



P U T U S A N

Nomor : 484/ Pdt / 2016 / PT SMG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

GANI SANDJAJA, S.H MM., Pekerjaan : **PRESIDEN DIREKTUR PT. LEA SANENT.,** Alamat : **Jl. Niaga Hijau Raya 26 RT 10/13 Kelurahan Pondok Pinang Jakarta.,** Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri serta mewakili kelompoknya yaitu sebagian para pedagang Kudus Plasa, sebagaimana berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 dan PERMA Nomor 1 Tahun 2002;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

SIGIT WAHYUDI, S.H., D. HARDJANTO, S.H., dan GIRI PRANAWA, S.H. Masing-masing Advokat pada Kantor Hukum “**SIGIT WAHYUDI & ASSOCIATES (SWA Law Offices,** beralamat di **Ruko Dargo Blok B No.16 Jalan Dargo Semarang 50123, Telp +62 8112 776 465.,** yang bertindak baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Agustus 2016;

Semula sebagai **Penggugat** sekarang sebagai **Pembanding**;

L A W A N :

1. **PT. PRATAMA ERADJAYA,** berkedudukan di Semarang Jalan Beteng No. 33;
2. **HENGKY GUNAWAN PRASETIYO,** Pengusaha, bertempat tinggal di Jalan Beteng No. 33, Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Billy Suryowibowo, SH.MM dan Kemas Yustiar** dari Kantor Advokat Billy Suryowibowo, SH.MM berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 5 Januari 2015;
3. **BUPATI KEPALA DAERAH KABUPATEN KUDUS c.q. PEMERINTAHAN KABUPATEN KUDUS.,** Jalan Simpang Tujuh No. 1 Kudus, memberikan kuasa kepada **Suhastuti, SH,**

Hal 1 putusan. No. 484/Pdt/2016/PT SMG.



Adi Susatyo, SH.MH, Dwi Kumaryanto, SH.MH, Yosi Saputra, SH, Marinda Agustina, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Desember 2015;

4. **Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia c.q.** Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah c.q. Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, Jalan Menjobo Kudus., memberikan kuasa kepada **Solihkin, A.Ptnh, Wegig Widi Bawono, SH, Bambang Hariyanto HS, SH** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Desember 2015;

Semula sebagai **Tergugat I, II, III dan IV** sekarang sebagai **Para Terbanding**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 28 Nopember 2016, Nomor : 484/Pdt/2016/PT SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang akan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat **Gugatannya** tertanggal 2 Desember 2015 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dibawah Register perkara Nomor : 65/Pdt.G/2015/PN.Kds, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I adalah sebuah Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, bertindak sebagai developer dan pengembang property, dan Tergugat II adalah Direktur Utama PT. PRATAMA ERADJAYA, dan pada sekitar tahun 1988 membangun dan mendirikan sebuah bangunan gedung, yang sebagai mana di tetapkan dalam Akta Pemisahan No.56/PED/VIII/91, tertanggal 19-8-1991 dibuat PT. Pratama Eradjaya dan disahkan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus tanggal 7-9-1991 Nomor 188.4/1183, yang berlokasi di Desa Ploso, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, yang lebih populer disebut rumah susun “Kudus

Hal 2 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



- Plasa", sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS);
2. Bahwa Tanah bersama rumah susun Kudus Plasa semula berasal dari sebagian Pasar Bitingan status tanah Hak Pakai atas nama Tergugat III, setelah Tergugat III mengadakan perjanjian kerjasama dengan Tergugat I dan II, maka tanah Hak Pakai di lepaskan kepada Negara dan di mohon Hak Pengelolaan atas nama Tergugat III menjadi Hak Pengelolaan Nomor 1, yang terletak di Kabupaten Kudus, Kecamatan Jati, Desa Ploso, Hak Pengelolaan di berikan selama dipergunakan untuk pasar;
 3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II selaku penyelenggara pembangunan rumah susun Kudus Plasa dengan persetujuan Tergugat III yang di tuangkan dalam Surat Pernyataan Penyerahan Penggunaan Tanah tanggal 29 Juli 1991 mohon Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Nomor 1, yang terletak di Kabupaten Kudus, Kecamatan Jati, Desa Ploso, kemudian diterbitkan tiga sertipikat Hak Guna Bangunan yaitu Hak Guna Bangunan nomor 10 seluas 1.670 meter persegi, Hak Guna Bangunan nomor 11 seluas 1.806 meter persegi dan Hak Guna Bangunan nomor 12 seluas 1.674 meter persegi, ketiga-tiganya atas nama Tergugat I, dimana ke-tiga sertipikat HGB nomor 10, 11, dan 12 tersebut di gabung menjadi satu sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 15 atas nama Tergugat I seluas 5.150 meter persegi, dan Berakhirnya Hak Guna Bangunan pada tanggal 5 Juni 2009;
 4. Bahwa Penggugat telah membeli kios Kudus Plasa milik Tergugat I dan Tergugat II aquo sebagaimana Perjanjian Jual Beli Bangunan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Plasa Desa Ploso, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus dan Akta Jual Beli Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS), dan semuanya berdiri diatas Hak Pengelolaan Nomor 1 Tahun 1989, milik Tergugat III;
 5. Bahwa waktu membeli Penggugat mendapat jaminan dari pihak Tergugat I dan Tergugat II, bahwa Kios-kios a-quo yang dibeli adalah milik Tergugat I dan II, serta tidak dalam bersengketa dengan pihak lain, dan juga apabila berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) pada tanggal 5 Juni 2009 maka HGB tersebut dapat diperpanjang haknya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan Tergugat I

Hal 3 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



dan Tergugat II akan membantu untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut;

6. Bahwa dengan berjalannya waktu tatkala Hak Guna Bangunan (HGB) nomor atas nama Tergugat I mau berakhir pada tanggal 5 Juni 2009, perwakilan Penggugat telah menghubungi Tergugat I dan Tergugat II tentang kepastian akan perpanjangan perpanjangan atas Hak Guna Bangunan 15/Ploso, namun ternyata Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukannya, atau cenderung tidak menggubris, cuek-cuek saja dan serasa tidak ada beban halmana menunjukkan itikad tidak baik dari Tergugat I dan II, padahal apabila tidak dilakukan perpanjangan atas Hak Guna Bangunan 15/Ploso tersebut jelas-jelas Penggugat para pemilik kios Kudus Plasa mengalami kerugian dikarenakan kalau toh benar Hak Milik atas Satuan Rumah Susun juga berakhir sehingga hak kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan (HPL) yakni Tergugat III;
7. Bahwa karena tidak adanya itikad baik dari Tergugat I dan II yang akan melakukan perpanjangan akan Hak Guna Bangunan 15/Ploso maka pemilik kios di Kudus Plasa berinisiatif melalui perwakilannya mengajukan permohonan pembaharuan atas Hak Guna Bangunan 15/Ploso di atas Hak Pengelolaan milik Tergugat III ke Tergugat IV namun permohonan tersebut telah di tolaknya, dengan alasan untuk mengajukan kembali permohonan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang lama maupun yang baru harus mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan yakni Tergugat III;
8. Bahwa itikad baik Tergugat I dan II akan melakukan pengajuan permohonan perpanjangan atas Hak Guna Bangunan 15/Ploso di atas Hak Pengelolaan milik Tergugat III yang di tunggu-tunggu oleh Penggugat pemilik Kios Kudus Plasa, tidak kunjung di realisasikan/ dilaksanakan oleh mereka, yakni Tergugat I dan II, namun yang terjadi adalah Tergugat I dan Tergugat II malah menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi Obyek Kerjasama dengan Berita Acara Serah Terima Nomor 590/1.879/01 tanggal 11 Mei 2009 tentang Berita Acara Tanah HPL No. 1/1989 seluas $\pm 5.200 \text{ m}^2$ dan Bangunan/ Gedung Kudus Plasa yang berdiri di atasnya yang terletak di Desa Ploso Kecamatan Jati Kab Kudus dan HPL No. 1 seluas $\pm 942 \text{ m}^2$, tanah HPL No. 2/1989 seluas $\pm 2.001 \text{ m}^2$, dan Tanah HPL No. 3/1989 seluas

