



**PUTUSAN**

**Nomor 427/Pdt/2018/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

- 1. TEMEN LESTARI,** Umur / Tanggal lahir : 12 Desember 1959, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Alamat : Dk. Kwoso, RT.004, RW.002, Desa Gergunung, Kec. Klaten Utara, Kab. Klaten ;  
Selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula disebut sebagai Tergugat I ;
- 2. NGATIMIN,** Umur / Tanggal lahir : 30 April 1955, Pekerjaan : Buruh Harian Lepas, Alamat : Dk. Kwoso, RT.004, RW.002, Desa Gergunung, Kec. Klaten Utara, Kab. Klaten ;  
Selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula disebut sebagai Tergugat II ;
- 3. HARIYANTO,** Umur / Tanggal lahir : 2 Maret 1984, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Dk. Kwoso, RT.004, RW.002, Desa Gergunung, Kec. Klaten Utara, Kab. Klaten ;  
Selanjutnya disebut sebagai Pembanding III semula disebut sebagai Tergugat III ;
- 4. PUJIONO,** Umur / Tanggal lahir : 19 Agustus 1978, Pekerjaan : Buruh Harian Lepas, Alamat : Dk. Kwoso, RT.004, RW.002, Desa Gergunung, Kec. Klaten Utara, Kab. Klaten ;  
Selanjutnya disebut sebagai Pembanding IV semula disebut sebagai Tergugat IV ;
- 5. HERMAWAN,** Umur / Tanggal lahir : 16 Januari 1990, Pekerjaan : --, Alamat : Dk. Kwoso, RT.004, RW.002, Desa Gergunung, Kec. Klaten Utara, Kab. Klaten ;  
Selanjutnya disebut sebagai Pembanding V semula disebut sebagai Tergugat V ;

Untuk selanjutnya semuanya mohon disebut sebagai Para Pembanding semula disebut sebagai Para Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini PARA TERGUGAT telah memberikan Kuasa kepada ALBERTUS KRISTIANTA, SH dan JOKO WIDODO, SH masing-masing Advokat & Penasehat Hukum pada Kantor Hukum " A. KRISTIANTO, SH & ASSOCIATES" yang beralamat di Jl Empu Sedah, Gang Merdeka V, No.02 Kavling Sumber Baru, Kelurahan Sumberjo Kecamatan Klaten Selatan Kabupaten Klaten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November 2017, dan telah didaftarkan dengan Nomor 426/2017;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara, yang diregister di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 24 September 2018 dengan register perkara Nomor 427/Pdt/2018/PT SMG, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Oktober 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten dalam Register Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Kln, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

01. Bahwa awalnya Tergugat I mempunyai Tanah Pekarangan dan Bangunan Rumah kemudian dijual kepada HERI SURYONO pada tanggal 6 Nopember 2015, kemudian setelah menjadi Sertipikat atas nama HERI SURYONO, kemudian pada tanggal 20 April 2016 Tanah Pekarangan dan Bangunan Rumah tersebut oleh HERI SURYONO di jual kepada SUPOMO ( Penggugat ), dan kemudian oleh Penggugat sudah disertipikatkan menjadi atas nama SUPOMO (Penggugat) ;
02. Bahwa Tanah Pekarangan dan Bangunan Rumah, yang Penggugat beli adalah tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 00725 / Desa GERGUNUNG, Surat Ukur tanggal : 23/07/2013, No. 00085/Gergunung/2013, luas : 785 M2, atas nama SUPOMO (Penggugat) yang terletak di Desa Gergunung, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan ;
- Sebelah Selatan : Jalan ;
- Sebelah Timur : Ripto Raharjo / Kosno Miharjo ;
- Sebelah Barat : Ngatinem / Legiyo ;

Yang untuk selanjutnya mohon disebut sebagai OBYEK SENGKETA .

Halaman 2 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT 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)



03. Bahwa setelah Obyek Sengketa menjadi hak milik Penggugat, kemudian Ny. TEMEN LESTARI (Tergugat I) menitipkan peralatan rumah tangga yaitu Meja Kursi dan peralatan dapur lainnya kepada Penggugat;
04. Bahwa kemudian setelah selang waktu 3 (tiga) bulan Peralatan Rumah Tangga yang dititipkan tersebut mau di ambil oleh Ny. TEMEN LESTARI (Tergugat I) selanjutnya Tergugat I meminjam kunci rumah obyek sengketa kepada Penggugat untuk mengambil barang-barang yang dititipkan tersebut, kemudian setelah Penggugat pinjammi kunci rumah dan yang menyerahkan kunci rumah tersebut adalah Istri Penggugat, akan tetapi setelah kunci rumah diserahkan kepada Tergugat I, hingga sekarang kunci rumah obyek sengketa tersebut tidak dikembalikan kepada Penggugat;
05. Bahwa oleh karena kunci rumah obyek sengketa lama tidak dikembalikan kepada Penggugat, kemudian Penggugat mendatangi Tergugat I untuk meminta kembali kunci rumah obyek sengketa tersebut, setelah Penggugat sampai dirumah Obyek Sengketa ternyata rumah yang sudah Penggugat beli tersebut masih ditempati Tergugat I dan Suami Tergugat I yaitu NGATIMIN (Tergugat II) beserta ke tiga anaknya yaitu Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;
06. Bahwa pada waktu setelah Penggugat membeli tanah obyek sengketa dari HERI SURYONO, kemudian Kunci rumah obyek sengketa oleh HERI SURYONO dan TEMEN LESTARI (Tergugat I) diserahkan kepada Penggugat yang disaksikan oleh Ketua RT tempat obyek sengketa berada. Pada hal pada waktu itu didepan Notaris Para Tergugat telah membuat Surat Pernyataan bahwa Para Tergugat akan segera mengosongkan Tanah Obyek Sengketa dengan minta pesangon sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan oleh HERI SURYONO sudah dibayar dengan Cek atas nama SUPOMO ( Penggugat), dan memang waktu itu Para Tergugat telah meninggalkan Tanah Obyek Sengketa, akan tetapi selang 3 (tiga) bulan Para Tergugat pinjam kunci rumah Obyek Sengketa dengan dalih untuk mengambil barang-barang miliknya, akan tetapi justru menduduki / menempati kembali tanah obyek sengketa tersebut, sampai sekarang Para Tergugat tidak mau meninggalkan Tanah Obyek Sengketa milik Penggugat tersebut;
07. Bahwa Penggugat dengan cara baik-baik menyuruh Para Tergugat untuk meninggalkan Tanah Obyek Sengketa tersebut akan tetapi Para Tergugat tetap tidak mau meninggalkannya. Kemudian atas kejadian tersebut Para Tergugat karena tidak mau meninggalkan Tanah Obyek Sengketa, maka



Penggugat laporkan ke Polisi yaitu ke Polsek Ketandan, Klaten Utara, Klaten, akan tetapi sampai sekarang belum ada penyelesaiannya, sehingga jalan satu-satunya Peggugat mengajukan gugatan perdatanya ke Pengadilan Negeri Klaten;

08. Bahwa Peggugat sudah meminta kepada Para Tergugat untuk segera menyerahkan dan meninggalkan Tanah Obyek Sengketa akan tetapi Para Tergugat tetap mempertahankan dan tidak mau meninggalkan Tanah Obyek Sengketa ;
09. Bahwa Peggugat dengan berbagai cara dan berulang kali secara baik-baik dan penuh dengan kekeluargaan minta kepada Para Tergugat untuk menyerahkan Tanah Obyek Sengketa yang ditempati/dikuasai oleh Para Tergugat akan tetapi selalu gagal, tidak berhasil ;
10. Bahwa tindakan Para Tergugat dalam menempati dan menguasai terhadap Tanah Obyek sengketa tersebut tanpa alas hak yang sah yang dibenarkan oleh hukum, oleh karena itu perbuatan Para Tergugat dalam menguasai dan menempati tanah obyek Sengketa tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
11. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Peggugat terkait Tanah Obyek Sengketa, maka Para Tergugat atau siapapun yang menempati dan menguasai Tanah obyek sengketa tersebut wajib dihukum untuk mengosongkan Tanah Obyek Sengketa dan kemudian menyerahkan kepada Peggugat ;
12. Bahwa Para Tergugat di hukum untuk menyerahkan Tanah obyek sengketa kepada Peggugat dalam keadaan kosong, baik, bersih, bebas dari beban apapun kalau perlu dengan bantuan alat Negara / Polisi atas dasar kekuasaan kehakiman ;
13. Bahwa dikarenakan gugatan Peggugat ini didasarkan atas bukti-bukti yang otentik/ kuat, maka menurut hukum dan cukup beralasan apabila Peggugat menuntut agar putusan perkara ini ditetapkan dengan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun verzet ;
14. Bahwa dikarenakan gugatan Peggugat ini timbul karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat untuk itu wajar dan diperbolehkan menurut hukum apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat dari adanya gugatan ini;



15. Bahwa oleh karena Penggugat dengan berbagai cara dan berulang kali secara baik-baik dan penuh dengan kekeluargaan minta kepada Para Tergugat untuk mengembalikan/meninggalkan Tanah Obyek Sengketa yang ditempati/dikuasai oleh Para Tergugat akan tetapi selalu gagal, tidak berhasil dan tidak ada penyelesaiannya sehingga mau tidak mau Penggugat dengan terpaksa mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Klaten.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Klaten melalui yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan untuk menerima, memeriksa selanjutnya untuk memutuskan sebagai berikut :

#### **PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tanah Obyek Sengketa adalah sah hak milik Penggugat ;
3. Menyatakan menurut Hukum bahwa tindakan Para Tergugat dalam menempati dan menguasai terhadap Tanah Obyek sengketa tanpa alas hak yang sah yang dibenarkan oleh hukum, oleh karena itu perbuatan Para Tergugat dalam menguasai dan menempati tanah Obyek Sengketa adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum kepada Para Tergugat atau siapa saja yang menempati dan mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah Obyek Sengketa dalam keadaan kosong, baik, bersih, tanpa pembebanan apapun kepada Penggugat, apabila perlu dengan bantuan alat Negara / Polisi atas dasar Kekuasaan Kehakiman;
5. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun timbul upaya hukum banding, kasasi ataupun verzet.
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

#### **SUBSIDAIR:**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah mengajukan sebagai Jawaban terhadap gugatan Penggugat, yaitu :

#### **DALAM EKSEPSI**

- 1. SURAT GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**



Di dalam Gugatan Penggugat mendalilkan “ Bahwa Penggugat Membeli Tanah Pekarangan dan Bangunan Rumah” dari Orang yang bernama HERI SURYONO pada tanggal 20 April 2016,

Bahwa menurut ketentuan Undang Undang, terhadap jual beli terhadap barang tidak bergerak (tanah dan bangunan) dalam Jual Beli tersebut pasti melibatkan Notaris untuk membuat Akta Jual Beli (AJB), kemudian didaftarkan di Kantor BPN untuk dibalik nama Pembeli (Penggugat), Bahwa dalam Perkara ini, Penggugat tidak menarik pihak Notaris dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Klaten sebagai pihak (**Partijen**) yang merupakan suatu rentetan peristiwa hukum dalam suatu proses pembuatan Akta Jual Beli hingga pendaftaran tanah dan peralihan hak, maka dengan demikian dalil Gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak (**Plurium Litis Consortium**), oleh karena itu Gugatan Penggugat layak dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**),

## 2. SURAT GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ( ABSCUR LIBEL)

Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas atau Kabur disebabkan :

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Surat Gugatannya mengenai “Gugatan Pengosongan”, yang mempunyai maksud ke arah tempat tinggal Para Tergugat, sedangkan dalam **Fundamentum Petendi**, Penggugat menguraikan mengenai Jual Beli, namun di dalam Petitumnya Penggugat mendalilkan perbuatan Para Tergugat melawan hukum, seharusnya antara Titel Gugatan, **Fundamentum Petendi** dengan **Petitum** harus ada **Koherensi**, saling berhubungan satu sama yang lain dan mempunyai kejelasan arah yang akan dituntut, serta nilai kerugiannya,

