjadi hukumnya sesuai ketentuan hukum acara yang berlaku dan dikaitkan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan terkait dalil eksepsi maupun terhadap dalil pokok perkara (*Vide* Pasal 107 Undang-Undang Peratun), dengan sistematika pertimbangan berikut;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat mendalilkan eksepsi-eksepsinya sebagai berikut:

1) *Eksepsi Error In Persona*

Bahwa pada pokoknya eksepsi *error in Persona* mengemukakan dalilnya menyatakan gugatan;

- a. *Diskualifikasi In Persona* dengan alasan Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat Sertipikat HGB dan HMSRS Para Penggugat karena sudah berakhir jangka waktunya sejak 17 Agustus 2012, sebagaimana diakui Para Penggugat dalam dalil angka 4 sehingga berdasarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, Pasal 35 ayat (1) huruf a HGB dan HMSRS Para Penggugat telah hapus dan Pasal 34 ayat (1), sebagian Para Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat karena Peralihan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan;
- b. Gugatan Kurang Pihak (*Plorium Litis Consortium*) dengan alasan PT. Merbabu dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Megelang seharusnya juga ikut digugat

2) *Eksepsi Gugatan Obscur Libel:*

Halaman 69 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Bahwa Terhadap Eksepsi *Obscuur libel* pada pokoknya Tergugat mendalilkan Gugatan Para Penggugat tidak terang dan tidak jelas dasar hukumnya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

1) Eksepsi Error In Persona

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi *Error In Persona* yang dikelompokkan pada *Diskualifikasi In Persona* dengan alasan Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat Sertipikat HGB dan HMSRS yang dipegang Para Penggugat karena sudah berakhir jangka waktunya sejak 17 Agustus 2012, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi *Error In Persona* yang dikelompokkan pada *Diskualifikasi In Persona*, menurut Majelis Hakim termasuk kedalam eksepsi yang berkaitan dengan Kepentingan Para Penggugat Mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang telah menerbitkan Objek Sengketa, oleh karenanya yang menjadi pedoman penilaiannya didasarkan pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peratun, yang menyebutkan "*Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan akibat terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi*";

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peratun, melahirkan prinsip dasar beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara (Pengadilan TUN) yakni

Halaman 70 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



*“Point d’ interest Point d’ action” yang mana adagium tersebut prinsipnya menyatakan bahwa “tidak ada kepentingan, maka tidak ada gugatan”, dengan demikian hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara menganut asas actio in persona tidak menganut asas actio popularis yang memberikan hak atau ruang kepada setiap orang untuk menggugat, melainkan **hanya orang/Badan Hukum Perdata yang memiliki unsur kepentingan yang dirugikan saja yang mempunyai hak gugat di Pengadilan Tata Usaha Negara;***

Menimbang, bahwa terhadap pengertian “Kepentingan” tidak ditemukan penjelasannya dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka merujuk kepada pendapat Indroharto dalam bukunya yang berjudul Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara, cetakan kedelapan, 2003, halaman 37 yang menyebutkan bahwa pengertian kepentingan itu dikaitkan dengan Hukum Acara Tata Usaha Negara mengandung dua arti, yaitu : 1) Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum; dan 2) Kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan. Selanjutnya pada Halaman 38 menyebutkan dalam rumusan suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum tersebut dapat kita lihat adanya hubungan antara orang yang bersangkutan disuatu pihak dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dilain pihak, lebih lanjut dikatakan kepentingan tersebut harus bersifat langsung artinya yang terkena secara langsung adalah kepentingan Penggugat sendiri dan tidak diperoleh dari orang lain, dan mengenai kepentingan berproses pada halaman 40 dikatakan bahwa Tujuan yang hendak dicapai dengan berproses terlepas dari Kepentingan yang dilindungi oleh hukum, berproses yang tidak ada tujuannya harus dihindarkan, tidak dibolehkan;

Halaman 71 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Menimbang, bahwa sependapat dengan Pendapat Indroharto dan menjadi pertimbangan Hakim bahwa unsur kepentingan sebagai syarat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai mana diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu aspek yang harus dipenuhi adalah baik dalam hal kepentingan maupun dalam hal akibat yang ditimbulkan. Hanyalah orang/badan hukum perdata yang mempunyai hubungan dan memiliki kepentingan langsung terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang memiliki kedudukan hukum sebagai pihak Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara untuk dapat mengajukan gugatan pembatalan atau tidak sah suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Kemudian dari kepentingan berproses aspek yang harus dilihat adanya kehendak atau tujuan yang ingin dicapai dengan gugatan bagi Penggugat. Apabila tujuan tidak ada atau sudah tercapai maka gugatan tidak ada manfaatnya. Tujuan yang hendak dicapai dengan berproses terlepas dari kepentingan yang dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah Para Penggugat mempunyai kepentingan Terhadap Objek Sengketa akan dilihat apakah ada hubungan langsung antara ParaPenggugat dengan Objek Sengketa sehingga diketahui ada kepentingan Para Penggugat yang dirugikan dengan terbitnya Objek Sengketa, akan dipertimbangkan pada fakta-fakta hukum berikut ini;