Hal 4 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



- ± 2.73 m² dan bangunan/Ruko Panjungan yang berdiri diatasnya, yang terletak di Kelurahan Panjungan Kec Kota Kab Kudus;
9. Bahwa dengan perbuatan Tergugat I dan II tidak mau melakukan perpanjangan atas Hak Guna Bangunan 15/Ploso di atas Hak Pengelolaan milik Tergugat III, dan malah melakukan penyerahan Hak Guna Bangunan 15/Ploso kepada Tergugat III, **Penggugat merasa di bohongi**, sehingga prasangka Penggugat bahwa Tergugat I dan II tidak mempunyai itikad baik hal yang demikian terbukti sudah, dan perbuatan tersebut yang dilakukan oleh Tergugat I dan II sangatlah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
10. Bahwa dengan perbuatan Tergugat I dan II tidak mau melakukan perpanjangan atas Hak Guna Bangunan 15/Ploso di atas Hak Pengelolaan milik Tergugat III, dan malah melakukan penyerahan Hak Guna Bangunan 15/Ploso kepada Tergugat III, tersebut diatas malah menjadikan keuntungan bagi Tergugat III, dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan II tersebut adalah tidak mungkin kalau Tergugat III tidak mengetahuinya, atau malah di mungkinkan adanya deal-deal ***(janji-janji) khusus yang juga dapat menguntungkan buat Tergugat I dan II dengan adanya penyerahan Hak Guna Bangunan 15/Ploso kepada Tergugat III;***
11. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas tanpa adanya komunikasi ataupun berkoordinasi terlebih dahulu dengan para Pemilik Kios Kudus Plasa, adalah suatu kecerobohan yang di sengaja sehingga hal yang demikian dapat menjadikan para Pemilik Kios tersebut mengalami kerugian atas kehilangan memperoleh perpanjangan Hak Guna Bangunan atas Kios tersebut dan kalau benar hilangnya Hak Kepemilikan atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
12. Bahwa seharusnya dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, khususnya pasal 34 angka 7, juncto Surat Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN tanggal 17 September 1998 No. 630.1-3433 angka 7, Tergugat III sebagai pemegang Hak Pengelolaan seharusnya mensosialisasikan keberadaan Hak Pengelolaan ***in casu kepada para Pemilik Kios Kudus Plasa, karena selain adanya syarat ijin tertulis dan pemasukan/ retribusi kepada Pemegang***

Hal 5 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



Hak Pengelolaan, akan tetapi sosiali sasi tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat III;

13. Bahwa sebagai akibat diamnya Tergugat III dalam perkara in casu, padahal sesuai Undang-Undang dan peraturan yang berlaku Tergugat III harus memberitahukan tentang Undang-Undang dan peraturan yang berlaku tersebut kepada Penggugat para Pemilik Kios Kudus Plasa, dan ternyata kewajiban tersebut tidak dilakukannya oleh Tergugat III, Tergugat I dan Tergugat II. Hal ini membuktikan adanya konspirasi antar mereka hingga Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan Hak Guna Bangunan 15/Ploso kepada Tergugat III;
14. Bahwa dengan perbuatan Tergugat I dan II tidak mau melakukan perpanjangan atas Hak Guna Bangunan 15/Ploso di atas Hak Pengelolaan milik Tergugat III, namun melakukan penyerahan Hak Guna Bangunan 15/Ploso kepada Tergugat III, dengan berbekal akan Surat Berita Acara Serah Terima Nomor 590/1.879/01 tanggal 11 Mei 2009 tentang Berita Acara Tanah HPL No. 1/1989 seluas $\pm 5.200 \text{ m}^2$ dan Bangunan/ Gedung Kudus Plasa yang berdiri di atasnya yang terletak di Desa Ploso Kecamatan Jati Kab Kudus, Tergugat III melalui Pegawainya melakukan pengancaman paksaan serta intimidasi juga adanya edaran selebaran tentang KIOS AKAN DISEGEL, akan di cabut aliran listrik, akan dikerahkan Satpol PP, akan dilaporkan ke pihak berwajib, akan di tuntutan secara hukum, bagi ***yang tidak mau melakukan perjanjian sewa*** dengan Tergugat III, dikarenakan Tergugat III berpendapat kalau dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan No. 15/Plasa Desa Ploso, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, maka Hak Milik atas Satuan Rumah Susun juga berakhir sehingga hak kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan (HPL) yakni Tergugat III, namun dalam hal Hak Milik atas Satuan Rumah Susun hapus ***setiap pemilik Hak atas Satuan Rumah Susun berhak memperoleh bagian atas milik bersama terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah bersama sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsionalnya dengan melihat kenyataan yang ada*** (Pasal 50 PP 4 Tahun 1988);
15. Bahwa karena adanya intimidasi serta pemaksaan yang bersifat sistematis maka Penggugat para Pemilik Kios Kudus Plasa ada yang sebagian karena takutnya telah melakukan Perjanjian Sewa Menyewa

Hal 6 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



Sebagian Tanah Dan Bangunan Milik Pemerintah Kabupaten Kudus (Tergugat III) Diatas Tanah Bersertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1 Tahun 1989 Terletak Di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus, dan ada sebagian lagi tidak melakukan perjanjian sewa sebagaimana tersebut, dan jangka waktu Perjanjian Sewa Menyewa Sebagian Tanah Dan Bangunan a-quo selama dua (2) Tahun;

16. Bahwa selain adanya ketakutan akan keselamatan baik fisik maupun phisikis Penggugat para pemilik Kios Kudus Plasa mau melakukan perjanjian Sewa Menyewa tersebut diatas di sebabkan adanya kata sepakat dan setuju antara Penggugat para Pemilik Kios Kudus Plasa dengan Tergugat III untuk mengadakan pembaharuan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas Hak Pengelolaan milik Tergugat III yang telah berakhir tanggal 9 Juni 2009;
17. Bahwa dengan telah berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa Sebagian Tanah Dan Bangunan a-quo pada tanggal 5 Juni 2011 untuk jangka dua (2) Tahun sebagaimana yang telah di setuju dan di sepakati Penggugat dengan Tergugat III, sampai gugatan ini di ajukan di Pengadilan Negeri Kudus, ***pihak Tergugat III tidak mempunyai itikad baik untuk melakukan penyelesaian akan pembaharuan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas Hak Pengelolaan milik Tergugat III in casu***, namun yang di terima oleh Penggugat para Pemilik Kios Kudus Plasa harus kembali menerima ancaman intimidasi seperti tersebut diatas dan terakhir adanya Surat Nomor : 30/2289/01 Perihal Peringatan II tertanggal 12 Nov 2015 dari Tergugat III untuk melakukan Perpanjangan Sewa, seharusnya Tergugat III duduk bersama dengan Penggugat para Pemilik Kios Kudus Plasa sama-sama menentukan arah yang jelas untuk kemajuan dan keramaian Kudus Plasa agar supaya pendapatan daerah Tergugat III pun menjadi terangkat, tidak seperti saat ini antar Penggugat Pemilik Kios Kudus Plasa dengan Tergugat III terkesan kucing-kucingan sedangkan Tergugat I dan Tergugat II lepas tangan seolah tidak ada masalah padahal dalam kenyataannya permasalahan ini timbul karena Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas Hak Pengelolaan milik Tergugat III in casu, tanpa mau melakukan perpanjangan terlebih dahulu;

Hal 7 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



18. Bahwa dari uraian di atas jelas tergambar adanya hubungan kerja sama yang erat yang terbangun sedemikian rupa antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, memang kelihatannya sangat resmi dan sah-sah adanya sepanjang tidak ada pihak yang dirugikan dan tidak ada penyimpangan, karena Tergugat I, II dan III berada dalam hubungan "causaliteit" (factual causation) yang sulit dipisahkan. Namun in casu Penggugat para Pemilik Kios Kudus Plasa sangat dirugikan baik materiil maupun immateriil;