Karena dalil Gugatan Penggugat tidak ada **Koherensi** uraian dalam Gugatan, maka menyebabkan Gugatan menjadi kabur dan tidak jelas sehingga haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**),

2. Bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat tidak ada hubungan hukum yang kongkrit karena Para Tergugat tidak pernah kenal sebelumnya, dan dalil yang Penggugat maksud adalah membeli tanah pekarangan berikut bangunan rumah dengan orang yang bernama HERI SURYONO dan bukan dengan Para Tergugat, dengan demikian secara hukum minta pertanggungjawabannya (Pengosongan Rumah) terhadap HERI SURYONO, bukan Kepada Para Tergugat, dengan demikian Dalil Penggugat yang tidak Jelas hubungan hukumnya

Halaman 6 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



dengan Para Tergugat, dapat mengakibatkan Gugatan menjadi kabur dan tidak Jelas (**Abscure Libel**) maka pantas ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima,

3. Bahwa Obyek Sengketa Tanah Pekarangan yang Penggugat maksud tidaklah sama dengan Tanah Pekarangan dan Bangunan Rumah yang saat ini Para Tergugat tempati,

Penggugat mendalihkan batas batas Obyek Tanah sengketa tersebut adalah :

- ~ Sebelah Utara : Jalan
- ~ Sebelah Selatan : Jalan
- ~ Sebelah Timur : Ripto Raharjo/Kosno Miharjo
- ~ Sebelah Barat : Ngatinem/Legiyo

Dengan demikian tanah pekarangan dan bangunan rumah yang dimaksud oleh Penggugat tersebut adalah tanah pekarangan dan bangunan rumah yang diapit oleh dua (2) jalan sebelah Utara dan jalan sebelah Selatan, dengan batas tanah sebelah Barat Milik Ngatiyem/Legiyo, dan sebelah Timur Tanah milik Ripto Raharjo/Kosno Miharjo, sedangkan tanah pekarangan dan bangunan rumah yang saat ini Para Tergugat tempati berada di sebelah Selatan dari pertigaan Jalan Kampung, dengan Batas batas sebagai berikut :

- ~ Sebelah Utara : Jalan Kampung
- ~ Sebelah Timur : Ripto Raharjo/Kasno Miharjo
- ~ Sebelah Selatan : Ngatinem/Legiyo
- ~ Sebelah Barat : Jalan Kampung,

Bahwa yang menjadi obyek sengketa tidaklah sama dari fakta yang sebenarnya dengan tanah pekarangan berikut bangunan rumah yang ditempati oleh Para Tergugat, dan perbedaan letak tanah yang Penggugat maksud dengan fakta tanah berikut bangunan yang Para Tergugat tempati adalah sangat berbeda, sehingga dampak dari obyek sengketa yang tidak akurat tersebut dapat membuat Gugatan tidak Jelas atau kabur, maka sangatlah pantas apabila Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima,

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Para Tergugat menolak keras seluruh dalil dalil Penggugat, kecuali yang secara Tegas diakui Kebenarannya,
2. Bahwa semua yang telah diuraikan dalam Eksepsi, mohon dianggap sebagai satu Kesatuan yang tak terpisahkan dengan Pokok Perkara,

Halaman 7 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



3. Bahwa Para Tergugat Menolak dengan Tegas dalil dari Penggugat pada Poin 1, yang mendalilkan Tergugat I menjual Tanah Pekarangan berikut Bangunan Rumah diatasnya kepada HERI SURYONO, adalah tidak Benar dan yang benar adalah Tergugat I Ny. Temen Lestari merasa ditipu oleh yang bernama HERI SURYONO, karena sampai terjadinya Suatu Peristiwa Hukum tersebut, bermula Saudara HERI SURYONO menjajikan kepada Tergugat I, akan minjamin Uang sebesar Rp 100.000.000, untuk Take Over Jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I tersebut di BPR RESTU ARTHA ABADI, namun dengan permintaan Saudara HERI, Sertifikat tersebut harus dibalik nama ke HERI SURYONO, agar dapat Take Over Ke BPR lain,
4. Bahwa Para Tergugat menolak keras dalil Penggugat dalam Point 2 mengenai Tanah Pekarangan berikut Bangunan yang menjadi Obyek Sengketa dengan Batas batas sebagai berikut :
- ~ Sebelah Utara : Jalan,
  - ~ Sebelah Selatan : Jalan
  - ~ Sebelah Timur : Ripto Raharjo/Kosno Miharjo
  - ~ Sebelah Barat : Ngatinem/Legiyo,
- Yang benar adalah :
- ~ Sebelah Utara : Jalan Kampung,
  - ~ Sebelah Timur : Ripto Raharjo/Kasno Miharjo
  - ~ Sebelah Selatan : Ngatinem/Legiyo
  - ~ Sebelah Barat : Jalan Kampung,
5. Bahwa Para Tergugat menolak dalil Penggugat pada point 3 sampai dengan 6, karena sangatlah tidak mungkin apabila Para Tergugat menitipkan peralatan rumah tangga sendiri di dalam tanah pekarangan dan bangunan milik sendiri, yang merupakan pemberian (Hibah) dari Bapak Kandung dari Tergugat I yang bernama WONGSO SUMARTO dan Para Tergugat masih bayar Pajak PBB sampai saat ini,
- Bahwa Para Tergugat tidak pernah minjam kunci terhadap Penggugat untuk membuka rumahnya Tergugat sendiri, apalagi sampai menerima uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dihadapan Notaris siapa dan berkantor dimana adalah suatu rekayasa dari Penggugat, maka terhadap dalil tersebut, Para Tergugat minta terhadap Penggugat untuk membuktikan dalilnya karena hak



Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, ( **Persona Standi In Judicio**),

Bahwa pada waktu Penggugat/SUPOMO datang bersama HERI SURYONO ke rumah Tergugat, dengan maksud untuk memberikan Uang50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dalam bentuk cek, yang tujuannya untuk pesangon/pengosongan rumah, karena Para Tergugat tidak mau menerima, maka cek tersebut diambil kembali oleh HERI SURYONO,

6. Bahwa benar Para Tergugat dilaporkan ke Polisi di Polsek Ketandan dengan dalil Para Tergugat menempati tanah bukan miliknya (menurut Penggugat) dan Para Tergugat sudah diperiksa oleh Penyidik, namun laporan tersebut tidak jalan dikarenakan mengenai Kasus tersebut masuk ruang Lingkup Hukum Perdata, dan Para Tergugat telah menempati tanah berikut bangunan rumah tersebut sudah puluhan tahun dan turun temurun karena tanah pemberian Hibah dari Orang Tua Tergugat I yang bernama WONGSO SUMARTO dan sampai saat ini masih ikut menempati tanah berikut bangunan rumah tersebut, dengan usia 112 tahun,
7. Bahwa Para Penggugat menyangkal dengan tegas dari dalil-dalil Penggugat pada point 8 sampai dengan 12 dalam gugatannya, karena antara Para Tergugat dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum jual beli terhadap tanah **Aquo**, dan apabila Penggugat merasa membeli tanah berikut bangunan rumah dari HERI SURYONO, maka minta pertanggungjawabannya kepada HERI SURYONO, bukan Kepada Para Tergugat,
8. Bahwa benar Para Tergugat tidak akan menyerahkan tanah berikut bangunan rumah, yang sebagai tempat tinggal sudah puluhan tahun dan turun temurun dari orang tua, karena apabila ditinjau dari batas batas tanah yang Penggugat maksud adalah bukan serta merta terhadap tanah berikut bangunan yang Para Tergugat tempati,
9. Bahwa Para Tergugat menempati tanah berikut bangunan rumah yang berasal dari Hibah/Pemberian dari orang tua dan sampai saat ini Para Tergugat masih membayar Pajak PBB atas nama Wongso Sumarto, dengan demikian bukan merupakan perbuatan melawan Hukum, seperti yang didalilkan oleh Penggugat,
10. Bahwa terhadap point 13 sampai dengan 15 tidak perlu Tergugat tanggap, karena terhadap obyek sengketa yang Penggugat maksud



adalah tidak sama dengan tanah yang Para Tergugat tempati, dan jika batas- batas tanah yang Penggugat maksud itu dianggap sudah benar, bukan karena salah ketik dikemudian hari, maka Para Tergugat sudah wajar menempati tanah milik sendiri dan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum,

11. Bahwa untuk selanjutnya, karena dalil gugatan Penggugat yang menjadi obyek sengketa tidaklah sama dengan fakta tanah yang sebenarnya ditempati oleh Para Tergugat, maka dalil gugatan yang tidak Jelas tersebut haruslah dikesampingkan dan setidaknya gugatan ditolak atau tidak dapat diterima,

#### **DALAM REKONPENSI**

1. Bahwa dalam Rekonpensi ini, mohon agar Para Tergugat disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan Penggugat disebut sebagai Tergugat Rekonpensi,
2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara tersebut, mohon dianggap pula teruraikan dalam Rekonpensi dan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Rekonpensi ini,
3. Bahwa dalam Pokok Perkara, Penggugat Rekonpensi tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat Rekonpensi, namun Penggugat Rekonpensi ada hubungan hukum dengan Saudara HERI SURYONO,
4. Bahwa dalam Kronologis awalnya, Penggugat Rekonpensi mempunyai pinjaman hutang di BPR RESTU ARTHA ABADI, dengan nilai pinjaman sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), karena mengalami macet dalam angsuran, empat (4) bulan berturut-turut, lalu Penggugat Rekonpensi minta tolong kepada orang yang bernama Bambang Widodo, lalu dikenalkan kepada Penggugat Rekonpensi yang bernama HERI SURYONO,
5. Bahwa untuk selanjutnya HERI SURYONO akan meminjam uang Kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan catatan sertifikat atas nama Penggugat Rekonpensi harus dibalik nama ke HERI SURYONO, dengan Akta Jual Beli Sementara, untuk memudahkan mencari pinjaman di Bank lain, dan prosesi jual beli agar bisa sertifikat menjadi Nama HERI SURYONO tersebut, hanyalah simbolik saja dan dikemudian hari akan dibalik nama ke Penggugat Rekonpensi/TEMEN LESTARI lagi, agar nanti mudah dalam proses Take Over ke BPR lain apabila sudah dibalik nama,

*Halaman 10 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG*



6. Bahwa setelah ada kesepakatan, dan dalam pembahasan mengenai hal tersebut ada Saksi namun tidak ada perjanjian tertulis antara HERI SURYONO dengan Penggugat Rekonpensi/ Temen Lestari apabila HERI SURYONO mengingkari dikemudian hari setelah SHM No. 725 dibalik Nama HERI SURYONO namun dikemudian hari tidak dibalik nama kembali ke Penggugat Rekonpensi/Temen Lestari,
7. Bahwa untuk selanjutnya HERI SURYONO bersama dengan Penggugat Rekonpensi/ Temen Lestari mengambil SHM No.725/Gergunung tersebut di BPR RESTU ARTHA ABADI, dengan kewajiban melunasi Pinjaman Uang tersebut sebesar Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) yang telah ditalangi oleh HERI SURYONO,
8. Bahwa setelah SHM No.725/Gergunung dapat diambil dari BPR RESTU ARTHA ABADI, lalu pada tanggal 6 November 2015 datang ke Notaris Primastuti SH. MH di jalan Jogja Solo, Klepu, Ceper Klaten, untuk membuat Akta Jual Beli yang tidak sebenarnya, karena ada kesepakatan yang tidak tertulis oleh kedua belah pihak, bahwa dalam Akta Jual Beli tersebut untuk mempermudah dalam proses Take Over ke Bank lain, karena nama Penggugat Rekonpensi/Temen Lestari sudah di **Blacklist**, jadi sudah tidak bisa lagi ajukan pinjaman ke Bank atau BPR lain, kecuali hanya menuruti atas permintaan HERI SURYONO agar SHM No.725/Gergunung untuk dibalik nama ke HERI SURYONO, dan secara lisan sepakat apabila dikemudian hari akan dibalik nama lagi ke Penggugat Rekonpensi/TEMEN LESTARI,
9. Bahwa dalam Pembuatan Akta Jual Beli tersebut juga terlampir Kwitansi Nilai jual beli yang seakan akan dihadapan Notaris Jual Beli benaran maka tertulis Nilai Jual Beli sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan harga jual tersebut jauh di bawah harga pasaran umum, karena hanya untuk mempermudah proses balik nama atas permintaan HERI SURYONO tersebut,
10. Bahwa setelah SHM No.725/Gergunung telah berubah nama menjadi Nama HERI SURYONO, kemudian pada tanggal 11 November 2015 SHM No.725/Gergunung tersebut dijaminan di BPR BINA LANGGENG MULIA oleh HERI SURYONO dengan nilai pinjaman sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sesuai HERI SURYONO akan memberi pinjaman kepada TEMEN LESTAR/Penggugat Rekonpensi,
11. Bahwa untuk selanjutnya setelah SHM No.725/Gergunung sudah atas nama HERI SURYONO lalu dijaminan di BPR Bina Langgeng Mulia oleh