- Bahwa dari bukti P-4 berupa surat Paguyuban Muntian Plaza tanggal 30 Juni 2020 diketahui fakta Hukum Paguyuban Muntian Plaza yang ditanda tangani Achmad Surosohindarto (Penggugat I) sebagai Ketua dan Stefanus Sunarwan (Penggugat IX) sebagai Sekretaris mengajukan Permohonan Rekomendasi Perpanjangan Sertipikat HGB dan HMSRS Muntlan Plaza kepada Bupati Magelang;

Halaman 72 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



- Bahwa dari Bukti P-3 berupa Surat Bupati Magelang tanggal 8 Juli 2020 yang ditandatangani Sekretaris Daerah atas nama Bupati Magelang Nomor: 180/409/01.02/2020 perihal Jawaban yang ditujukan Kepada Paguyuban Muntilan Plaza, Muntilan Plaza A6 No. 6 Muntilan, Kabupaten Magelang, diketahui fakta hukum bahwa surat Jawaban atas Permohonan Rekomendasi Perpanjangan Sertipikat HGB dan HMSRS Muntilan Plaza tanggal 30 Juni 2020 yang diajukan Paguyuban Muntilan Plaza;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 dan P-3 tersebut di atas, diperoleh Pertanyaan siapakah yang dimaksud Paguyuban Muntilan Plaza atau siapa saja yang termasuk kedalam Paguyuban Muntilan Plaza sehingga diperoleh Hukunya apakah Para Penggugat mempunyai Kepentingan dirugikan dengan terbitnya Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa dari Objek Sengketa (bukti P-3 = bukti T.5) dan surat Permohonan Perpanjangan SHGB dan HMSRS (Bukti P-4) diketahui tidak dicantumkan nama-nama yang termasuk ke dalam Paguyuban Muntilan Plaza, Kecuali Penggugat I dan Penggugat IX yang menandatangani Permohonan Perpanjangan HGB dan HMSRS atas nama Paguyuban Muntilan Plaza dan tidak dicantumkan identitas HGB dan HMRS yang mana dimohonkan rekomendasi Perpanjangan HGB dan HMRS yang ditolak untuk diperpanjang oleh Bupati Magelang,;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut di atas, maka timbul pertanyaan apakah Para Penggugat selain dari Penggugat I dan Penggugat IX termasuk kepada yang ditujukan oleh Keputusan Objek Sengketa? (Vide Bukti P.3 dan Bukti P.4);

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P.10 berupa surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tanggal 4 Juli 2019 perihal Permohonan Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan

Halaman 73 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



dan Sertipikat HMSRS Muntilan Plaza, yang ditujukan kepada Achmad Surosohindarto Ketua Paguyuban Muntilan Plaza, menyampaikan pada angka; 2); bahwa berdasarkan data yang ada pada kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah yang terletak di Muntilan Plaza merupakan Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Nomor: 1 atas nama pemegang Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Magelang yang sampai saat ini masih dalam proses sengketa; 4). bahwa Kami belum dapat mengabulkan permohonan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang saudara maksud sebelum ada rekomendasi/persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan;

Menimbang, bahwa Tergugat adalah Pemegang Hak Pengelolaan sebagaimana Bukti T.3 berupa Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1 Desa Pucungrejo Kecamatan Muntilan Tanggal 16 Januari 1992 Surat Ukur Tanggal 28-12-1991 Luas \pm 6540 M2 Nama Pemegang Hak Pemerintahan Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang, yang didalam Halaman sebab Perubahan menyebutkan Hak Pengelolaan ini diterbitkan Hak Guna Bangunan atas nama PT. Merbabu;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan bukti tertulis yang menunjukkan sebagai pemegang maupun penguasaan terhadap HGB dan HMSRS yang terletak di Desa Pucungrejo Kecamatan Muntilan diterbitkan pertama kali atas nama PT. Marbabu, Akta Notaris terkait dengan Para Penggugat (Vide Bukti P.26, P.27, P.28, P.29, P.30, P.31, P.32, P.33, P.34, P.35, P.36, P.37, P.38, P.39, P.40, P.41, P.42, P.43, P.44, P.45, P.46, P.47, P.48, P.49, P.50, P.51 dan P. 74, P.75, P.76, P.77, P.78, P. 79, P.80, P.81, P.82, P.83) serta Bukti P. 25 berupa Putusan PTUN Semarang Nomor 6/G/2020/PTUN.SMG pada halaman 63 sampai dengan 66 terkait Fakta Hukum mengenai hubungan Hukum dengan SHGB yang termuat dalam pertimbangan