19. Atas kejadian tersebut di atas Penggugat telah dirugikan sebagai akibat dari tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dengan jumlah kerugian yang di taksir sebagai berikut :

a) Materiil :

- Nilai Kerugian akibat hilangnya status kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dengan tidak di ajukan perpanjangan HGB aquo oleh Tergugat I dan Tergugat II serta tidak diperpanjang oleh Tergugat III, dimana harga fair market (harga pasaran) per meter persegi kios ± (kurang lebih) Rp. 6.500.000,00 (enam juta lima ratus rupiah) dan jumlah per meter persegi Penggugat yang mengajukan gugatan ini besarnya : 764 m² , sehingga kerugian dengan perincian :
Rp. 6.500.000,- x 764 m² =Rp. 4.966.000.000,-

b) Im Materiil :

- Penggugat tentu akan menghabiskan pikiran tenaga, biaya dan waktu yang jika di perkirakan lebih kurang 5 Tahun semenjak gugatan ini dimasukkan hingga adanya putusan yang ber-kekuatan hukum tetap yang tentu akan memakan biaya ± Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Total kerugian Rp. 4.966.000.000,- (+) Rp. 500.000.000,- =

Rp. 5.466.000.000,- (lima milyar empat ratus enam puluh enam juta rupiah);

20. Bahwa pemberitahuan kepada anggota kelompok akan dilakukan dengan beberapa cara yaitu :

- Wakil kelompok akan menghubungi secara langsung setiap anggota kelompok ataupun dengan media elektronik HP, SMS, BB, Whatapps;
- Melalui Media Cetak dan Elektronik berupa koran atau radio;

Hal 8 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



- c) Melalui papan pengumuman yang akan di tempel di Kantor Pengadilan Negeri Kudus, Kantor Pengumuman di Pasar.
21. Bahwa adapun mekanisme pendistribusian ganti rugi ini sebagai berikut :
- a) Pendistribusian ganti rugi akan dilakukan secara tunai melalui dengan membentuk sebuah tim pendistribusian berjumlah 3 orang;
 - b) Pendistribusian dilaksanakan 3 hari setelah dana ganti rugi dicairkan.
 - c) Pendistribusian dilaksanakan di Kantor Perhimpunan Pedagang Kudus Plasa.
 - d) Pendistribusian dilakukan dengan menggunakan nomor antrian supaya tetap aman, tertib dan terkendali.
22. Bahwa agar Tergugat I, II dan III tidak mengulur-ulur waktu dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar ganti rugi, mengembalikan sertifikat milik Penggugat para Pemilik Kios seperti sedia kala, maka Tergugat harus dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat yang besarnya uang paksa (dwangsom) diputuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan, setiap hari terlambat memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum, sebesar Rp. 500.000,- /per hari;
23. Bahwa guna menjamin gugatan Penggugat agar nantinya tidak sia-sia (illusoir) dikemudian hari karena adanya itikad tidak baik dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta dikhawatirkan selama proses perkara ini berlangsung, para Tergugat tersebut akan memindahtangankan/ mengalihkan harta kekayaannya guna menghindari diri dari kewajibannya membayar ganti kerugian, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Kudus agar kiranya berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta kekayaan (aset-aset) Tergugat, yang akan penggugat ajukan dalam permohonan tersendiri;
24. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka oleh karena itu cukup alasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Hal 9 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



25. Bahwa untuk Tergugat IV untuk tidak melakukan perbuatan hukum, baik itu tukar menukar, jual beli, hibah atau apapun perbuatan yang mengakibatkan berpindahnya hak atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Hak atas tanah bersama HGB 15/Ploso yang berdiri diatas HPL No. 1, terletak di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus secara hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan hormat Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus agar berkenan kiranya untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) tersebut ;
3. Menghukum para Tergugat untuk mengembalikan keadaan sertipikat milik Penggugat para Pemilik Kios seperti sedia kala, yakni Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Hak atas tanah bersama HGB 15/Ploso yang berdiri diatas HPL No. 1, terletak di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus;
4. Menyatakan demi hukum, Tergugat III untuk mengadakan perbuatan hukum melakukan pembaharuan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas Hak Pengelolaan milik Tergugat III yang telah berakhir tanggal 9 Juni 2009 milik Penggugat;
5. Menyatakan demi hukum, bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Sebagian Tanah Dan Bangunan Milik Pemerintah Kabupaten Kudus (Tergugat III) Diatas Tanah Bersertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1 Tahun 1989 Terletak Di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus, tersebut adalah TIDAK SAH dan tidak mengikat sebagai undang-undang terhadap Penggugat dan Tergugat III;
6. Menyatakan demi hukum, bahwa Tergugat I, II dan III telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Penggugat ;
7. Menghukum Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat, uang sebesar **Rp. 5.466.000.000,- (lima milyar empat ratus enam puluh enam juta rupiah)**, ditambah bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulannya, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan

Hal 10 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



Pengadilan Negeri Kudus sampai dengan dibayar secara tunai dan sekaligus lunas;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III membayar Uang Paksa (dwangsom) kepada Penggugat yang besarnya uang paksa (dwangsom) RP. 500.000/ setiap hari terlambat memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
 9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
 10. Menghukum Tergugat IV untuk mentaati putusan ini.
 11. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;
- atau setidaknya,
- Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa, terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum **Tergugat I, II** telah mengajukan Jawabannya dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa kuasa yang diberikan para penghuni/ kelompok pedagang ruko di Kudus Plasa kepada sdr. Gani Sanjaya, SH.MH selaku Presiden Direktur PT. LEA SANENT tertanggal 29 Oktober 2015 tidak mencantumkan/ tidak memberikan kuasa dengan hak substitusi sehingga gugatan yang diajukan ke Pengadilan menjadi batal/ ditolak ;
2. Bahwa para penghuni pedagang ruko Kudus Plasa pada saat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kudus, belum pernah mengajukan permohonan formulir/ dokumen perpanjangan hak kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kudus sehingga bagaimana caranya Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kudus maupun Bupati Kepala Daerah Kabupaten Kudus cq Pemerintah Kabupaten Kudus dapat memberikan ijin perpanjangan hak/ pembaharuan hak ;

Hal 11 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa, benar PT. Pratama Eradjaya yang membangun bangunan Kudus Plasa di Kudus sesuai dengan persetujuan dan sesuai dengan Undang-undang yang berlaku, diatas Hak Pengelolaan No. 1 Tahun 1989 milik Tergugat III .
2. Bahwa, Tergugat I dan tergugat II menyatakan menolak dan sangat keberatan dalam gugatan poin 5 dari Penggugat. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah memberikan janji ataupun memberikan jaminan. Bahwa bangunan Kudus Plasa yang dibangun di atas Tanah Hak Guna Bangunan no. 10, 11 dan HGB No. 12 adalah milik pemerintah dan dalam jangka waktu yang ditentukan harus dikembalikan kepada Pemerintah Kab. Kudus. Dan apabila masa berlakunya sertifikat hak nya para penghuni telah jatuh tempo dan akan memperpanjang sertifikat dari jual beli tersebut, maka harus mendapatkan ijin dari Bupati selaku kepala Kantor Pemerintah Kab. Kudus.
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sangat keberatan dalam Gugatan poin 6, poin 7, poin 8, poin 9 dan poin 10 dalam gugatannya dikarenakan Tergugat I tidak pernah di hubungi guna perpanjangannya.
Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan dan mengajukan surat permohonan perpanjangan ataupun pembaharuan pada saat Bupati Tamzil masih menjabat (akan ditunjukkan dalam pemeriksaan bukti), kemudian pada saat pergantian Bupati yang baru yaitu periode Bp. H. Mustofa Wardoyo, klien kami PT. Pratama Eradjaya dan bp. Hengky Gunawan Prasetyo telah juga mengajukan permohonan perpanjangan/ pembaharuan kepada Bp. Bupati selaku Kepala Pemerintahan Kab. Kudus tertanggal 14 April 2009 dan surat tertanggal 16 April 2009. Akan tetapi pada saat pengajuan surat permohonan perpanjangan ijin perpanjangan dan pengelolaan malah ditolak, sesuai aturan undang-undang yang berlaku, bupati selaku Kepala Pemerintahan Kab. Kudus, minta apabila akan diperpanjang haknya, harus dibuatkan Berita Acara Penyerahan terlebih dahulu. Dan yang membuat Draft pada saat itu adalah pemerintah Kota Kab. Kudus yang disodorkan kepada Tergugat I dan Tergugat II.