Halaman 11 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



HERI SURYONO, dan tidak bisa mengangsur tiap bulannya sampai 4 bulan, kemudian HERI SURYONO mendapat Surat Peringatan dari pihak BPR Bina Langgeng, dan selanjutnya HERI SURYONO meminjam uang kepada Tergugat Rekonpensi/SUPOMO sebesar Rp305.000.000,00 (tiga ratus lima juta rupiah) dengan Jaminan SHM No.725/ Gergunung tersebut, yang masih ada dalam Jaminan di BPR Bina Langgeng Mulia,

12. Bahwa karena HERI SURYONO tidak dapat mengembalikan Pinjaman kepada Tergugat Rekonpensi/SUPOMO, maka SHM No.725/Gergunung dilunasi Pinjamannya di BPR Bina Langgeng, kemudian dibalik nama ke Tergugat Rekonpensi/SUPOMO,

13. Bahwa dari Perbuatan HERI SURYONO tersebut, Penggugat Rekonpensi/Temen Lestari terancam kehilangan hak kepemilikannya yang apabila di Jual pasaran umum, tanah pekarangan berikut bangunan rumah, dengan luas tanah 785 m<sup>2</sup>, sekitar Rp1.000.000.000,00 (1 milyar),

14. Bahwa atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh HERI SURYONO tersebut, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi/Temen Lestari, maka perbuatan yang mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat Rekonpensi/Temen Lestari tersebut, pantas dan wajar apabila Perbuatan HERI SURYONO tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum seperti yang diatur dalam Pasal 1365 BW,

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, maka kami selaku Kuasa Hukum dari Para Tergugat dalam Konvensi dan Penggugat dalam Rekonvensi, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili agar berkenan untuk memberi putusan yang amar putusannya sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya,

#### **DALAM KONVENSİ**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya

#### **DALAM REKONPENSİ**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk Seluruhnya,
2. Menyatakan menurut Hukum bahwa Heri Suryono telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang telah merugikan Penggugat Rekonpensi/Temen Lestari, kehilangan Sertifikat Hak Milik No.725/Gergunung,

Halaman 12 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



3. Menyatakan menurut Hukum Akta Jual Beli No.303 tanggal 06 November 2015 adalah Cacat Hukum dan tidak berlaku, beserta segala peralihan hak dan pendaftaran tanah dikemudian hari di BPN Klaten tidak sah dan tidak berharga,
4. Menghukum kepada siapa saja yang memperoleh peralihan hak atas tanah dengan SHM No. 725/ Gergunung tersebut, untuk mengembalikan kepada Penggugat Rekonpensi/ Temen Lestari, dalam keadaan baik dan tidak terbebani suatu jaminan apapun, apabila enggan maka pelaksanaannya dengan bantuan aparat Kepolisian berdasarkan Kekuasaan Kehakiman,
5. Memerintahkan kepada BPN Klaten untuk memproses Balik Nama SHM No.725/ Gergunung kembali ke nama Penggugat Rekonpensi/ Temen Lestari,
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang adil dan pantas menurut hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Tergugat tersebut, Pengadilan Negeri Tegal telah menjatuhkan putusan Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Tgl tanggal 22 Februari 2018, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**Dalam Konpensi**

**Dalam Provisi :**

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

**Dalam Pokok Perkara :**

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian ;
- Menyatakan Perjanjian kontrak Bagi Tempat Usaha Pembangunan Rumah dan Toko (Ruko) di jalan Lentan Jenderal Suprpto Kelurahan Tegalsari, Kecamatan Tegal Barat yang dikenal dengan nama Pasar Sore sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor 573/00883/1991 yang dibuat antara Penggugat 1 dan Tergugat adalah sah dan mengikat ;
- Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi ;

*Halaman 13 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat untuk memberikan rekomendasi kepada Penggugat sebagai syarat perpanjangan sertipikat hak guna bangunan pada Kantor Pertanahan Kota Tegal selama 20 (dua puluh) tahun ;
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

## **Dalam Rekonpensi :**

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi / Tergugat dalam Konpensi untuk seluruhnya ;

## **Dalam Konpensi dan Rekonpensi**

- Menghukum Tergugat dalam Konpensi / Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp331.000,00 (tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Tgl, tanggal 7 Maret 2018 yang dibuat oleh Sugihartono, S.H., Panitera Pengadilan Negeri Tegal, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Tgl tanggal 22 Februari 2018, dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat semula Para Terbanding pada tanggal 14 Maret 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tanggal 9 April 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal tanggal 9 April 2018, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 27 April 2018;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tersebut, Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tanggal 30 Mei 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal tanggal 30 Mei 2018, dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 6 Juni 2018;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 12 Maret 2018 telah memberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat dan pada tanggal 14 Maret 2018 telah memberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat, yang menerangkan bahwa masing-masing telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

*Halaman 14 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Tgl tanggal 22 Februari 2018, telah diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dalam tenggang waktu dan sesuai tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

Bahwa, adapun keberatan Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi atas Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor : 45/Pdt.G/2017/PN.Tgl tanggal 22 Februari 2018 tersebut amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

- a. Dalam Putusan Sela Nomor 45/Pdt.G/2017/PN.Tgl tanggal 7 Desember 2017

#### MENGADILI :

Menolak eksepsi Tergugat;

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Tegal berwenang untuk mengadili perkara ini;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir;

- b. Dalam Putusan akhir Nomor 45/Pdt.G/2017/PN.Tgl tanggal 22 Februari 2018

#### MENGADILI :

Dalam Konvensi

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Perjanjian Kontrak Bagi Tempat Usaha Pembangunan Rumah dan Toko (Ruko) di jalan Letnan Jenderal Suprpto Kelurahan Tegalsari, Kecamatan Tegal barat yang dikenal dengan nama Pasar Sore sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor 573/00883/1991

Halaman 15 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



yang dibuat antara Penggugat 1 dan Tergugat adalah sah dan mengikat;

- Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;
- Menghukum Tergugat untuk memberikan rekomendasi kepada Penggugat sebagai syarat perpanjangan sertifikat hak guna bangunan pada Kantor Pertanahan Kota Tegal selama 20 (dua puluh) tahun;
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonpensi :

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi untuk seluruhnya;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi

- Menghukum Tergugat dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp331.000,00 (tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

## I. PENGAJUAN BANDING DAN PENYAMPAIAN MEMORI BANDING MASIH DALAM JANGKA WAKTU YANG DIATUR DALAM UNDANG-UNDANG.

### A. PENGAJUAN BANDING

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 45/Pdt.G/2017/PN.Tgl. dibacakan oleh Majelis Hakim dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Para Pihak dalam perkara pada hari Kamis tanggal 22 Februari 2018.
2. Bahwa Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam rekonvensi telah mengajukan pernyataan permohonan Banding melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 7 Maret 2018 sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding Nomor 023/G/2017/PTUN.Smg sehingga masih dalam tenggang waktu menurut tata cara dan syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang.

### B. PENYAMPAIAN MEMORI BANDING

Bahwa sampai dengan disampaikannya Memori Banding ini kepada Pengadilan Tinggi Semarang melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal, Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi belum menerima *relaas* pemberitahuan putusan banding perkara a quo, sehingga sudah sepatutnya Memori Banding ini diterima oleh Pengadilan Tinggi Semarang dan mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Semarang dapat mempertimbangkan alasan-alasan keberatan Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tegal.

## I. ALASAN-ALASAN KEBERATAN TERHADAP PUTUSAN

Halaman 16 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



A. Dalam Putusan Sela

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal menjatuhkan Putusan Sela Nomor 45/Pdt.G/2017/PN.Tgl tanggal 7 Desember 2017 yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :

Menolak eksepsi Tergugat;

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Tegal berwenang untuk mengadili perkara ini;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggunghkan biaya perkara hingga putusan akhir.
2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal dalam putusan sela halaman 28 alinea kedua sebagai berikut "*..... maka menurut Majelis Hakim terkait diberikannya ijin atau tidak kepada Para Penggugat untuk melakukan perpanjangan hak guna bangunan juga harus dikembalikan kepada isi perjanjian yang mendasarinya tersebut*" adalah salah dan tidak berdasar.
3. Bahwa perjanjian a quo bukan merupakan kontrak pada umumnya yang dapat dikategorikan sebagai tindakan privat Pembanding, akan tetapi perjanjian a quo termasuk dalam kontrak publik. Perjanjian tersebut lahir sebagai amanat peraturan perundang-undangan dalam hal ini pengelolaan aset daerah yang mengikat Pembanding sebagai Pejabat Tata Usaha Negara.
4. Bahwa **pemberian ijin perpanjangan HGB merupakan suatu kebijakan Pejabat Tata Usaha Negara** dalam hal pengelolaan/pemanfaatan barang/aset milik daerah yang berada dalam kekuasaannya. Hal tersebut juga telah diatur dalam Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan.
5. Berdasarkan hal tersebut, kewenangan untuk memeriksa dan memutuskan apakah Pembanding/Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi harus menerbitkan perpanjangan HGB melalui ijin perpanjangan HGB atau tidak, bukan merupakan

Halaman 17 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



kewenangan Pengadilan Negeri Tegal, melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

6. Bahwa selanjutnya dalam putusan akhir halaman 53 "*menimbang, bahwa Para Penggugat dalam petitum poin 4 (empat) menyatakan agar Tergugat dihukum untuk memperpanjang sertipikat hak guna bangunan akan dipertimbangkan sebagai berikut : bahwa peraturan pemerintah nomor 40 tahun 1996 telah mengatur secara limitative yang menyatakan pihak yang berwenang memperpanjang sertipikat hak guna bangunan adalah Kantor Pertanahan yang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Tegal sehingga dari ketentuan hukum tersebut dapat disimpulkan yang berkewajiban memperpanjang hak guna bangunan atas ruko pasar sore yang terletak di jalan letnan jenderal Suprpto Kelurahan Tegalsari Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal dalam Kantor Pertanahan Kota Tegal akan tetapi sebelum memperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan pada Pemerintah Daerah Kota Tegal diwajibkan untuk memberikan rekomendasi kepada Para Penggugat agar dapat memperpanjang Hak Guna Bangunan .....*".
7. Dalam pertimbangannya tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal telah mengakui bahwa yang berwenang memperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan adalah Kantor Pertanahan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Tegal, hal ini berarti pula bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal mengakui bahwa perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimintakan oleh para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi merupakan suatu Produk Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara.
8. Bahwa Para Terbanding/Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi tidak cermat dalam memohon Petitum poin 4 (empat) tersebut, petitum tersebut seharusnya bukan ada pada perkara perdata melainkan dalam perkara tata usaha negara karena yang dimohonkan adalah suatu tindakan pejabat tata usaha negara untuk mengeluarkan suatu keputusan dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Tegal untuk memperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal seharusnya tidak berwenang memeriksa dan memutus Perkara A

Halaman 18 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



quo. Hal ini menunjukkan pula ketidakcermatan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal dalam memeriksa perkara a quo.