Halaman 74 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum, dan Bukti P.106 berupa Berita Acara Rapat dengan Pemegang Hak Guna Plaza Muntilan Perihal tindak lanjut Penggunaan Plaza Muntilan tanggal 8 Agustus 2012 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diketahui melalui bukti tertulis yang diuraikan sebagaimana pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat mempunyai hubungan langsung dengan Objek Sengketa yang akibatnya berupa penolakan permohonan Rekomendasi Perpanjangan SHGB dan HMSRS yang dimohonkan Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa cukup beralasan hukum untuk menyatakan bahwa Para Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan Objek Sengketa, senada dengan pengakuan Para Penggugat yang mengakui sebagai Pemegang SHGB dan SHMSRS dan sudah mengajukan permohonan rekomendasi/persetujuan perpanjangan SHGB dan SHMSRS kepada Tergugat dan Tergugat pada pokoknya juga mendalilkan SHGB dan SHMRS Para Penggugat Telah habis masa perpanjangannya yang berakibat ditolaknya permohonan rekomendasi/persetujuan Perpanjangan SHGB dan SHMRS oleh Tergugat sebagaimana kalimat yang dicantumkan dalam Objek Sengketa, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat dan berkeyakinan Para Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan dengan terbitnya Objek Sengketa dan mempunyai Kapasitas Hak untuk menggugat Objek Sengketa yang diterbitkan Tergugat sebagaimana maksud ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peratun (Vide Gugatan Para Penggugat dan Jawaban Tergugat yang diuraikan dalam Tentang Duduk Perkara);

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat yaitu Gugatan Kurang Pihak (*Plorium Litis Consortium*) dengan alasan PT Merbabu dan

Halaman 75 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Megelang seharusnya juga ikut digugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud para pihak yang wajib disebut dalam gugatan sengketa tata usaha negara diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Peratun, yang menyebutkan *Gugatan adalah permohonan yang berisi tuntutan terhadap badan atau pejabat tata usaha negara dan diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan;*

Menimbang, bahwa yang dimaksud sebagai Tergugat diatur dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Peratun yang menyebutkan *Tergugat adalah Badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata;*

Menimbang, bahwa tentang dimasukan pihak lain (Pihak Ketiga/intervensi) yang nantinya berkedudukan sebagai pihak Tergugat Intervensi ataupun Penggugat Intervensi atas dasar pertimbangan hukum Pengadilan (Majelis Hakim) yang dapat dilakukan atas prakarsa sendiri atau prakarsa Hakim selama proses persidangan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Peratun;

Menimbang, bahwa atas dasar ketentuan Pasal 1 angka 11, Pasal 1 angka 12 dan Pasal 83 Undang-Undang Peratun, Majelis Hakim berpendapat gugatan yang diajukan dan telah dinyatakan sempurna pada Pemeriksaan Persiapan yang objek sengketanya hanya diterbitkan oleh Tergugat, tidak termasuk kepada gugatan kurang pihak;

2. Eksepsi Gugatan Obscur Libel;



Bahwa terhadap Eksepsi *obscuur libel* pada pokoknya Tergugat mendalilkan Gugatan Para Penggugat tidak terang dan tidak jelas dasar hukumnya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud gugatan kabur (*Obscuur libel*) apabila tidak memuat atau mencantumkan dalam gugatan mengenai identitas para pihak (Para Penggugat dan Tergugat), yang wajib dimuat untuk Para Penggugat yaitu nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan Para Penggugat atau kuasanya dan untuk Tergugat memuat nama jabatan, dan tempat kedudukan Tergugat, dasar gugatan dan hal yang dimintakan untuk diputus pengadilan, apabila di gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah, kemudian sedapat mungkin juga disertai Keputusan tata usaha negara yang disengketakan oleh Penggugat (Vide Pasal 56 Undang-Undang Peratun);