Hal 12 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



4. Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II tidak menanggapi uraian yang ditujukan kepada Tergugat III dan Tergugat IV dalam poin 10 hingga poin 16.
5. Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II dalam poin 17 dan poin 18 sangat keberatan, mengingat kepentingan klien kami selaku Tergugat I dalam mengajukan permohonan perpanjangan telah ditolak oleh bupati saat ini selaku Kepala Pemerintahan Kab. Kudus. Sehingga selaku Tergugat I dan Tergugat II juga sebagai korban mengalami kerugian materiil maupun immateriil atas ditolaknya permohonan perpanjangan tersebut ;
6. Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II menyatakan menolak poin 19 dalam gugatannya, apabila dikatakan telah merugikan penggugat/ kelompok penghuni Kudus Plasa, sehingga penggugat menderita kerugian materiil dan immateriil. Mohon kepada Yang Mulia Hakim pemeriksa agar menolak gugatan permohonan kerugian materiil dan immateriil.
7. Bahwa, mohon agar menolak Uitvoorraad bij Voorraad yang diajukan oleh Penggugat. Mengingat persetujuan perpanjangan hak adalah hak dari Bupati selaku Kepala Daerah Kab. Kudus.

Berdasarkan uraian jawaban diatas, mohon kepada Yang Mulia Hakim pemeriksa perkara berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Menolak seluruh gugatan dikarenakan tidak ada kuasa yang diberikan kelompok penghuni ruko Plasa Kudus, tidak mencantumkan Hak Substitusi apabila akan dialihkan untuk mengajukan gugatan.
2. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II .
3. Mohon agar menolak Uitvoorraad Bij Voorraad yang diajukan oleh Penggugat. mengingat persetujuan perpanjangan hak adalah Hak dari Bupati selaku Kepala Daerah Kab. Kudus.
4. Mohon untuk menolak kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp. 5.466.000.000,- (lima milyar empat ratus enam puluh enam juta rupiah) dari penggugat.
5. Penghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara .

Menimbang, bahwa dalam persidangan **Tergugat III** juga telah memberikan jawabannya yang pada pokoknya :

Hal 13 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



DALAM POKOK PERKARA :

1. Sebelum Tergugat III mengajukan Jawaban Tergugat III, perkenankanlah kami dengan hormat mengajukan kronologis sebagai berikut :

a. Pemerintah Kabupaten Kudus mengadakan Perjanjian Kerjasama dengan PT. Pratama Era Djaya (PT. PED) :

1) Nomor 2 Tahun 1988 tanggal 11 Oktober 1988 tentang Penyelesaian Hak Pengelolaan (HPL), Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atas bidang tanah yang terletak di Desa Panjunan, Kecamatan Kota seluas \pm 5.987 m² dan di Desa Ploso Kecamatan Jati seluas \pm 5.200 m² untuk Pembangunan Pusat Perbelanjaan Serta Pelaksanaan Terminal Bus Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus.

2) Nomor 1 Tahun 1989 tentang Perjanjian Tambahan sebagai tindak lanjut Perjanjian Nomor 2 Tahun 1988 ;

3) Nomor 3 Tahun 1989 tentang Addendum Perjanjian Kerjasama Nomor 1 Tahun 1988.

Perjanjian tersebut berakhir tanggal 5 Juni 2009.

b. PT. PED melalui surat tanggal 16 April 2009 Nomor 05/PED/IV/2009 perihal Penawaran Harga Sewa mengajukan penawaran harga sewa untuk Kudus Plaza dan telah dijawab dengan Surat Sekretaris Daerah Kabupaten Kudus tanggal 11 Mei 2009 Nomor 045.2/1767/01 perihal jawaban surat yang mana inti jawaban surat adalah permohonan tersebut tidak dapat dikabulkan. Hal ini dengan alasan PT. PED tidak memenuhi syarat administrasi yaitu tidak dapat mengoptimalkan pemanfaatan gedung terutama Lantai III (kondisi kumuh dan mangkrak).

c. Dengan tidak diperpanjangnya pengelolaan tersebut antara para pihak telah membuat dengan Berita Acara Serah Terima (BAST) dari PT. Pratama Eradja kepada Pemerintah Kabupaten Kudus Nomor 590/1.879/01 tanggal 11 Mei 2009 sehingga tanah dan bangunan menjadi milik Pemerintah Kabupaten Kudus.

d. Dengan adanya BAST tersebut, PT. Matahari Putra Prima menyewa gedung lantai 1 (foodmart/sepatu), lantai 2 dan lantai 3 Kudus Plaza dengan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor

Hal 14 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



57 Tahun 2009 tanggal 5 Juni 2009 dan berakhir 5 Juni 2014 dan telah diperpanjang sampai dengan Tahun 2019.

- e. PT. PED tanggal 14 Juli 2009 dengan surat nomor 18/VI/PED/KDS mengajukan permohonan untuk dapat memperpanjang HGB tersebut (dengan cara sewa) dan telah dibalas dengan surat dengan Surat Sekretaris Daerah Kab Kudus tanggal 23 Juli 2009 Nomor 030/2339/01 perihal Jawaban Surat yang intinya permohonan perpanjangan HGB tidak dapat dikabulkan.
- f. Pemerintah Kab. Kudus melalui Asisten Administrasi mengirimkan surat ke BPN tanggal 30 Januari 2013 Nomor 594.3/433/01 perihal Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak pengelolaan milik Pemerintah Kabupaten Kudus dan dijawab dengan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kab Kudus tanggal 25 Maret 2013 Nomor 143.1/300.5-33.19/III/2013 perihal Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak pengelolaan milik Pemerintah Kabupaten Kudus, yang inti surat adalah :
 - 1) Dengan berakhirnya jangka waktu HGB Nomor 15/Desa Ploso , dengan sendirinya hak-hak yang ada di atasnya yaitu HMASRS juga berakhir, dan hak kembali ke HPL yaitu Pemkab Kudus.
 - 2) Untuk mengajukan kembali baik oleh pemegang HGB lama atau baru harus dengan persetujuan Pemegang HPL.
- g. Melihat kenyataan di lapangan, Lantai 1 (foodmart), Lantai 2 dan Lantai 3 disewa oleh Matahari sehingga tidak mungkin dilaksanakan perpanjangan HGB di atas HPL, karena perpanjangan HGB tidak bisa displitsing/dipecah.
- h. Dilakukan rapat tanggal 12 Juni 2013 dipimpin Asisten Administrasi dengan peserta rapat dari BPN, DPPKD, Bagian Hukum, Bagian Pengelolaan Aset Daerah, Satpol PP, dan Ketua HPKP dengan hasil :
 - 1) Permohonan HGB di atas HPL tidak dapat dikabulkan.
 - 2) Pemanfaatan tanah dan bangunan adalah dalam bentuk sewa.