## B. Dalam Putusan akhir

### I. Dalam Konvensi :

#### 1. Dalam Eksepsi :

##### a. Eksepsi eror in persona

- 1) Bahwa majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal tidak cermat dalam memeriksa dan memutus mengenai eksepsi eror in persona yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi.
- 2) Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi baik dalam Jawaban maupun dalam Duplik yang telah diajukan Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal.
- 3) Bahwa yang menjadi dasar gugatan Para Terbanding/Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi adalah gugatan wanprestasi atas Perjanjian Kontrak bagi Tempat Usaha Pembangunan Rumah dan Toko (ruko) di jalan Letnan Jenderal Suprpto, Kelurahan Tegalsari, Kecamatan Tegal Barat yang dikenal dengan Pasar Sore, sebagaimana tertuang dalam Akta perjanjian Nomor 573/00883/1991 tanggal 5 Maret 1991 antara Pembanding dan Terbanding 1.
- 4) Bahwa Perjanjian dimaksud adalah antara Pembanding dan Terbanding I, sedangkan Terbanding 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 dan Terbanding 11 tidak termasuk Pihak dalam Perjanjian.
- 5) Bahwa dalam suatu perjanjian, masing-masing pihak mempunyai kewajiban kepada pihak lainnya (dalam perjanjian) yang harus dipenuhi, dan masing-masing pihak juga mempunyai hak yang didapat dari pihak lainnya dalam perjanjian. Hal ini mengandung konsekuensi bahwa yang dapat menggugat secara perdata atas dasar tidak dilakukannya kewajiban/prestasi (wanprestasi) adalah pihak yang terhadapnya prestasi tersebut harusnya dilaksanakan. Maka pihak yang bukan terhadapnya prestasi tersebut harusnya dilaksanakan, tidak dapat menggugat atas dasar

*Halaman 19 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG*



tidak dipenuhinya kewajiban/prestasi. Hal ini sesuai dengan **Pasal 1340 KUHPer**, yang mengatakan bahwa perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga dan pihak ketiga juga tidak mendapat manfaat dari perjanjian tersebut. **M. Yahya Harahap, S.H.**, dalam bukunya *Hukum Acara Perdata* (hal 114-115), berpendapat bahwa yang sah sebagai pihak penggugat atau tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. Patokan tersebut sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPer, *persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya*. Prinsip ini disebut juga dengan *contract party* pada satu segi, dihubungkan dengan sifat hak relatif yang melekat pada perjanjian pada sisi lain. Lebih lanjut **M. Yahya Harahap, S.H.**, menjelaskan bahwa **pihak ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian, tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan wanprestasi**. Gugatan yang diajukan orang itu (pihak ketiga) mengandung cacat diskualifikasi, karena yang bertindak sebagai penggugat tidak punya hak untuk itu berdasarkan Pasal 1340 KUHPer. Hal ini juga sesuai dengan Putusan MA No. 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan, suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan Pasal 1340 KUHPer, hanya mengikat kepada mereka. Selain itu, agar gugatan tidak mengandung cacat kurang pihak, semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai tergugat atau semua harus ikut bertindak sebagai penggugat. Sikap ini dijelaskan dalam Putusan MA No. 151/K/Sip/1975, yang menurut putusan ini, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang dalam perjanjian.

- 6) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata tersebut di atas yang menyatakan bahwa perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga dan pihak ketiga juga tidak mendapat manfaat dari perjanjian tersebut, maka **Terbanding 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 dan**

Halaman 20 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



**Terbanding 11 tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan a quo karena tidak memiliki hubungan perjanjian dengan Pemanding.**

b. Eksepsi Salah Pihak

- 1) Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal sama sekali tidak mempertimbangkan Eksepsi salah pihak yang diajukan oleh Pemanding baik dalam Jawaban maupun dalam Duplik Pemanding.
- 2) Bahwa Para Terbanding dalam Gugatannya Petitum halaman 6 angka 4 memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Pemanding untuk memperpanjang SHGB atas nama Para Terbanding dalam Konvensi selama 30 tahun.
- 3) Bahwa Pemanding tidak mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan ataupun memperpanjang SHGB sebagaimana dituntutkan Para Terbanding dalam surat gugatannya, Pemanding adalah pemegang Hak Pengelolaan yang di atasnya terdapat SHGB atas nama Para Terbanding. **Kewenangan tersebut ada pada Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Tegal** sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- 4) Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangannya halaman 53 alinea kedua sebagai berikut *“Menimbang, bahwa Para penggugat dalam petitum poin 4 (empat) menyatakan agar Tergugat dihukum untuk memperpanjang sertipikat hak guna bangunan akan dipertimbangkan sebagai berikut : bahwa peraturan pemerintah nomor 40 tahun 1996 telah mengatur secara limitative yang menyatakan pihak yang berwenang memperpanjang sertipikat hak guna bangunan adalah Kantor Pertanahan yang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Tegal sehingga dari ketentuan hukum tersebut dapat disimpulkan yang berkewajiban memperpanjang hak guna bangunan atas Ruko Pasar Sore yang terletak di jalan Letnan Jenderal Suprpto Kelurahan Tegalsari Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal adalah Kantor Pertanahan Kota Tegal.....”*.

Halaman 21 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



- 5) Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana di atas, sebenarnya majelis Hakim telah mengetahui bahwa yang mempunyai kewenangan memperpanjang SHGS adalah Kantor Pertanahan Kota Tegal, sama seperti apa yang disampaikan oleh Pembanding dalam Eksepsinya. Akan tetapi dalam Eksepsi hal tersebut tidak dipertimbangkan, dalam hal ini sangat nyata bahwa Majelis Hakim tidak cermat dan tidak adil dalam memutuskan suatu perkara.

## 2. Dalam Pokok Perkara

- a. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal salah menerapkan hukum mengenai ketentuan perpanjangan HGB.

- 1) Dalam pertimbangannya halaman 50 yang berbunyi “Menimbang, bahwa bukti Tergugat bertanda T-3 sebagaimana dalam Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 ayat (1) dan Pasal 37 telah memberikan aturan hukum secara jelas yang menyatakan :

Pasal 25 ayat 1

Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.

Pasal 26 ayat 1

Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui jika memenuhi syarat :

- Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut
- Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
- Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19
- Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan

Pasal 37 ayat 1

Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui maka bekas pemegang hak guna bangunan wajib membongkar bangunan

Halaman 22 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



*dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanah kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya hak guna bangunan;*

Pasal 37 ayat 2

*Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 masih diperlukan maka bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan keputusan presiden;*

Pasal 37 ayat 3

*Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dilaksanakan atas biaya bekas pemegang hak guna bangunan;*

Pasal 37 ayat 4

*Jika bekas pemegang hak guna bangunan lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas hak guna bangunan itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang hak guna bangunan.*

- 2) Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah permohonan perpanjangan Sertipikat HGB di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL), bukan HGB di atas Tanah Negara, sebagaimana Hal ini dapat dilihat dari Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Desa Tegalsari seluas 1.025 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Tegal yang di atasnya diberikan Hak Guna Bangunan Sertipikat HGB Nomor 729 Kelurahan Tegalsari atas nama PT. Sinar Permai Tegal. (**vide bukti T-1**).
- 3) Bahwa ketentuan yang mengatur mengenai perpanjangan HGB diatas HPL berbeda dengan ketentuan perpanjangan HGB di atas tanah negara.
- 4) Dalam ketentuan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah "*Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan*".



5) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (2) tersebut di atas, telah jelas dan nyata bahwa Perpanjangan SHGB di atas HPL dalam perkara a quo menjadi hak mutlak Pembanding untuk memberikan persetujuan perpanjangan SHGB dimaksud atau tidak.

b. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan halaman 53 alinea pertama sebagai berikut “.....sepanjang perjanjian kontrak berjalan Pemerintah Kota Tegal tidak ada mengalami kerugian namun setelah berakhirnya perjanjian barulah pihak pemerintahan daerah Kota Tegal mengalami kerugian sehingga berdasarkan keterangan saksi baik saksi yang dihadirkan Penggugat maupun Tergugat serta dihubungkan dengan bukti surat sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas maka petitum penggugat poin 2 (dua) dan 3 (tiga) sangat beralasan hukum untuk dikabulkan”. Menurut Pembanding pertimbangan Majelis Hakim tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar dengan alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Untuk itu, guna mengetahui adanya wanprestasi atau tidak atas suatu perikatan, maka perlu diketahui dahulu apa yang menjadi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 573/00883/1991 tanggal 5 Maret 1991 antara Pembanding dan Terbanding I, dapat diketahui kewajiban Para Pihak dalam perjanjian tersebut. Hal-hal yang menjadi kewajiban Pembanding seluruhnya telah dilaksanakan sesuai dengan perjanjian yang disepakati.
- 2) Bahwa Pembanding telah melaksanakan isi Perjanjian Kontrak Bagi Tempat Usaha Pembangunan Rumah dan Toko (Ruko) Di Jalan Letnan Jenderal Suprpto Kelurahan Tegalsari Kecamatan Tegal Barat yang dikenal dengan Pasar Sore Nomor 573/00883/1991 tanggal 5 Maret 1991. Dalam hal ini Pembanding telah melaksanakan kewajibannya sehingga bisa diterbitkannya Sertipikat HGB Nomor 729 Kelurahan Tegalsari atas nama PT. SINAR PERMAI di atas tanah Hak Pengelolaan

Halaman 24 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Tegal Sertipikat HPL Nomor 1 Kelurahan Tegalsari kepada Penggugat 1 dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi pada tahun 1992 yang selanjutnya Hak Guna Bangunan Nomor 729 Kelurahan Tegalsari atas nama PT. SINAR PERMAI telah dipecah menjadi 21 HGB yang di atasnya berdiri 23 Rumah Toko dan Terhadap 21 HGB tersebut Terbanding I telah menjualnya kepada Terbanding 2, 3, 4, 4, 6, 7, 8, 9, 10 dan Terbanding 11.