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat telah dinyatakan layak untuk disidangkan untuk umum karena sudah sempurna memenuhi ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Peratun sebagaimana terbaca dalam gugatan Para Penggugat yang diuraikan dalam Tentang Duduk Sengketa di atas, maka Majelis berpendapat gugatan Para Penggugat secara formal telah sempurna dan tidak kabur sebagaimana maksud ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Peratun;

Menimbang, bahwa dari seluruh rangkaian pertimbangan mengenai eksepsi yang diajukan Tergugat di atas, Majelis Hakim berpendapat seluruh eksepsi yang diajukan Tergugat tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

II. Dalam Pokok Sengketa;

Menimbang, bahwa untuk sistematisnya pengujian hukum sengketa tata usaha negara, mengenai pokok sengketa untuk tata cara penilannya berpedoman pada ketentuan yang berlaku dalam Pasal 107

Halaman 77 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



dan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b. Undang-Undang Peratun, oleh karenanya Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya tidak terikat dengan permasalahan hukum yang dipertentangkan oleh kedua belah pihak tetapi Majelis Hakim dapat menentukan sendiri masalahnya sesuai fakta-fakta hukum di persidangan dilihat dari aspek hukum (*rechmatigheid*) yang meliputi aspek kewenangan (*bevoegdheid*), aspek prosedur dan substansi serta Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) terhadap penerbitan objek sengketa dengan pertimbangan sebagai berikut;

A. Pengujian Aspek kewenangan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu yang akan diuji apakah Tergugat memiliki kewenangan menerbitkan Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (disebut dengan singkatan PP No. 40 Tahun 1996), menentukan “Bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak guna bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan”;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ditemukan pengertian Persetujuan dalam ketentuan Pasal 26 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996, maka dari kalimat “Mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan” menurut Majelis Hakim apabila ditafsirkan secara gramatikal diartikan sebagai kewenangan untuk memberikan persetujuan namun ketentuan ini secara penafsiran *a contrario* (sebaliknya) dapat diartikan sebagai kewenangan untuk menolak memberikan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan;

Menimbang, bahwa diketahui fakta hukum pemegang Hak Pengelolaan No. 1 Desa/Kelurahan Pucungrejo Kecamatan Muntilan

Halaman 78 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Kabupaten Magelang Atas Nama Pemerintahan Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang (*In casu* Tergugat) yang pada halaman kolom sebab perubahan pemegang hak lainnya diberikan Hak Guna Bangunan atas nama PT. Merbabu (Vide Bukti T.3);

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah, menyebutkan "Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom", dengan demikian dihubungkan dengan Kepala Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang adalah Bupati Magelang yang dalam hal ini selaku Tergugat dalam sengketa a quo;

Menimbang, bahwa dari fakta Hukum yang termuat dalam T.3 sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan di atas dan dikaitkan dengan uraian pertimbangan eksepsi yang telah dipertimbangkan Majelis Hakim bahwa bahwa Para Penggugat mempunyai kepentingan menggugat Objek Sengketa dikarenakan sebagai pemegang HGB maupun HMSRS yang pertamakalinya diterbitkan atas nama PT. Merbabu (Vide pertimbangan *Eksepsi Error In Persona*), maka Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan Tergugat berwenang menerbitkan Objek Sengketa sebagaimana ketentuan Pasal 26 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996;

B. Pengujian Aspek Prosedur Penerbitan Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap prosedur diterbitkan Objek Sengketa Majelis Hakim akan menguraikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa PP No. 40 Tahun 1996 dalam pasal berikut menentukan:

Halaman 79 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



- Pasal 21 menentukan; Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah a. Tanah Negara, b. Tanah Hak Pengelolaan, c. Tanah Hak Negara;
- Pasal 22 ayat (1) dan (2) menentukan: (1) Hak guna Bangunan atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan hak Oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk; (2) Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk *berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan*;
- Pasal 26 ayat (2) menentukan; Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 21 huruf b, Pasal 22 ayat (2) dan Pasal 26 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996, diperoleh kesimpulan bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah yang berasal dari Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan dari Pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat Persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan;

Menimbang, bahwa Permendagri No.1 Tahun 1977 dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999. Sehingga terkait persetujuan pemegang Hak Pengelolaan mengacu pada Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Selanjutnya disebut Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, menyebutkan yaitu hak menguasai Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.;