Hal 15 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



- 3) Jangka waktu sewa adalah selama 5 tahun, dengan opsi perpanjangan 3 kali (15 tahun);
- 4) Pembayaran sewa lewat HPKP untuk kemudian disetorkan ke Kas Daerah;
- 5) Tarif sewa adalah sama dan menyesuaikan dengan tarif yang berlaku sesuai dengan ketentuan perda.
 - i. Dengan telah disepakatinya hasil rapat tersebut, Pemkab. Kudus membuat draft perpanjangan perjanjian sewa dan telah dikirim ke HPKP untuk dapat mendapatkan persetujuan.
 - j. Setelah mendapatkan persetujuan atas draft tersebut, tanggal 30 September 2013 Sekretaris Daerah melayangkan surat Nomor 593/2771/01 perihal perpanjangan sewa kepada Ketua HPKP yang intinya agar para penghuni segera menyerahkan persyaratan untuk administrasi perpanjangan sewa.
 - k. Dengan adanya surat tersebut Bank Jateng, dan beberapa penghuni lainnya sudah memperpanjang sewa sampai dengan 5 Juni 2016.
 - l. Sekretaris Daerah melayangkan surat tanggal 6 Desember 2013 Nomor 030/3261/01 perihal pemberitahuan, yang intinya menindaklanjuti kesepakatan hasil rapat selambat-lambatnya tanggal 17 Desember 2013.
 - m. Tanggal 13 Januari 2014 dilaksanakan rapat di Ruang Asisten Administrasi dengan peserta rapat dari DPPKD, HPKP, Kantor Pertanahan, Bagian Hukum dan Bagian Pengelolaan Aset Daerah. Hasil rapat disepakati bahwa perpanjangan HGB tidak dapat dikabulkan dan perlu menyepakati besaran biaya sewa yang ditawarkan.
 - n. Tanggal 4 Pebruari 2014 dilaksanakan rapat di Ruang Asisten Administrasi dengan peserta rapat dari HPKP, DPPKD, Bagian Hukum dan Bagian Pengelolaan Aset Daerah yang pada intinya HPKP menyetujui tawaran sewa dan minta kepada Pemkab untuk membuat surat guna perpanjangan sewa,
 - o. Terhadap hal tersebut Sekretaris Daerah melayangkan surat tanggal 7 Maret 2014 Nomor 030/0540/01 perihal Teguran I.
 - p. Surat dari anggota HPKP tanggal 7 April 2014 Nomor 005/III/HPKP/2014 perihal mohon perhatian dan penyelesaian

Hal 16 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



pembaharuan HMASRS yang intinya mohon pembaharuan HMASRS dan telah dijawab dengan Surat sekretaris Daerah Kabupaten Kudus tanggal 24 April 2014 Nomor 593.5/1058/01 perihal jawaban surat yang inti jawaban yang dapat dilakukan perpanjangan adalah HGB di atas HPL secara keseluruhan, bukan HMASRS.

- q. Surat dari Pemerintah Kabupaten Kudus kepada HPKP tanggal 7 Mei 2014 Nomor 030/1216/01 perihal Pemanfaatan Kios Lantai 1 Kudus Plaza, yang intinya perpanjangan HMASRS tidak memungkinkan untuk dilaksanakan dan bentuk pemanfaatannya adalah dalam bentuk sewa.
- r. Menghadiri rapat koordinasi di Pemprov. Jateng tanggal 3 Juli 2014 Nomor 005/006926 perihal undangan, yang dihadiri oleh unsure Pemkab. Kudus (Asisten III Pemkab. Kudus, Bag. Asset, Bag. Hukum) dan unsure Pemprov. Jateng (Biro Hukum, Inspektorat Wilayah dan Dinas Perdagangan) dengan hasil rapat :
 - 1) Pemprov membenarkan semua langkah yang telah diambil oleh Pemkab, karena telah sesuai dengan aturan yang berlaku ;
 - 2) Akan dilakukan mediasi oleh Pemprov dengan menghadirkan HPKP.
- s. Menghadiri mediasi dari Pemprov. Jateng pada tanggal 24 Juli 2014 yang dihadiri oleh unsur Pemkab. Kudus, Pemerintah Prov. Jawa Tengah dan HPKP, dengan hasil :
 - 1) Langkah penyelesaian yang dilaksanakan oleh Pemkab Kudus adalah telah benar dan telaah sesuai dengan aturan ;
 - 2) Permohonan perpanjangan HGB tidak dapat dikabulkan;
 - 3) Dimohon HPKP untuk dapat memahami aturan yang berlaku.
- t. Sekretaris Daerah memberikan surat pada tanggal 7 Januari 2015 Nomor 030/0019/01 perihal Teguran II.
- u. Terhadap teguran tersebut, HPKP tanggal 3 februari 2015 lewat telepon minta fasilitasi tempat untuk membicarakan surat teguran tersebut. Hasil pertemuan :
 - 1) Setuju dilakukan perpanjangan sewa ;
 - 2) Membayar sewa mulai tahun 2011 dengan cara angsuran.

Hal 17 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- v. Telah dilakukan penandatanganan perjanjian perpanjangan sewa pada tanggal 6 April 2015 dengan 28 pedagang yang ada di Kudus Plaza.
- w. Surat Sekretaris Daerah Nomor 644.1/1173/01 perihal Penandatanganan Perjanjian Sewa yang ditujukan kepada pedagang lantai I Kudus Plaza yang intinya pelaksanaan penandatanganan perjanjian sewa selambat-lambatnya dilaksanakan pada tanggal 12 Juni 2015.
- x. Surat Sekretaris Daerah Nomor 030/1941/01 tanggal 14 Agustus 2015 perihal Peringatan I Penandatanganan Perjanjian Sewa yang ditujukan kepada pedagang lantai I Kudus Plaza yang ditujukan kepada HPKP yang intinya
 - 1) Pedagang yang sudah menandatangani perjanjian sewa agar segera melaksanakan pembayaran sewa.
 - 2) Pedagang yang belum menandatangani penandatanganan perjanjian sewa agar segera menandatangani perjanjian sewa dengan batas waktu tanggal 30 September 2015.
- y. Surat Sekretaris Daerah Nomor 030/2289/01 tanggal 12 November 2015 perihal Peringatan II Penandatanganan Perjanjian Sewa yang ditujukan kepada pedagang lantai I Kudus Plaza yang ditujukan kepada HPKP yang intinya
 - 1) Pedagang yang sudah menandatangani perjanjian sewa agar segera melaksanakan pembayaran sewa.
 - 2) Pedagang yang belum menandatangani penandatanganan perjanjian sewa agar segera menandatangani perjanjian sewa dengan batas waktu tanggal 30 November 2015.
- z. Surat Sekretaris Daerah Nomor 030/2736/01 tanggal 14 Desember 2015 perihal Peringatan III Penandatanganan Perjanjian Sewa yang ditujukan kepada pedagang lantai I Kudus Plaza yang ditujukan kepada HPKP yang intinya
 - 1) Pedagang yang sudah menandatangani perjanjian sewa agar segera melaksanakan pembayaran sewa.
 - 2) Pedagang yang belum menandatangani penandatanganan perjanjian sewa agar segera menandatangani perjanjian sewa dengan batas waktu tanggal 31 Desember 2015.

Hal 18 putusan. No 484/Pdt/2016/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)



aa. Setelah dikirim Peringatan III dan pedagang tetap tidak menjalankan kewajibannya, maka akan dilakukan penindakan pengamanan asset/eksekusi.

bb. Dari 100 kios yang ada di Kudus Plaza, Pedagang yang sudah melakukan perpanjangan sewa sebanyak 95 (Sembilan puluh lima) pedagang.

2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui oleh Tergugat III dalam Jawaban Tergugat III ini.

3. Terhadap posita penggugat pada nomor 1 tidak perlu kami tanggapi secara rinci karena posita penggugat tersebut berkaitan dengan administrasi usaha Tergugat I dan/atau Tergugat II yang akan dibuktikan pemeriksaan pembuktian.

4. Terhadap posita Penggugat pada nomor 2 dan nomor 3 dapat kami sampaikan tanggapan bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMA SRS) Kudus Plasa yang diberikan sertifikat HMASRS kepada para bekas pemegang HMASRS adalah berdiri di atas Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 15/Ploso atas nama PT. Pratama Era Djaya yang HGB Nomor 15/Ploso tersebut telah berakhir pada tanggal 5 juni 2009, sedangkan HGB Nomor 15/Ploso atas nama PT. Pratama Era Djaya adalah berdiri diatas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 1 Tahun 1989 atas nama Pemerintah Kabupaten Kudus.