- 3) Bahwa Klausul “....dapat diperpanjang apabila menguntungkan kedua belah pihak” dalam Pasal 11 ayat (1) Perjanjian Nomor 573/00883/1991, bukan merupakan suatu kewajiban. Hal tersebut bersifat opsional yang berarti dapat diperpanjang atau tidak diperpanjang. Dalam hal ini, Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mengalami kerugian berupa kehilangan potensi pendapatan dari sewa dan retribusi yang seharusnya dihasilkan dari ruko Pasar Sore, sebagaimana hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh Badan Pemeriksa Keuangan RI Tahun 2016 (**Vide bukti T-8**).
- 4) Bahwa meskipun Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mendapatkan keuntungan apabila perjanjian/Sertipikat HGB diperpanjang, akan tetapi tetap tidak ada kewajiban bagi Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk memperpanjang perjanjian/Sertipikat HGB karena hal tersebut merupakan kebijakan Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dalam pengelolaan aset/barang milik daerah yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan (**vide bukti T-4 dan bukti T-5**).
- 5). Bahwa dalam ketentuan Pasal 41 ayat (6) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah telah ditentukan jangka waktu bangun guna serah paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani, kemudian dalam ketentuan Pasal 41 ayat (11) yang menyebutkan “*setelah jangka waktu pendayagunaan berakhir, objek bangun guna serah terlebih*

Halaman 25 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



*dahulu diaudit oleh aparat pengawasan fungsional pemerintah daerah sebelum penggunaannya ditetapkan oleh kepala daerah”.*

- 6) Bahwa dalam Perjanjian a quo juga telah jelas ternyata dalam Pasal 14 yang menyebutkan “*Seluruh bangunan Rumah dan Toko (Ruko) Pasar Sore sebagaimana dimaksud Pasal 3 dan Pasal 4 Perjanjian ini tetap menjadi milik PIHAK PERTAMA setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) Perjanjian ini dalam keadaan baik*”. Sebagai tindak lanjut, sejak perjanjian a quo berakhir Ruko Pasar Sore Kota Tegal telah dimasukkan dalam neraca aset Pemerintah Kota Tegal (**vide bukti T-9**). Dengan menjadi milik Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, maka kewenangan pengelolaan ruko pasar sore Kota Tegal ada pada Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi.
- 7) Berdasarkan ketentuan di atas telah jelas bahwa setelah jangka waktu perjanjian berakhir, maka bangunan Ruko Pasar Sore menjadi milik Pemerintah Kota Tegal. Dengan begitu apabila bangunan Ruko Pasar Sore telah menjadi asset Pemerintah Kota Tegal, maka bagaimana bisa SHGB tersebut untuk diperpanjang ???, karena Para Terbanding sudah tidak mempunyai hak lagi atas Ruko Pasar Sore. Dengan demikian, Para Terbanding/Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi selaku bekas pemegang HGB tidak mempunyai kewenangan untuk mengajukan gugatan karena mereka tidak mempunyai hak apapun atas Ruko Pasar Sore.
- c. Bahwa Majelis Hakim tidak cermat dan salah dalam menganalisa bukti dan jawaban yang diajukan oleh Pembanding, hal ini dalam pertimbangan putusan halaman 51 sebagai berikut “*....Tergugat menginginkan rekomendasi perpanjangan hak guna bangunan dengan sistem sewa dengan alasan sepanjang kesepakatan berjalan Tergugat mengalami kerugian sedangkan para pemegang hak guna bangunan menginginkan perpanjangan hak guna bangunan dengan sistem membayar uang pemasukan yang*

Halaman 26 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



dibayarkan sekaligus (*vide bukti T.12, T.13 dan T.14*), dengan alasan sebagai berikut :

- 1) Tergugat dalam jawaban ataupun duplik sama sekali tidak pernah menyampaikan bahwa keinginan Tergugat untuk melakukan rekomendasi perpanjangan HGB dengan sistem sewa. Dari mana dasar pertimbangan majelis hakim tersebut ???.
- 2) berdasarkan Ketentuan Pasal 32 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik daerah berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan dan Bangun Guna Serah dan Bangun Serah Guna.
- 3) Bahwa Pasal 33 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah menyebutkan "*Barang milik daerah baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang belum dimanfaatkan oleh pemerintah daerah, dapat disewakan kepada Pihak Ketiga sepanjang menguntungkan daerah*".
- 4) Bahwa Pasal 35 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah menyebutkan "*Barang milik daerah baik berupa tanah dan/atau bangunan maupun selain tanah dan/atau bangunan, dapat dipinjampakaikan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan daerah*". Lebih lanjut dalam lampiran Peraturan Menteri Dalam Negeri dimaksud, pinjam pakai barang milik daerah hanya dapat dilaksanakan antar Pemerintah.
- 5) Bahwa Pasal 36 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah menyebutkan "*kerjasama pemanfaatan barang milik daerah dengan pihak lain dilaksanakan dalam rangka mengoptimalkan daya guna dan hasil guna barang milik daerah dan untuk meningkatkan penerimaan daerah*". Lebih lanjut di atur dalam Pasal 38 ayat (1) huruf a *kerjasama pemanfaatan atas barang milik daerah dilaksanakan dengan ketentuan tidak tersedia dan/atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk*

Halaman 27 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



*memenuhi biaya operasional/pemeliharaan/perbaikan yang diperlukan terhadap barang milik daerah dimaksud .*

- 6) Bahwa mengenai Bangun Guna serah dan Bangun Serah Guna diatur dalam Pasal 40 ayat (1) dan Pasal 42 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah yang intinya baik Bangun Guna Serah maupun Bangun Serah Guna barang milik daerah dilaksanakan dengan ketentuan pemerintah daerah memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan daerah untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi.
  - 7) Bahwa setelah jangka waktu perjanjian a quo berakhir, Pemandang/Tergugat dalam Konvensi tidak pernah mengisyaratkan akan memberikan rekomendasi perpanjangan hak guna bangunan, akan tetapi membuat kerjasama baru dalam bentuk sewa.
  - 8) Sistem kerjasama dalam bentuk sewa tersebut sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 17 tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah Pasal 33 ayat (1) menyebutkan "*Barang milik daerah baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang belum dimanfaatkan oleh pemerintah daerah, dapat disewakan kepada Pihak Ketiga sepanjang menguntungkan daerah*".
  - 9) Bahwa sesuai dengan Pasal 14 Perjanjian a quo, setelah perjanjian berakhir maka bangunan Ruko Pasar Sore menjadi milik Pemerintah Kota Tegal, berdasarkan ketentuan di atas maka Pemerintah Kota Tegal mengambil kebijakan kerjasama baru dengan sistem sewa karena sejak perjanjian Bangun Guna Serah telah berakhir secara otomatis juga HGB berakhir dan ruko Pasar sore menjadi asset Pemerintah Kota Tegal, jadi **bagaimana mungkin Pemerintah Kota Tegal memberikan perpanjangan HGB atas asetnya kepada Pihak Ketiga**, hal ini akan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya terkait pengelolaan barang milik daerah.
- d. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam halaman 52 alinea kedua "*...Bahwa dipersidangan ada diperlihatkan bukti penggugat 1 sampai Penggugat 11 berupa permohonan perpanjangan Hak*

Halaman 28 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



*Guna Bangunan yang setelah diperlihatkan saksi menerangkan bukti seperti itu pernah dibawa untuk mengajukan perpanjangan Hak Guna Bangunan.” tidak sesuai dengan fakta yang terungkap dalam persidangan. Hal ini dapat pembeding jelaskan sebagai berikut :*

- 1) Bahwa yang ditunjukkan pada saat persidangan kepada saksi RENDY adalah bukti bertanda P-6 dan P-7 sebagaimana terdapat dalam Berita Acara Sidang tanggal 11 Januari 2018 (penomoran bukti tersebut telah diperbaiki oleh Kuasa Para terbanding/Para Penggugat menjadi Bukti P6-7, Bukti P6-8), bukan bukti Penggugat 1 sampai dengan Penggugat 11.
- 2) Bahwa pada saat Bukti tersebut ditunjukkan kepada saksi RENDY, dan ketika saksi ditanya apakah berkas yang dibawa saksi ke Pemerintah Kota Tegal yang menurut keterangan saksi adalah permohonan rekomendasi perpanjangan HGB adalah Bukti P6-7 dan P6-8, saksi menerangkan bukan seperti itu bentuknya. Hal ini sesuai dengan Berita Acara sidang tanggal 11 Januari 2018 yang telah Pembeding lihat dan cocokkan pada saat Inzaghe.
- 3) Bahwa dari fakta di atas sangat tidak adil apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal menjadikan hal tersebut sebagai pertimbangan dalam putusnya, sedangkan hal tersebut tidaklah benar. Hal ini nyata-nyata telah merugikan Pembeding.

e. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal salah mengutip keterangan ahli Harsanto Nursadi dalam pertimbangan halaman 48 sebagai berikut *“Menimbang, bahwa Harsanto Nursadi selaku ahli yang dihadirkan Kuasa Tergugat menjelaskan jika merujuk pada Pasal 11 ayat (1) dari bukti P.1-1 sampai P.11-1 ataupun bukti T-2 maksud kalimat dapat diperpanjang apabila menguntungkan kedua belah pihak adalah bersifat alternative yang berarti rekomendasi untuk perpanjangan Hak Guna bangunan bisa saja diberikan Pemerintah Kotamadya Tegal (Tergugat) atau sebaliknya bisa juga rekomendasi perpanjang Hak Guna Bangunan tidak diberikan Tergugat namun yang paling utama menurut isi kontrak perjanjian tersebut adalah apabila sepanjang perjalanan kesepakatan berlangsung ternyata para*

Halaman 29 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



*pihak dalam kontrak mendapatkan keuntungan maka Pemerintahan Kota Tegal (tergugat) harus memberikan rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan.....". Hal ini dapat Pembanding jelaskan sebagai berikut :*

- 1) Bahwa dalam fakta persidangan tidak ada pernyataan ahli Harsanto Nursadi yang menyebutkan *"Pemerintah Kota Tegal (tergugat) harus memberikan rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan..."*.
  - 2) Bahwa apa yang dikutip oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tersebut tidak sesuai dengan Berita Acara Persidangan tanggal 1 Februari 2018 dengan agenda mendengarkan keterangan ahli dari pihak tergugat.
  - 3) Bahwa kata *"harus"* yang disampaikan oleh Ahli Harsanto Nursadi bukan pada konteks perpanjangan HGB. kata *"harus"* yang disampaikan oleh Ahli Harsanto Nursadi adalah dalam pertanyaan lain dari Majelis Hakim, yaitu apakah harus dikomunikasikan/disampaikan sebelum selesainya kontrak, terhadap pertanyaan tersebut Ahli menjawab *"ya, harus disampaikan terlebih dahulu keada para pihak (penghuni), bahwa ada perubahan kebijakan di Pemerintahan Daerah terkait kontrak, yang akan diakhiri dan diubah dengan sistem kontrak yang lain"*. Hal tersebut sesuai dengan Pernyataan yang dibuat oleh Harsanto Nursadi (*fotokopi terlampir dan merupakan Bagian tidak terpisahkan dengan memori banding ini*).
  - 4) Bahwa dari fakta di atas sangat tidak adil apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal menjadikan hal tersebut sebagai pertimbangan dalam putusannya, sedangkan hal tersebut tidaklah benar. Hal ini nyata-nyata telah merugikan Pembanding.
- f. Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal **Ultra Petita**. Dapat Pembanding jelaskan sebagai berikut :
- 1) Bahwa dalam Putusannya Dalam Pokok Perkara Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal *"Menghukum Tergugat untuk memberikan rekomendasi kepada Penggugat sebagai syarat perpanjangan sertipikat hak guna bangunan pada Kantor Pertanahan Kota Tegal selama 20 (dua puluh) tahun"*

Halaman 30 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



- 2) Bahwa yang dimintakan oleh Para Terbanding/Para Penggugat adalah dalam Gugatannya Petitem angka 4 adalah *“menghukum Tergugat untuk memperpanjang SHGB atas nama Para Penggugat selama 30 tahun”*. Perpanjangan Hak Guna Bangunan merupakan kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Tegal, sedangkan kewenangan Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi adalah memberikan persetujuan permohonan perpanjangan HGB di atas tanah Hak Pengelolaan milik Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, hal ini jelas dan nyata petitem yang diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal berbeda dengan apa yang dimohonkan oleh Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi.
- 3) Bahwa apa yang diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal jelas dan nyata melebihi apa yang diminta oleh Para Pembanding/Para Penggugat, karena antara memperpanjang Sertipikat HGB dengan memberikan rekomendasi sebagai syarat perpanjangan SHGB adalah dua hal yang jelas berbeda.
- 4) Bahwa sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 22 ayat (2) *“Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan”*. Berdasarkan ketentuan tersebut, yang berwenang mengeluarkan dan memperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan adalah Kantor Pertanahan Kota Tegal, sedangkan Pembanding sebagai pemegang Hak Pengelolaan hanya berwenang memberikan ijin perpanjangan Sertipikat HGB.
- 5) Bahwa dalam menjatuhkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal seolah-olah membenarkan apa yang diminta oleh Para Terbanding/Para Penggugat dengan memberikan putusan *“Menghukum Tergugat untuk memberikan rekomendasi kepada Penggugat sebagai syarat perpanjangan sertipikat hak guna bangunan pada Kantor Pertanahan Kota*

Halaman 31 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



*Tegal selama 20 (dua puluh) tahun*”, sedangkan hal tersebut berbeda dengan apa yang diminta oleh Para Terbanding/Para Penggugat dalam Gugatannya Petitum angka 4 yang nyata-nyata bukan merupakan kewenangan Pembanding/Tergugat.