Halaman 80 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Menimbang, bahwa Pasal 4 ayat (2) Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, yaitu “Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan”.;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1 angka 3 dan Pasal 4 ayat (2) Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Pengelolaan Majelis Hakim berpendapat Tergugat diberi wewenang untuk menentukan syarat untuk melakukan persetujuan yang wujud konkritnya dibuat dalam bentuk perjanjian terhadap permohonan yang pada akhirnya melahirkan usulan dari pemegang Hak Pengelolaan (Rekomendasi) kepada Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan HGB atau HMSRS;

Menimbang, bahwa Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah adalah Hak keperdataan yang melekat oleh Badan Pemerintah yang diberikan Negara (Vide Pasal 16 UUPA), maka menurut Majelis Hakim oleh karena Hak Pengelolaan No.1 (Vide Bukti T3) sebagai hak Pengelolaan yang diberikan kepada Tergugat maka Tergugat dapat menentukan sendiri persyaratan yang diminta dalam perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Objek Sengketa tidak dicantumkan syarat apa yang tidak dipenuhi pemohon melainkan hanya dituliskan dalam Objek Sengketa yang mencantumkan kalimat “..Bupati Magelang tidak dapat memberikan rekomendasi perpanjangan Sertipikat HGB dan HMSRS Warga Muntilan Plaza karena tidak sudah sesuai Peratuan perundang-undangan”, maka menurut Majelis Hakim kata “rekomendasi..” jika dikaitkan ketentuan Pasal 22 ayat (2), Pasal 26 ayat (2) memiliki makna yang sejalan dengan kata “persetujuan”, dan usulan oleh Pemegang Hak

Halaman 81 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Pengelolaan, oleh karena itu Majelis Hakim akan melihat dari fakta hukum terkait syarat yang diminta oleh Tergugat apakah telah sesuai peraturan perundang-undangan atau sebaliknya secara prosedur formalnya, (Vide Bukti P.3=T.5);

Menimbang, bahwa dari dalil Para Pihak diperoleh pengakuan atau tidak dibantah oleh para pihak yang pada intinya antara Para Penggugat dan Tergugat tidak ada kesepakatan permintaan Pembebanan biaya yang dimintakan Tergugat (biaya konsultasi), dengan demikian diperoleh fakta hukum tidak ada wujud persetujuan yang dituangkan dalam perjanjian, sehingga secara formal prosedural Objek Sengketa diterbitkan tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1 angka 3 dan pasal 4 ayat (2) Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999. (Vide gugatan Para Penggugat halaman 13 dan 14 dan Jawaban Tergugat Halaman 9 pada angka 4);

C. Pengujian Aspek Subtansi diterbitkannya objek Sengketa;

Menimbang, bahwa dari-dalil-dalil Para Penggugat maupun Tergugat yang tertuang dalam jawab-jinawab, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa HGB dan HMSRS yang dipegang Para Penggugat sudah habis waktu pemberiannya maka secara hukum substansi dapat diperpanjang oleh Badan Pertanahan Nasional setelah telah mendapatkan persetujuan dan diusulkan/rekomendasi dari pemegang hak pengelolaan (Vide Pasal 22 ayat (2) dan Pasal 26 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan pengujian prosedur tidak ada fakta hukum persetujuan yang wujudnya dibuat dalam perjanjian yang disepakati antara Pemohon (Para Penggugat) dengan Bupati Magelang (Tergugat), oleh karenanya belum diperoleh fakta hukum yang mempunyai nilai substansi persetujuan, dengan demikian terbitnya Objek Sengketa



secara substansial memenuhi ketentuan Pasal 26 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996;

D. Pengujian Aspek AUPB terhadap Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan pada pokoknya "Tergugat membebankan biaya perpanjangan HGB dan HMSRS kepada Para Penggugat yang sangat memberatkan Para Penggugat, apalagi biaya perpanjangan tidak ada transparansi dari Tergugat; (Vide Gugatan Halaman 14);

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan telah beritikad baik melakukan musyawarah dengan perwakilan Paguyuban Plaza Muntilan setelah jangka waktu HGB dan HMSRS habis, Pemerintah Kabupaten Magelang sudah menawarkan harga sewa Plaza Muntilan berdasarkan penilaian appraisal Independent, akan tetapi Para Penggugat tidak sepakat dengan nilai appraisal malah minta perpanjangan dengan harga NJOP;

Menimbang, bahwa dari dalil Para Penggugat tersebut di atas, Majelis Hakim akan menilai sengketa tata usahanya melalui aspek pengujian AUPB dengan pertanyaan apakah Tergugat Telah melanggar AUPB atau tidak pada saat menerbitkan Objek Sengketa, dengan pertimbangan berikut:

Menimbang, bahwa dipersidangan dari Bukti T.4 berupa surat KJJP Rahmat MP & Rekan yang berkedudukan di Jalan asem Baris Raya No. 154 Tebet-Jakarta, tanggal 17 Desember 2012 yang ditujukan Kepada Pemerintah Kabupaten Magelang Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, Hal Penilaian Aktiva File :2181 A/SPMK-JKT-LP/XII/12, diketahui fakta hukum telah dibuat opini/pendapat **Nilai Pasar** dari asset yang dinilai yaitu penilaian aktiva yang berlokasi di jalan Pemuda, Kelurahan Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah berdasarkan surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) No.

Halaman 83 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

027/60.1/SPMK/31/2012 tanggal 03 Nopember 2012 antara KJJP Rachmat MP & Rekan dengan Pemerintah Kabupaten Magelang Cq DPPKAD Kabupaten Magelang (vide Bukti T.4);

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.4 dipertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.01/2008 Tentang Jasa Penilai Publik, menentukan;

- Pasal 1 angka 1 menyebutkan Penilai adalah seseorang yang dengan keahliannya menjalankan kegiatan Penilaian.
- Pasal 1 angka 2 menyebutkan Penilai Publik adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan ini atau penilai eksternal sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan di bidang kekayaan negara dan lelang
- Pasal 1 angka 3 menyebutkan Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu obyek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia.
- Pasal 1 angka 5 menyebutkan "Kantor Jasa Penilai Publik yang selanjutnya disebut KJPP, adalah badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari Menteri sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya;

Menimbang, bahwa dari penilaian Publik melalui KJPP terkait estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu obyek penilaian yang dijadikan permintaan Tergugat yang tertuang dalam bukti T.4, menurut Majelis Hakim dari aspek sengketa tata usaha negara tindakan Tergugat telah bersikap transparan dalam melakukan penawaran harga sewa atau beban biaya dalam menetapkan beban biaya yang dimintakan, bersikap profesionalisme dengan menggunakan penghitungan didasarkan penilaian KJPP dan sikapnya merupakan

Halaman 84 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



wujud pelayanan yang baik, namun apabila tidak sependapat atau sepakat dengan standar harga yang dimintakan Tergugat maka Tergugat tidak termasuk kepada perbuatan yang semena-mena atau bertidak sewenang-wenang;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim tindakan Tergugat tidak bertentangan dengan AUPB khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Keterbukaan, Asas Profesionalisme serta asas pelayanan yang baik sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas dasar seluruh pertimbangan tersebut di atas mengenai pokok sengketa, menurut Majelis Hakim gugatan Para Penggugat tidak beralasan hukum (Hukum Tata Usaha Negara/Administrasi Negara) sehingga gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan ditolak untuk seluruhnya sebagaimana maksud ketentuan Pasal 97 ayat (7) huruf a. Undang-Undang Peratun;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka sesuai ketentuan Pasal 110 *Juncto* Pasal 112 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dipersidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Peratun, Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap seluruh alat bukti telah dipertimbangkan, akan tetapi bukti-bukti yang tidak relevan dengan sengketa ini tidak dijadikan dasar Pertimbangan hukum dalam mengambil putusan dan tetap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Mengingat, Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004

Halaman 85 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan hukum lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

I.-----

Dalam Eksepsi;

Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima untuk seluruhnya;

II.-----

Dalam Pokok Sengketa;

1. Menolak gugatan Para Penggugat Untuk Seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.319.000,- (Tiga Ratus Sembilan Belas Ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumát tanggal 15 Januari 2021, oleh **EKA PUTRANTI, S.H.,M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **PANCA JUNIOR UTOMO, S.H.,M.H.** dan **PULUNG HUDOPRAKOSO, S.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistim Informasi Pengadilan pada hari Jumát, tanggal 22 Januari 2021, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **EDWIN,S.H.,M.H.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, serta dihadiri oleh Para Penggugat dan Tergugat;

HAKIM ANGGOTA;

HAKIM KETUA MAJELIS

ttd

ttd

Halaman 86 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PANCA YUNIOR UTOMO, S.H.,M.H.

EKA PUTRANTI, S.H.,M.H.

ttd

PULUNG HUDOPRAKOSO, S.H.

PANITERA PENGGANTI

ttd

EDWIN, S.H.,M.H..

Halaman 87 dari 87 halaman Putusan Nomor: 79/G/2020/PTUN.SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)