HGB Nomor 15/Ploso atas nama PT. Pratama Era Djaya yang berdiri diatas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 1 Tahun 1989 atas nama Pemerintah Kabupaten Kudus adalah berdasarkan Perjanjian Kerjasama tanggal 11 Oktober 1988 Nomor 2 Tahun 1988 antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan PT. Pratama Era Djaya sebagaimana diubah/addendum terakhir dengan Perjanjian Kerjasama tanggal 25 September 1989 Nomor 3 Tahun 1989.

Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kab. Kudus dengan PT. Pratama Era Djaya tersebut adalah dengan cara kontrak bagi tempat usaha dengan mendasarkan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1986 tentang Penyertaan Modal Daerah Pada Pihak Ketiga jo. Peraturan Daerah Kab. Daerah Tingkat II

Hal 19 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



Kudus Nomor 11 Tahun 1987 tentang Penyertaan Modal Daerah
Pada Pihak Ketiga, dengan ketentuan :

- a. **Semua biaya penyelesaian hubungan tempat usaha dimaksud menjadi tanggung jawab pihak ketiga ;**
- b. **Sebagian dari tempat usaha yang sudah dibangun dimanfaatkan atau dikelola oleh Pihak Ketiga, sedangkan sebagian lainnya dimanfaatkan dan/atau ditentukan statusnya oleh pihak Pemerintah Daerah ;**
- c. **Atas bangunan yang dibangun oleh Pihak Ketiga tersebut diberikan sertifikat HGB di atas HPL ;**
- d. **Kepada Pihak Ketiga diberikan wewenang penuh untuk mengelola bagian gedung tersebut seumur HGB yang diberikan ;**
- e. **Seluruh bangunan tersebut menjadi milik daerah setelah berakhir HGB yang bersangkutan.**

Dasar hukum Peraturan Daerah Kab. Daerah Tingkat II Kudus Nomor 11 Tahun 1987 tentang Penyertaan Modal Daerah Pada Pihak Ketiga, adalah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Kerjasama Nomor 1 Tahun 1989 jo. Pasal 6 ayat (1) Perjanjian Kerjasama Nomor 3 Tahun 1989 yang pada pokoknya mengamanatkan ; “ bangunan pusat perbelanjaan dan hiburan yang terletak di Desa Ploso masuk dan terdaftar dalam barang inventaris milik Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus (sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus Nomor 11 Tahun 1987 tentang tentang Penyertaan Modal Daerah Pada Pihak Ketiga)”.

Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan PT. Pratama Era Djaya tersebut telah disahkan oleh Menteri Dalam Negeri RI berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri tanggal 8 Nopember 1989 Nomor 593-865 tentang Pengesahan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus Nomor 118.4/035/1989 tentang Kerjasama Dengan PT. Pratama Era Djaya Dalam Pemanfaatan Bidang-bidang Tanah Yang dikuasai dan dimiliki oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus, dengan ketentuan sebagai berikut :

Hal 20 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



- a. bahwa surat perjanjian kerjasama beserta adendumnya antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Kudus dengan PT. Pratama Era Djaya sebagai lampiran yang tidak terpisahkan dari SK Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus ;
 - b. jangka waktu kerjasama ditetapkan selama masa HGB 20 tahun, dan dapat diperpanjang bilamana kerjasama tersebut saling menguntungkan kedua belah pihak ;
 - c. agar pembangunan terminal bus Kudus, kios-kios dan sarana penunjangnya diprioritaskan penyelesaiannya, untuk dapat segera dimanfaatkan sesuai peruntukannya ;
 - d. **bahwa setelah perjanjian kerjasama dengan pihak ketiga/PT. Pratama Era Djaya berakhir, sebagaimana ketentuan butir b di atas, seluruh asset daerah berupa tanah dan bangunan beserta sarana penunjangnya yang diperoleh dari hasil usaha kerjasama tersebut kembali menjadi asset Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Kudus :**
 - e. **bahwa izin pemakaian tempat usaha yang diberikan kepada para pedagang, tidak boleh melebihi jangka waktu HGB tersebut di atas dan dapat diperpanjang dengan persetujuan Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Kudus :**
 - f. bahwa selama masa kerjasama, penerimaan pungutan retribusi, pajak-pajak dan pungutan sah lainnya menjadi hak Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Kudus, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
 - g. agar Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus cq. Dinas Pendapatan Daerah, Bagian Perekonomian dan Bagian Pembangunan mengikuti perkembangan pelaksanaan kontrak bagi tempat usaha dimaksud sesuai bidang tugas masing-masing ;
 - h. agar Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus melaporkan pelaksanaan perkembangan kerjasama tersebut kepada Menteri Dalam Negeri, secara bertingkat setiap tahun.
5. Terhadap posita Penggugat pada nomor 4 s/d nomor 6 tidak perlu kami tanggapi karena merupakan substansi ranah perikatan Penggugat dengan Tergugat I dan/atau Tergugat II, namun yang

Hal 21 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



perlu digaris bawahi oleh Majelis Hakim Yang Mulia ; **dalam positanya Penggugat telah mengakui secara tertulis bahwa Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMASRS) oleh beberapa pemegang HMASRS (Penggugat) adalah berdiri di atas Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 15/Ploso atas nama PT. Pratama Era Djaya (Tergugat I) yang telah berakhir pada tanggal 5 Juni 2009, sedangkan HGB Nomor 15/Ploso atas nama PT. Pratama Era Djaya berdiri diatas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 1 Tahun 1989 atas nama Pemerintah Kabupaten Kudus.**

Dengan berakhirnya jangka waktu HGB 15/Ploso, Kecamatan Jati Kab. Kudus pada 5 Juni 2009 atas nama PT. Pratama Era Djaya tersebut, dengan sendirinya hak-hak yang ada di atasnya yaitu HMASRS juga berakhir sehingga hak kembali kepada pemegang HPL yaitu Pemerintah Kabupaten Kudus. Pernyataan kami ini dipertegas dengan surat dari Badan Pertanahan Nasional Kab. Kudus kepada Himpunan Pedagang Kudus Plasa (HPKP) tanggal 23 April 2014 Nomor 182/300.5.33.19/IV/2014 Perihal Pembaharuan Sertipikat HGB diatas HPL milik Pemerintah Kabupaten Kudus yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

- a. ***Jangka waktu sertipikat HGB Nomor 15 /Desa Ploso an. PT. Pratama Era Djaya telah berakhir pada 5 Juni 2009 ;***
- b. ***Dengan berakhirnya jangka waktu HGB Nomor 15/Ploso dengan sendirinya hak-hak yang ada di atasnya yaitu HMASRS juga berakhir, sehingga hak kembali kepada pemegang HPL yaitu Pemerintah Kabupaten Kudus ;***
- c. ***Untuk mengajukan kembali HGB oleh pemegang HGB lama maupun yang baru harus mendapat persetujuan dari pemegang HPL ;***
- d. ***Pemohon sertifikat HGB di atas HPL adalah perorangan atau badan hukum yang ditunjuk oleh pemegang HPL dengan dilengkapi perjanjian antara pemegang HPL dan calon pemegang HGB ;***
- e. ***Untuk mengajukan sertifikat HMASRS setelah terbit sertifikat HGB diatas HPL yang dilengkapi dengan persyaratan sesuai ketentuan yang berlaku.***

Hal 22 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



Berdasarkan pertimbangan kami tersebut di atas dapat dibuktikan secara hukum bahwa tanah seluas ± 5.200 m² dan bangunan Kudus Plasa yang berdiri di atas HPL Nomor 1 Tahun 1989 (bekas HGB Nomor 15/Ploso) adalah milik/dikuasai oleh Pemerintah Kabupaten Kudus. Pengajuan HMASRS dapat dilakukan setelah terbit sertifikat HGB dengan persetujuan Pemegang HPL di dahului adanya perjanjian/MOU antara calon pemegang HGB dengan Pemerintah Kabupaten Kudus selaku pemegang HPL.