- 6) Bahwa Majelis Hakim telah melanggar ketentuan Pasal 178 ayat (2) dan ayat (3) HIR serta Pasal 189 ayat (2) dan ayat (3) RBg yang melarang seorang hakim memutus melebihi apa yang yang dituntut (petitum). Dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan negeri tegal dapat dikatakan telah melampaui kewenangannya dan hal ini sangat jelas dan nyata merugikan Pembanding/Tergugat.

## II. Dalam Rekonvensi

- a. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal salah menerapkan hukum dalam pertimbangannya pada halaman 55 sebagai berikut *“Menimbang, bahwa untuk mengetahui subjek hukum perdata telah melakukan perbuatan melawan hukum maka diperlukan kriteria sebagai berikut :*

- *Perbuatan tersebut bertentangan dengan hak orang lain;*
- *Perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;*
- *Perbuatan tersebut bertentangan dengan kesusilaan;*
- *Perbuatan tersebut bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dari sikap hidup yang berkembang didalam masyarakat.”.* Hal ini dapat Pembanding jelaskan sebagai berikut :

- 1) Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata, suatu perbuatan yang dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum harus memenuhi 4 (empat) hal, yaitu :

a) Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan disini adalah perbuatan baik bersifat positif maupun negatif.

b) Perbuatan itu harus melawan hukum, dapat berupa :

- Bertentangan (melanggar) hak orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepentingan umum.

c) Ada Kerugian

*Halaman 32 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG*



- d) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan hukum itu dengan kerugian yang timbul.
- 2) Bahwa yang dijadikan dasar oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal hanya satu unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu unsur Perbuatan itu harus melawan hukum.
- 3) Bahwa yang menjadi dalil Pembanding dalam gugatan rekonvensinya pada intinya adalah Para Terbanding/Para Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dimana berdasarkan Pasal 14 Perjanjian yang menyebutkan “seluruh bangunan rumah dan toko (RUKO) Pasar Sore sebagaimana dimaksud Pasal 3 dan pasal 4 perjanjian ini tetap menjadi milik PIHAK PERTAMA setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) perjanjian ini dalam keadaan baik”. Dari ketentuan tersebut mengandung konsekuensi bahwa sejak berakhirnya Hak Guna Bangunan yaitu tanggal 10 November 2012, maka hak atas bangunan rumah dan toko (Ruko) Pasar Sore merupakan milik PIHAK PERTAMA/Pembanding. Selanjutnya Para Terbanding sudah tidak memiliki hak apapun terhadap ruko pasar sore tersebut. Sehingga sama sekali tidak berhak untuk menempati, memanfaatkan, menguasai ataupun melakukan tindakan hukum apapun atas obyek tersebut.
- 4) Bahwa hakim tidak memberikan pertimbangan siapa yang berwenang atas ruko sejak berakhirnya perjanjian dan siapa yang menguasai. Padahal hal tersebut merupakan dalil utama Penggugat Rekonvensi dalam Rekonpensi.
- 5) Bahwa tindakan Para Terbanding yang menguasai, menempati dan memanfaatkan Ruko Pasar Sore setelah Perjanjian/Hak Guna Bangunan berakhir tanpa alas hak menimbulkan kerugian bagi Pembanding yaitu kehilangan potensi pendapatan daerah dari pengelolaan barang milik daerah dalam hal ini ruko pasar sore(**vide bukti T-8**).
- 6) Bahwa tindakan Para Terbanding tersebut di atas telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu :
  - a) Ada perbuatan Para Terbanding yang menguasai, menempati dan memanfaatkan Ruko Pasar Sore hingga

Halaman 33 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



saat ini (**vide keterangan saksi Mahmud, vide keterangan saksi Amrullah**).

- b) Perbuatan tersebut melawan hukum dalam hal ini Para Terbanding telah melanggar hak Pembanding karena dengan dikuasai, ditempati dan dimanfaatkan Ruko Pasar Sore oleh Para Terbanding, Pembanding tidak dapat mengelola asetnya. Selain itu perbuatan Para terbanding juga bertentangan dengan kewajiban hukum mereka yaitu berdasarkan Pasal 14 Perjanjian yang menyebutkan “seluruh bangunan rumah dan toko (RUKO) Pasar Sore sebagaimana dimaksud Pasal 3 dan pasal 4 perjanjian ini tetap menjadi milik PIHAK PERTAMA setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksuddalam Pasal 12 ayat (1) perjanjian ini dalam keadaan baik”, Para Terbanding tidak menyerahkan Ruko Pasar Sore kepada Pembanding setelah HGB berakhir sedangkan hal tersebut merupakan kewajiban mereka.
- c) Pembanding mengalami kerugian berupa kehilangan potensi pendapatan (**vide bukti T-8**).
- 7) Akibat perbuatan Para Terbanding, Pembanding kehilangan potensi pendapatan dari pengelolaan aset daerah dalam hal ini Pembanding tidak dapat menyewakan dan menarik retribusi terhadap ruko pasar sore, sebagaimana hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh Badan Pemeriksa Keuangan RI Tahun 2016 (**Vide bukti T-8**).
- b. Bahwa Pembanding keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal yang **menolak gugatan rekonsensi Pembanding dengan alasan bahwa kerugian yang dialami oleh pembanding bukan kerugian yang dialami saat kesepakatan berlangsung akan tetapi kerugian timbul setelah berakhirnya kesepakatan Pembanding dengan Terbanding 1**. Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal tersebut menunjukkan bahwa **Majelis Hakim tidak paham mengenai makna Perbuatan Melawan Hukum**. Justru kerugian yang dialami oleh Pembanding yang timbul setelah kesepakatan/perjanjian berakhir membuktikan bahwa Para Terbanding telah melakukan Perbuatan Melawan

Halaman 34 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



Hukum, karena tanpa alas hak baik berupa Perjanjian maupun Hak Guna Bangunan, Para Terbanding tetap menguasai, menempati bahkan memanfaatkan ruko pasar sore sebagai tempat berjualan padahal tempat tersebut merupakan milik Pemkot. Hal ini sangat jelas dan nyata merugikan Pembanding sebagai pemilik aset ruko pasar pagi yang tidak dapat mengelola asetnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal yang semacam itu sangat merugikan dan tidak adil bagi Pembanding.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, sekali lagi Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam reconvensi memohon agar berkenan kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini, untuk berkenan menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

**MENGADILI :**

1. Menerima permohonan banding Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Reconvensi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tegal Nomor 45/Pdt.G/2017/PN.Tgl tanggal 22 Februari 2018.

**MENGADILI SENDIRI :**

**DALAM KONVENSI**

**A. DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Reconvensi;
2. Menolak Gugatan Para Terbanding/Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam reconvensi untuk keseluruhan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan Para Terbanding/Para Penggugat untuk keseluruhan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan bahwa Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Reconvensi tidak melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menyatakan Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Reconvensi tidak memiliki kewajiban untuk memberikan ijin ataupun perpanjangan SHGB atas nama Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat dalam Reconvensi

*Halaman 35 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG*



4. Menyatakan Perjanjian Kontrak Bagi Tempat Usaha Pembangunan Rumah dan Toko (Ruko) di Jalan Letnan Jenderal Suprpto, Kelurahan Tegalsari, Kecamatan Tegal Barat, yang dikenal dengan nama Pasar Sore, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor : 573/00883/1991, telah berakhir.
5. Menghukum Para Terbanding/Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONVENSI :

**DALAM PROVISI**

Memerintahkan kepada Para Terbanding/Para Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa secepatnya kepada Pembanding/Penggugat Rekonvensi tanpa syarat apapun;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mangabulkan Gugatan Pembanding/Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Para Terbanding/Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar ganti rugi berupa uang sewa dari bulan November 2012 sampai dengan bulan November 2017 dan Retribusi Pasar Grosir dan/atau Pertokoan Pasar Sore kepada Pembanding/Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.359.108.435,00 (Dua milyar tiga ratus lima puluh sembilan juta seratus delapan ribu empat ratus tiga puluh lima rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

1.	Terbanding 1/Tergugat 1 dalam rekonvensi / Penggugat 1 dalam Konvensi	Rp. 408.493.380,00
2.	Terbanding 2/Tergugat 2 dalam Rekonvensi / Penggugat 2 dalam Konvensi	Rp. 235.986.840,00
3.	Terbanding 3/Tergugat 3 dalam Rekonvensi / Penggugat 3 dalam Konvensi	Rp. 100.955.120,00



4.	Terbanding 4/Tergugat 4 dalam Rekonvensi / Penggugat 4 dalam Konvensi	Rp. 338.068.965,00
5.	Terbanding 5/Tergugat 5 dalam Rekonvensi / Penggugat 5 dalam Konvensi	Rp. 231.104.975,00
6.	Terbanding 6/Tergugat 6 dalam Rekonvensi / Penggugat 6 dalam Konvensi	Rp. 298.369.745,00
7.	Terbanding 7/Tergugat 7 dalam Rekonvensi / Penggugat 7 dalam Konvensi	Rp. 208.072.820,00
8.	Terbanding 8/Tergugat 8 dalam Rekonvensi / Penggugat 8 dalam Konvensi	Rp. 103.599.830,00

9.	Terbanding 9/Tergugat 9 dalam Rekonvensi / Penggugat 9 dalam Konvensi	Rp. 102.760.870,00
10.	Terbanding 10/Tergugat 10 dalam Rekonvensi / Penggugat 10 dalam Konvensi	Rp. 102.782.780,00
11.	Terbanding 11/Tergugat 11 dalam Rekonvensi / Penggugat 11 dalam Konvensi	Rp. 99.253.950,00

4. Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar RP10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari kepada Pembanding/Penggugat Rekonvensi bila tidak melaksanakan putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.



5. Memerintahkan Para Terbanding/Para Tergugat dalam Rekonvensi/ Para Penggugat dalam Konvensi untuk mengosongkan bangunan Ruko Pasar Sore Kota Tegal;
6. Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat dalam rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU

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

Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding/Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

A. **DALAM PUTUSAN SELA:**

1. Bahwa **PARA PENGGUGAT/ PARA TERBANDING** dapat menerima seluruh pertimbangan hukum keputusan aquo, karena menurut hemat **PARA PENGGUGAT/ PARA TERBANDING** bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tegal tidaklah salah di dalam mempertimbangkan hukum;
2. Bahwa tindakan hukum Pemerintah dikenal ada 2 (dua) macam, yaitu tindakan hukum publik dan tindakan hukum privat. Tindakan hukum publik berarti tindakan yang dilakukan didasarkan pada hukum publik, sedangkan tindakan hukum privat adalah tindakan yang dilakukan didasarkan ketentuan hukum keperdataan. Dalam perkara ini, tindakan hukum Pemerintah Kota Tegal adalah tindakan hukum privat, karena mendasarkan pada Akta Perjanjian Nomor : 573/00883/1991. Oleh karena itu, Para Pihak harus tunduk pada hukum perjanjian yang diatur dalam buku III KUHPperdata. Dalam Pasal 1338 KUHPperdata menentukan, sebagai berikut:

*“ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan etiked baik”*

**TERGUGAT/PEMBANDING** telah membuat perjanjian dengan **PENGGUGAT 1/TERBANDING 1** sebagaimana tertuang dalam Pasal 11 ayat (1) Perjanjian 573/00883/1991 menentukan, sebagai berikut:

Halaman 38 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



*“(1) Atas bangunan Rumah dan Toko (Ruko) Pasar Sore sebagaimana dimaksud pada dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Perjanjian ini kepada PIHAK KEDUA diberikan sertipikat Hak Guna bangunan selama 20 (dua puluh) tahun di atas tanah Hak Pengelolaan dan dapat diperpanjang apabila menguntungkan kedua belah pihak.”*

Diperkuat dengan Surat Keputusan Nomor Pertama huruf (b) Menteri Dalam Negeri Nomor 012-655 tertanggal 18 Juli 1991 menyebutkan, sebagai berikut :

*“b. Bahwa jangka waktu kerjasama ditetapkan selama masa HGB 20 tahun dihitung sejak tanggal diterbitkannya sertipikat Hak Guna bangunan (HGB), dan dapat diperpanjang bilamana menguntungkan kedua belah pihak”*

Oleh karena itu, **TERGUGAT/PEMBANDING** harus melaksanakan seluruh isi perjanjian yang dibuat;

3. Bahwa Berdasarkan Teori Pernyataan, perjanjian lahir pada saat pihak penerima/akseptor menyatakan menerima tawaran pihak lain dalam bentuk tulisan. Pada saat tersebut kehendak dari pihak yang menawarkan dan akseptor bertemu.