6. Terhadap posita Penggugat pada nomor 7 dapat kami sampaikan tanggapan bahwa Tergugat III mengapresiasi keputusan penolakan yang dilakukan oleh Tergugat IV, karena sesuai dengan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Pakai atas Tanah, mengamanatkan ; HGB atas tanah HPL diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang HGB **setelah mendapat persetujuan dari pemegang HPL (Pemerintah Kab. Kudus).**
7. Terhadap posita Penggugat pada nomor 8 s/d nomor 11 dapat kami sampaikan tanggapan bahwa dengan berakhirnya jangka waktu HGB sesuai dengan Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan PT. Pratama Era Djaya jo. SK Menteri Dalam Negeri tanggal 8 Nopember 1989 Nomor 593-865 tentang Pengesahan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus Nomor 118.4/035/1989 tentang Kerjasama Dengan PT. Pratama Era Djaya Dalam Pemanfaatan Bidang-bidang Tanah Yang dikuasai dan Dimiliki oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus jo. Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, maka bekas pemegang HGB (Tergugat I dan/atau Tergugat II) **wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang HPL atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah HPL atau perjanjian pemberian HGB atas tanah Hak Milik.**

Untuk memenuhi ketentuan tersebut di atas, dilaksanakanlah Serah Terima Tanah HPL Nomor 1 Tahun 1989 seluas ± 5.200 m² dan Bangunan Gedung Kudus Plasa Yang Berdiri di atasnya dari PT. Pratama Era Djaya kepada Pemerintah Kabupaten Kudus

Hal 23 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



sebagaimana termaktub dalam Berita Acara Nomor 590/1879/01 tanggal 11 Mei 2009. Berdasarkan pertimbangan kami tersebut dapat dibuktikan secara yuridis bahwa penyerahan tanah HPL dan bangunan/gedung Kudus Plasa yang ada di atasnya dari Tergugat I dan/atau Tergugat II kepada Pemerintah Kabupaten Kudus adalah sah secara hukum.

8. Terhadap posita Penggugat pada nomor 12 dan nomor 13 dapat kami sampaikan tanggapan bahwa, dengan menganut asas fictie hukum; setelah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah diundangkan dalam Lembaran Negara, maka masyarakat harus dianggap tahu dengan adanya peraturan tersebut. Meskipun demikian menjelang berakhirnya HGB Nomor 15/Desa Ploso yang di atasnya berdiri Pusat Perbelanjaan Kudus Plasa berakhir, Pemerintah Kabupaten Kudus bersama telah melakukan sosialisasi tentang akan berakhirnya HGB di Aula Dinas Pendapatan Daerah Kab. Kudus.

Dalam sosialisasi tersebut telah dijelaskan secara tegas oleh Pemerintah Kabupaten Kudus bahwa dengan berakhirnya HGB Nomor 15/Ploso an. PT. Pratama Era Djaya pada 5 Juni 2009 maka tanah dan bangunan Kudus Plasa menjadi milik/dikuasai Pemerintah Kabupaten Kudus dan bentuk pemanfaatan bangunan kios Kudus Plasa sesuai dengan PP Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana diubah dengan PP 38 Tahun 2008 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah adalah dengan sistem sewa menyewa.

Sosialisasi/rapat antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan para pedagang Kudus Plasa yang membahas bentuk-bentuk pemanfaatan bangunan kios Kudus Plasa telah beberapa kali dilakukan termasuk didalamnya dengan melibatkan Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.

9. Terhadap posita Penggugat pada Nomor 14 dan 15 telah kami sampaikan dalam Jawaban Tergugat III pada nomor 7 dan nomor 8 yaitu Serah Terima Tanah HPL Nomor 1 Tahun 1989 seluas \pm 5.200 m² dan Bangunan Gedung Kudus Plasa Yang Berdiri di

Hal 24 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



atasnya dari PT. Pratama Era Djaya kepada Pemerintah Kabupaten Kudus sebagaimana termaktub dalam Berita Acara Nomor 590/1879/01 tanggal 11 Mei 2009 adalah sah secara hukum.

Sertifikat HMASRS di Pusat Perbelanjaan dan Hiburan Kudus Plasa adalah dijual secara komersial oleh pemegang HGB (PT. Pratama Era Djaya) sebagai hasil perjanjian kerjasama yang berlaku sebagai hukum yang mengikat antara Pemerintah Kab. Kudus dengan PT. Pratama Era Djaya dengan mendasarkan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1986 jo. Peraturan Daerah Kab. Daerah Tingkat II Kudus Nomor 11 Tahun 1987 yang pada prinsipnya mengamanatkan ; **Seluruh asset berupa tanah dan bangunan (yang diperjanjikan) menjadi milik daerah setelah berakhir HGB yang bersangkutan.**

Sesuai dengan PP Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah jo. PP Nomor 6 Tahun 2006 jo. PP Nomor 38 Tahun 2008 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik Pemerintah Kabupaten Kudus berupa tanah dan bangunan di Kudus Plasa yang sesuai adalah dengan sistem sewa. Dalam Perjanjian Sewa Menyewa tanah dan bangunan Kudus Plasa dalam kurun waktu 2009-2011 antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan para Penggugat, para Penggugat sudah mengakui bahwa tanah dan bangunan Kudus Plasa di atas sertifikat HPL Nomor 1 Tahun 1989 adalah milik Pemerintah Kabupaten Kudus dan tertib membayar retribusi sewa tanah dan bangunan kepada Pemerintah Kabupaten Kudus sesuai dengan formulasi Peraturan Daerah Kab. Kudus tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah. Dalam penandatanganan perjanjian sewa tersebut sama sekali tidak ada intimidasi/pemaksaan atau semacamnya, kami persilahkan kepada para Penggugat untuk membuktikan di depan Majelis Hakim Yang Terhormat dengan cara bagaimana Pemerintah Kabupaten Kudus mengintimidasi/memaksa.

Namun sejak tahun 2011 sampai dengan sekarang para Penggugat tidak melakukan perpanjangan sewa menyewa/tidak membayar retribusi pemakaian daerah kepada Pemerintah Kabupaten Kudus,

Hal 25 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



bahkan secara melawan hukum para Penggugat menyewakan bangunan milik Pemerintah Kabupaten Kudus di Kudus Plaza kepada pihak lain dengan harga yang sangat tinggi. Atas tindakan para Penggugat yang tidak melakukan perpanjangan sewa/membayar retribusi, Pemerintah Kabupaten Kudus telah beberapa kali memberikan surat peringatan/surat teguran kepada para Penggugat, namun para Penggugat mengabaikan surat peringatan/teguran tersebut.

Berkenaan dengan itu pada tanggal 10 Pebruari 2016 Satuan Polisi Pamong Praja Kab. Kudus sesuai dengan kewenangannya berdasarkan PP 6 Tahun 2010 tentang Satuan Polisi Pamong Praja jo. Peraturan Bupati Kudus Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pelaksanaan Penindakan Terhadap Pelanggar Peraturan Daerah dan Peraturan Bupati Oleh SATPOL PP dan PPNS di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Kudus, melakukan tindakan preventive non yustisial berupa tindakan penutupan/penyegelan bangunan milik Pemerintah Kabupaten Kudus.

Berdasarkan pertimbangan kami tersebut di atas dapat dibuktikan secara yuridis bahwa penyegelan/penutupan bangunan kios oleh SATPOL PP Pemerintah Kab. Kudus secara kewenangan, prosedur dan substansial telah dilakukan secara sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak ada alasan hukum untuk membuka penyegelan/penutupan bangunan kios ***kecuali para Penggugat beritikad baik mencabut gugatan ini dan/atau melakukan perpanjangan sewa dan membayar retribusi pemakaian kekayaan daerah kepada Pemerintah Kabupaten Kudus.*** Sehingga menurut hemat kami permohonan putusan sela Penggugat sudah selayaknya ditolak.