Juga berdasarkan Pasal 1318 KUHPerdara menentukan, sebagai berikut:

*“Jika seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli waris-ahli waris dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjian, bahwa tidak sedemikianlah maksudnya”*

Berarti sangat beralasan antara **PENGGUGAT 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10** dan **PENGGUGAT 11** untuk ikut menjadi **PENGGUGAT** dalam perkara ini. Karena telah lahir perjanjian antara **PENGGUGAT 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10** dan **PENGGUGAT 11** dengan **TERGUGAT/PEMBANDING**.

Bahwa secara moral **PENGGUGAT 1/TERBANDING 1** bertanggung jawab terhadap para pembeli karena dalam perjanjian yang dibuat oleh **PENGGUGAT 1/TERBANDING 1** dengan **TERGUGAT/PEMBANDING, PENGGUGAT 1/TERBANDING 1** diberi kewenangan untuk menjual Ruko Pasar Sore sehingga sertifikat kepemilikan HGB telah berpindah dari **PENGGUGAT/TERBANDING 1** kepada

Halaman 39 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



**PENGGUGAT/TERBANDING 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 dan PENGGUGAT/TERBANDING 11.**

Bahwa gugatan yang dibuat oleh **PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING** adalah mengenai isi perjanjian Nomor 573/00883/1991 khususnya Pasal 11 ayat 1 yang dibuat antara **PENGGUGAT 1** dan **TERGUGAT**, sehingga **PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING**, yang membeli dari **PENGGUGAT 1/TERBANDING 1**, ber hak untuk ikut serta sebagai **PENGGUGAT** dan menolak apa yang dikatakan oleh **TERGUGAT/PEMBANDING**, bahwa gugatan eror in person adalah tidak mendasar dan harus ditolak;

4. Bahwa gugatan **PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING** sangat jelas, bahwa **PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING** mengajukan gugatan terhadap **TERGUGAT/PEMBANDING**, karena **TERGUGAT/PEMBANDING** telah melakukan wanprestasi, karena tidak melaksanakan seluruh isi Perjanjian 573/00883/1991. Sebagaimana kita ketahui, bahwa **TERGUGAT/PEMBANDING** adalah pemilik hak tanah Pengelolaan terhadap tanah sengketa. Berdasarkan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 menentukan, sebagai berikut:

*“Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.”*

Berdasarkan Pasal tersebut di atas, maka yang berhak untuk memberikan persetujuan untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan atas tanah Pengelolaan adalah Pemegang Hak Pengelolaan tersebut dalam hal ini **TERGUGAT/PEMBANDING** (Pemerintah Kota Tegal) yang telah membuat Perjanjian 573/00883/1991 dan wajib melaksanakan isi perjanjian.

## **B. DALAM PUTUSAN AKHIR**

### **1. DALAM KONVENSI**

#### **1.1 DALAM EKSEPSI**

Bahwa **PARA TERBANDING/PARA PENGGUGAT** dapat menerima seluruh pertimbangan hukum keputusan aquo, karena menurut hemat **PARA TERBANDING/PARA PENGGUGAT**

*Halaman 40 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG*



bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tegal tidaklah salah di dalam mempertimbangkan hukum.

a. Bahwa **PARA TERBANDING/PARA PENGGUGAT** dapat menerima seluruh pertimbangan hukum keputusan aquo, karena menurut hemat **PARA TERBANDING/PARA PENGGUGAT** bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tegal tidaklah salah di dalam mempertimbangkan hukum.

b. Bahwa berdasarkan Teori Pernyataan, perjanjian lahir pada saat pihak penerima/akseptor menyatakan menerima tawaran pihak lain dalam bentuk tulisan. Pada saat tersebut kehendak dari pihak yang menawarkan dan akseptor bertemu.

Juga berdasarkan Pasal 1318 KUHPerdara menentukan, sebagai berikut:

*“Jika seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli waris-ahli waris dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjian, bahwa tidak sedemikianlah maksudnya”*

Berarti sangat beralasan antara **PENGGUGAT/TERBANDING 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10** dan **PENGGUGAT/TERBANDING 11** untuk ikut menjadi **PENGGUGAT** dalam perkara ini. Karena telah lahir perjanjian antara **PENGGUGAT/TERBANDING 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10** dan **PENGGUGAT/TERBANDING 11** dengan **TERGUGAT/ PEMBANDING**.

Bahwa secara moral **PENGGUGAT 1/TERBANDING 1** bertanggung jawab terhadap para pembeli karena dalam perjanjian yang dibuat oleh **PENGGUGAT 1/TERBANDING 1** dengan **TERGUGAT/PEMBANDING, PENGGUGAT 1/TERBANDING 1** diberi kewenangan untuk menjual Ruko Pasar Sore sehingga sertifikat kepemilikan HGB telah berpindah dari **PENGGUGAT/TERBANDING 1** kepada **PENGGUGAT/TERBANDING 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10** dan **PENGGUGAT/TERBANDING 11**.

c. Bahwa Kepala Daerah/Wali Kota merupakan wakil Pemerintah Daerah sebagai Badan Hukum yang dalam melakukan perbuatan hukum, bisa privat maupun publik, yang membebani Kepala daerah sebagai penanggung jawab tertinggi di daerah.

Halaman 41 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



Secara yuridis, tanggung jawab hukum tersebut akan terus melekat pada diri Kepala Daerah dalam membuat dan menandatangani perjanjian kerja sama, meskipun kepemimpinan di daerah selalu berganti, sehingga apabila terjadi suatu sengketa keperdataan maka Kepala daerah siapapun yang menjabat dapat digugat di Pengadilan. Demikian perkara aquo, gugatan yang dibuat oleh **PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING** adalah mengenai isi perjanjian Nomor 573/00883/1991, yang masuk dalam ranah perbuatan privat dan tunduk pada Buku III KUHPerdara tentang Perikatan. Dimana **TERGUGAT/PEMBANDING** tidak melaksanakan seluruh Perjanjian 573/00883/1991 yang dibuat antara **TERGUGAT/PEMBANDING** dengan **PENGGUGAT 1/TERBANDING 1**, dan **TERGUGAT/PEMBANDING** telah melakukan wanprestasi, sebagaimana kita ketahui, bahwa wanprestasi bisa terjadi karena:

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Bahwa **TERGUGAT/PEMBANDING** telah melakukan wanprsetasi karena Tidak melakukan/melaksanakan apa yang disanggupi, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.

## 1.2 DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **PARA TERBANDING/PARA PENGGUGAT** juga dapat menerima seluruh pertimbangan putusan aquo, karena menurut hemat **PARA TERBANDING/PARA PENGGUGAT** bahwa yudex factie tidaklah salah di dalam menerapkan hukum dan sesuai dengan fakta-fakta yang terbukti di dalam persidangan.
2. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah perjanjian Nomor 573/00883/1991. Dimana **PEMBANDING/TERGUGAT** telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan

Halaman 42 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



seluruh isi perjanjian Nomor 573/00883/1991 yang menentukan, sebagai berikut:

*“(1) Atas bangunan Rumah dan Toko (Ruko) Pasar Sore sebagaimana dimaksud pada dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Perjanjian ini kepada PIHAK KEDUA diberikan sertipikat Hak Guna bangunan selama 20 (dua puluh) tahun di atas tanah Hak Pengelolaan dan dapat diperpanjang apabila menguntungkan kedua belah pihak.”*

Diperkuat dengan Surat Keputusan Nomor Pertama huruf (b) Menteri Dalam Negeri Nomor 012-655 tertanggal 18 Juli 1991 menyebutkan, sebagai berikut :

*“b. Bahwa jangka waktu kerjasama ditetapkan selama masa HGB 20 tahun terhitung sejak tanggal diterbitkannya sertipikat Hak Guna bangunan (HGB), dan dapat diperpanjang bilamana menguntungkan kedua belah pihak”*

Jadi yang menjadi permasalahan adalah perjanjian Nomor 573/00883/1991, yang melahirkan HGB. Sesuai dengan isi perjanjian Nomor 573/00883/1991, **PEMBANDING/TERGUGAT** tidak melaksanakan seluruh isi perjanjian, karena tidak melaksanakan seluruh isi perjanjian, maka **PEMBANDING/TERGUGAT** telah melakukan wanprestasi.

Berdasarkan Pasal 1319 KUHPerdara menentukan, sebagai berikut:

*“Semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu”*

Juga berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara menentukan, sebagai berikut:

*“ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan etika baik”*

Halaman 43 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



Konsekuensi dari semua isi perjanjian yang dibuat harus dipatuhi oleh para pihak yang membuatnya. Dalam perkara aquo, **PEMBANDING/TERGUGAT** tidak mematuhi/melaksanakan seluruh isi perjanjian.

3. Bahwa **TERGUGAT/ PEMBANDING/** telah menjanjikan dalam perjanjian , bahwa HGB atas nama **PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING** dapat diperpanjang, sehingga kata-kata tersebut menjadi pertimbangan **PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING** dalam membeli ruko tersebut, sehingga **PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING** tertarik untuk melakukan investasi. Bahwa selama pengelolaan Ruko tersebut ternyata **PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING** dalam melaksanakan usaha di tempat tersebut diatas penghasilannya tidak sesuai yang diharapkan, sehingga modal yang ditanam cukup besar tidak dapat kembali.
4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut **PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING** berusaha untuk dapat memperpanjang SHGB tersebut untuk pertama kalinya, hal ini sesuai dengan perjanjian No. 573/00883/1991 karena seluruh investasi yang **PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING** tanam belum bisa kembali dari membangun dan hasil menjual/ pembelian rumah dan toko (Ruko) Pasar Sore yang terletak di Jalan Letjen. Suprpto Kota Tegal, sehingga **PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING** mengharap kepada **TERGUGAT/PEMBANDING** sebagai pemegang hak pengelolaan untuk dapat menyetujui untuk memperpanjang HGB Ruko Pasar Sore yang terletak Jalan Letjen. Suprpto Kota Tegal tersebut;
5. Bahwa **PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING** telah mengajukan mengajukan permohonan perpanjangan HGB dengan terlebih dahulu minta rekomendasi dari **TERGUGAT/PEMBANDING** tetapi tidak ada tanggapan. Hal ini telah nyata dalam persidangan, baik bukti-bukti tertulis maupun saksi-saksi, juga diperkuat dari saksi ahli, baik dari **PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING** maupun saksi ahli dari **TERGUGAT/PEMBANDING**.

Halaman 44 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



6. Bahwa memang betul **TERGUGAT/PEMBANDING** adalah pemegang hak pengelolaan, tetapi **TERGUGAT/PEMBANDING** terikat dengan perjanjian dengan **PARA PENGUGAT/PARA TERBANDING**, yaitu perjanjian No. 573/00883/1991 yang dibuat antara **TERGUGAT/PEMBANDING** dengan **PENGGUGAT 1/TERBANDING 1**.

7. Bahwa ada etikad tidak baik dari **TERGUGAT/PEMBANDING**, yang hanya untung sendiri, yang tidak mempertimbangkan hasil-hasil dari kerja sama tersebut dalam pembangunan Kota Tegal dan tidak mempertimbangkan rasa keadilan sebagai penguasa atau yang menjalankan roda Pemerintahan di Kota Tegal.

Bahwa berakhirnya perjanjian harus didasarkan pada alas hak yaitu sesuai dengan norma yang dibuat dalam perjanjian. Oleh karena itu, jika kerja sama **TERGUGAT/PEMBANDING** yang terdapat klausula :

*“Bahwa jangka waktu kerjasama ditetapkan selama masa HGB 20 tahun terhitung sejak tanggal diterbitkannya sertifikat Hak Guna bangunan (HGB), dan dapat diperpanjang bilamana menguntungkan kedua belah pihak”.*

Frasa “menguntungkan kedua belah pihak “ mengandung makna adagium hukum “*tidak boleh ada orang mengambil keuntungan dari kesalahannya sendiri*”.

Jadi jika perpanjangan perjanjian ini, pihak **TERGUGAT/PEMBANDING** menghendaki perpanjangan perjanjian dengan menurunkan status menjadi hak sewa bangunan, maka **TERGUGAT/PEMBANDING** telah mengambil keuntungan dari kesalahannya sendiri ,yaitu melanggar perjanjian yang dibuatnya. **TERGUGAT/PEMBANDING** telah melanggar ketentuan Pasal 1321 KUHPPerdata (*misbruik omstandig van hiden*)

8. Bahwa dalam perjanjian Perjanjian 573/00883/1991 , tidak ada perjanjian sewa menyewa, hanya menyebutkan dapat diperpanjang HGB . Dengan perkataan lain, **TERGUGAT/PEMBANDING** telah terbukti dengan jelas, bahwa **TERGUGAT/PEMBANDING** hendak melakukan ingkar

Halaman 45 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



janji (wanprestasi), terhadap perjanjian yang dibuat, yaitu dengan mau merubah isi perjanjian;

9. Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal Ultra Petita, sebagaimana di dalilkan oleh Tergugat/Pembanding huruf f dalam pokok perkara.

Berdasarkan Putusan MA nomor 190/K/SIP/1971 menegaskan:

*“ Putusan judex factie yang didasarkan pada petitum subsidair yang berbentuk ex acquo et bono dapat dibenarkan asal masih dalam kerangka yang sesuai dengan inti petitum primer.*

Bahkan terdapat juga putusan MA nomor 556/K/SIP/1971, dimungkin mengabulkan gugatan yang melebihi permintaan dengan syarat asal masih sesuai dengan kejadian materiil (M.Yahya Harahap : 802)

### 1.3 DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa **PARA TERGUGAT REKONVENSİ/PARA TERBANDING DALAM REKONVENSİ** dapat menerima seluruh pertimbangan hukum keputusan aquo, karena menurut hemat **PARA TERBANDING REKONVENSİ** bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tegal tidaklah salah di dalam mempertimbangkan hukum.

2. Bahwa Pokok permasalahan adalah **PENGUGAT REKONVENSİ/PEMBANDING DALAM REKONVENSİ** tidak memenuhi apa yang dijanjikan dalam perjanjian Nomor 573/00883/1991, yang dalam klausulanya menentukan, sebagai berikut:

*“Bahwa jangka waktu kerjasama ditetapkan selama masa HGB 20 tahun terhitung sejak tanggal diterbitkannya sertipikat Hak Guna bangunan (HGB), dan dapat diperpanjang bilamana menguntungkan kedua belah pihak”*

Diperkuat dengan Surat Keputusan Nomor Pertama huruf (b) Menteri Dalam Negeri Nomor 012-655 tertanggal 18 Juli 1991 menyebutkan, sebagai berikut :

*“b. Bahwa jangka waktu kerjasama ditetapkan selama masa HGB 20 tahun terhitung sejak tanggal diterbitkannya*

Halaman 46 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



*sertipikat Hak Guna bangunan (HGB), dan dapat diperpanjang bilamana menguntungkan kedua belah pihak”*

3. Bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengikat sebagaimana Undang-undang (Pasal 1338 KUHPerdara), Akta perjanjian tersebut dibuat berdasarkan kehendak dan permintaan para pihak. Oleh karena itu, akta perjanjian tersebut tunduk pada ketentuan hukum perdata;
4. Bahwa perbuatan **PEMBANDING REKONVENS I** yang tidak mematuhi isi perjanjian, merupakan perbuatan wanprestasi;
5. Bahwa disamping itu, **PEMBANDING REKONVENS I** justru menyalahgunakan keadaan, karena **PARA TERBANDING REKONVENS I** diposisikan apa boleh buat (dipaksa) untuk menerima perpanjangan perjanjian menurut kehendaknya dan kondisi ini telah melanggar ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara (misbruik omstandig van hiden) dan dalam perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak, tidak ada kata-kata sewa-menyewa dan tidak pernah diperjanjikan dalam perjanjian, yaitu tidak ada ketentuan yang menyebutkan bahwa perpanjangan perjanjian dengan menurunkan status hak Ruko tersebut dibuat dengan perjanjian baru dalam bentuk perjanjian sewa ;
6. Bahwa tidak ada kerugian dari **PEMBANDING REKONVENS I**, karena **TERBANDING REKONVENS I** yang telah menanamkan investasi yang begitu besar dalam pembangunan Rumah dan Toko (Ruko) Pasar Sore dan pembangunan Pasar Cinde dengan nominal sebesar Rp 485.450.450,00 (empat ratus delapan puluh lima juta empat ratus lima puluh ribu empat ratus lima puluh rupiah). Disamping itu, **TERBANDING REKONVENS I** memberikan uang pemindahan kepada pedagang Kios Pasar Sore ke Pasar Cinde sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per orang sebanyak 20 pedagang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah). Serta **TERBANDING REKONVENS I** juga memberi pesangon bagi penghuni Kios Pasar Sore yang tidak mengambil rumah di Toko (Ruko) Pasar Sore sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) yang berjumlah 8 orang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Pembanding Rekonvensi hanya menyertakan modal berupa

Halaman 47 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



tanah bekas Pasar Sore yang dihargai seharga Rp 87.125.000,00 (delapan puluh tujuh juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) dan hasil bongkaran bangunan pasar yang dihargai seharga Rp47.670.000,00 (empat puluh tujuh juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah); Jadi tidak ada kerugian yang signifikan dari **PEMBANDING REKONVENS** dan tanah serta bangunan masih utuh dan akan diserahkan kembali kepada **PEMBANDING REKONVENS** setelah perpanjangan HGB selama 30/20 tahun selesai, sehingga tidak ada kerugian sama sekali dari pihak **PEMBANDING REKONVENS**;

7. Bahwa **PARA TERBANDING REKONVENS** tidak melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi hanya menunggu realisasi janji persetujuan perpanjangan HGB atas nama **PARA TERBANDING** yang dijanjikan oleh **PEMBANDING REKONVENS**;
8. Bahwa gugatan Rekonvensi dari **PEMBANDING REKONVENS** tidak berdasarkan hukum, sehingga **PARA TERBANDING REKONVENS** menolak dengan tegas,

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka **PARAPENGGUGAT/ PARA TERGUGAT REKONVENS /PARA TERBANDING** mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Semarang untuk sudi kiranya menerima dan memeriksa gugatan ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

#### **DALAM PROVISI**

1. Memerintahkan kepada Tergugat/Pembanding untuk tidak melakukan segala tindakan hukum terhadap Rumah dan Toko Jalan Letjen. Suprpto Kota Tegal yang lebih dikenal dengan Ruko Pasar Sore. Sampai dengan adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap perkara ini;
2. Memerintahkan agar putusan provisi ini dapat dijalankan lebih dahulu biarpun ada upaya hukum, *verzet*, banding atau kasasi.

#### **DALAM KONVENS**

1. Menolak permohonan banding Pembanding/Tergugat
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tegal dalam perkara Nomor 45/Pdt.G/2017/PN.Tgl.
3. Menghukum Pembanding/Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

#### **DALAM REKONVENS**

Halaman **48** dari **51** halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat/  
Pembanding untuk seluruhnya;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang berpendapat  
lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa surat Memori Banding yang diajukan oleh  
Pembanding semula Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi,  
pada tanggal 9 April 2018, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati  
dengan seksama ternyata apa yang diuraikan oleh Pembanding semula  
Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dalam surat Memori  
Bandingnya adalah hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim  
Tingkat Pertama dan tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan  
Pengadilan Negeri Tegal tersebut, sehingga materi surat Memori Banding yang  
diajukan oleh Pembanding semula Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam  
Rekonvensi tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa materi surat Kontra Memori Banding yang diajukan  
oleh Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat  
dalam Rekonvensi pada dasarnya tidak mempermasalahkan pertimbangan  
putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan bahkan Terbanding semula  
Penggugat menilai putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah tepat  
dan benar dalam menilai bukti-bukti, saksi dan fakta yang terungkap di  
persidangan, sekaligus mohon agar putusan Pengadilan Negeri Tegal  
Nomor45/Pdt.G/2017/PN Tgl tanggal 22 Februari 2018 tersebut untuk  
dikuatkan;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti  
dengan cermat turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tegal  
Nomor45/Pdt.G/2017/PN Tgl tanggal 22 Februari 2018, memori banding yang  
diajukan oleh Pembanding semula Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam  
Rekonvensi dan kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding  
semula Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi  
serta berkas perkaranya, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan  
membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama dalam Konvensi dan dalam  
Rekonvensi, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan  
menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang  
menjadi dasar dalam putusan;

Menimbang, bahwa hal utama yang menjadi pertimbangan Hakim  
Banding adalah wanprestasi dari pihak Pembanding semula Tergugat dalam  
Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi selaku pengambil keputusan untuk  
memperpanjang HGB Nomor. 573/00883/1991 sebagai salah satu titik obyek

*Halaman 49 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG*



perjanjian yang harus dilaksanakan oleh Pembanding semula Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, akan tetapi tidak dilaksanakannya sehingga berakibat modal yang diinvestasikan Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak dapat kembali atau dengan kata lain Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama, baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi sudah benar dan dengan demikian akan dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus di tingkat banding serta dianggap telah termuat dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor45/Pdt.G/2017/PN Tgl tanggal 22 Februari 2018 dapat dipertahankan sehingga di tingkat banding akan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena di tingkat banding Pembanding semula Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tetap berada di pihak yang kalah maka dibebani membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Mengadili :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor45/Pdt.G/2017/PN Tgl tanggal 22 Februari 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Pembanding semula Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Kamis tanggal 9 Agustus 2018 oleh kami : Dr. Nommy H.T. Siahaan, S.H., M.H., Ketua Pengadilan Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Hakim Ketua Majelis, H. Mulyanto, S.H., M.H., dan Yohanes Sugiwidarto, S.H., para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 4 Juli 2018, Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 16 Agustus 2018 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri

*Halaman 50 dari 51 halaman Putusan Nomor 291/Pdt/2018/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Ira Indriati, S.H.,M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA,

t.t.d.

H. Mulyanto, S.H., M.H.

t.t.d.

Yohanes Sugiwidarto, S.H.

KETUA MAJELIS,

t.t.d.

Dr. Nommy H.T. Siahaan, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

t.t.d.

Ira Indriati, S.H., M.H.

## Perincian biaya banding :

1. Redaksi Putusan.....Rp 5.000,00
2. Materai.....Rp 6.000,00
3. Pemberkasan.....Rp139.000,00

**Jumlah.....Rp150.000,00 (Seratus Lima puluh ribu rupiah).**