10. Terhadap posita Penggugat pada Nomor 16 dan 17 dapat kami sampaikan tanggapan bahwa kalau memang para Penggugat mengalami ketakutan akan keselamatan fisik dan psikis, mengapa para Penggugat tidak melaporkan kepada pihak berwenang agar klaim Para Penggugat tersebut dapat dibuktikan dan dipertanggungjawabkan secara hukum.

Selanjutnya kami sampaikan penegasan bahwa pembaharuan HMASRS tidak dapat dilakukan sebelum terbitnya sertifikat HGB di

Hal 26 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



atas HPL. Namun dengan diterbitkannya PP Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah jo. PP Nomor 6 Tahun 2006 jo. PP 38 Tahun 2008 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, bentuk pemanfaatan barang milik Pemerintah Kabupaten Kudus berupa tanah dan bangunan Kudus Plasa yang sesuai adalah dengan sistem sewa sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 27 PP Nomor 27 Tahun 2014, bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa :

- a. **Sewa** ;
 - b. Pinjam pakai ;
 - c. Kerjasama pemanfaatan ;
 - d. Bangun guna dan bangun serah guna.
11. Terhadap posita Penggugat pada Nomor 18 s/d nomor 22 telah kami tanggapi dalam Jawaban Tergugat III Nomor 5, nomor 6 dan nomor 7 sehingga tidak perlu kami ulangi dan dapat kami tegaskan bahwa bekas pemegang HMASRS telah menempati/memanfaatkan bangunan kios Kudus Plasa sesuai dengan jangka waktu penguasaan HGB selama 20 tahun sehingga tidak ada kerugian yang dialami oleh para penggugat dan sudah selayaknya permohonan uang paksa (dwangsom) oleh para penggugat sudah selayaknya ditolak.
12. Terhadap posita Penggugat pada nomor 23 dapat kami sampaikan tanggapan bahwa persangkaan para Penggugat sangat tidak beralasan karena para Penggugat adalah berkedudukan sebagai penyewa tanah dan bangunan sedangkan Tergugat III adalah berkedudukan sebagai pemilik/menguasai tanah dan bangunan Kudus Plasa (yang menyewakan) sehingga sudah selayaknya permohonan sita jaminan oleh Para Penggugat ditolak dan Tergugat III mohon agar sita diperintahkan untuk diangkat.
13. Terhadap posita Nomor 24 dapat kami sampaikan tanggapan bahwa gugatan Penggugat tidak didasari bukti otentik yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, sehingga sangat tidak layak apabila putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meski ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi. Terlebih lagi permohonan Penggugat tidak memenuhi persyaratan

Hal 27 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



permohonan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagaimana diamanatkan pada pasal 180 (1) HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000, yaitu :

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tangan (handscript) yang tidak dibantah tanda tangannya, yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti ;
- b. Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewanya telah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik ;
- d. Pokok gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- e. Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV ;
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewisde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan ;
- g. Pokok sengketa mengenai bezitrecht .

DALAM GUGATAN BALIK (REKONVENSI):

1. Bahwa pada pokoknya Penggugat Rekonvensi menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kecuali dalil-dalil yang diakui secara tegas dan tertulis oleh Penggugat rekonvensi.
2. Bahwa pada tanggal 22 Oktober 2009 telah terjadi :
 - a. Perjanjian Sewa Menyewa antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan Rachel Vivi Ernasari (bertindak untuk dan atas nama Gani Sandjaya/Tergugat Rekonvensi I) Nomor 66 Tahun 2009 tentang sewa Menyewa Sebagai Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Kabupaten Kudus di atas Tanah HPL Nomor 1 Tahun 1989 terletak di Desa Ploso Kec. Jati Kab. Kudus (Blok A Lantai 1 Kudus Plasa), dengan jangka waktu sewa terhitung mulai 6 Juni

Hal 28 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



2009 s/d 5 Juni 2011. Uang sewa yang disepakati adalah Rp. 617.000,-/bulan.

- b. Perjanjian Sewa Menyewa antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan Benny Haryanto Liem/Tergugat Rekonvensi II Nomor 148 Tahun 2009 tentang sewa Menyewa Sebagai Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Kabupaten Kudus di atas Tanah HPL Nomor 1 Tahun 1989 terletak di Desa Ploso Kec. Jati Kab. Kudus (Blok A Lantai 1 Kudus Plasa), dengan jangka waktu sewa terhitung mulai 6 Juni 2009 s/d 5 Juni 2011. Uang sewa yang disepakati adalah Rp. 221.000,-/bulan.
 - c. Perjanjian Sewa Menyewa antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan Benny Haryanto Liem/Tergugat Rekonvensi II Nomor 149 Tahun 2009 tentang sewa Menyewa Sebagai Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Kabupaten Kudus di atas Tanah HPL Nomor 1 Tahun 1989 terletak di Desa Ploso Kec. Jati Kab. Kudus (Blok A Lantai 1 Kudus Plasa), dengan jangka waktu sewa terhitung mulai 6 Juni 2009 s/d 5 Juni 2011. Uang sewa yang disepakati adalah Rp. 221.000,-/bulan.
 - d. Perjanjian Sewa Menyewa antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan Teguh Iman Kristanto /Tergugat Rekonvensi III Nomor 114 Tahun 2009 tentang sewa Menyewa Sebagai Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Kabupaten Kudus di atas Tanah HPL Nomor 1 Tahun 1989 terletak di Desa Ploso Kec. Jati Kab. Kudus (Blok A Lantai 1 Kudus Plasa), dengan jangka waktu sewa terhitung mulai 6 Juni 2009 s/d 5 Juni 2011. Uang sewa yang disepakati adalah Rp. 242.000,-/bulan.
3. Bahwa pada perjanjian sebagaimana posita gugatan rekonvensi pada nomor 2 huruf a, b, c dan d di atas para penyewa/para Tergugat Rekonvensi telah membayar uang sewa yang disepakati.
 4. Bahwa setelah periode perjanjian sewa menyewa sebagaimana posita gugatan rekonvensi pada nomor 2 huruf a, b, c dan d di atas, para penyewa/para Tergugat Rekonvensi tidak melakukan perpanjangan sewa menyewa/tidak membayar uang sewa sesuai Peraturan Daerah Kab. Kudus tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.
 5. Bahwa dalam periode 2011 s/d 2015 Tergugat Rekonvensi I secara melawan hukum/tanpa izin dari Penggugat Rekonvensi menyewakan

Hal 29 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



bangunan kios milik/di kuasai Penggugat Rekonvensi di Blok A Lantai 1 Kudus Plasa kepada pihak lain, sehingga seharusnya pendapatan Tergugat Rekonvensi I adalah menjadi pendapatan Pemerintah Kabupaten Kudus yaitu sebesar Rp. 200.000.000,-.

6. Bahwa dalam periode 2011 s/d 2015 Tergugat Rekonvensi II secara melawan hukum/tanpa izin dari Penggugat Rekonvensi menyewakan bangunan kios milik/dikuasai Penggugat Rekonvensi di Blok A Lantai I Kudus Plasa (obyek perjanjian sewa nomor 148 Tahun 2009) kepada pihak lain, sehingga seharusnya pendapatan Tergugat Rekonvensi II adalah menjadi pendapatan Pemerintah Kabupaten Kudus yaitu sebesar Rp. 62.500.000,-.
7. Bahwa dalam periode 2011 s/d 2015 Tergugat Rekonvensi II secara melawan hukum/tanpa izin dari Penggugat Rekonvensi menyewakan bangunan kios milik/dikuasai Penggugat Rekonvensi di Blok A Lantai 1 Kudus Plasa (obyek perjanjian sewa nomor 149 Tahun 2009) kepada pihak lain dengan, sehingga seharusnya pendapatan Tergugat Rekonvensi II adalah menjadi pendapatan Pemerintah Kabupaten Kudus yaitu sebesar Rp. 62.500.000,-.
8. Bahwa dalam periode 2011 s/d 2015 Tergugat Rekonvensi III secara melawan hukum/tanpa izin dari Penggugat Rekonvensi menyewakan bangunan kios milik/di kuasai Penggugat Rekonvensi di Blok A Lantai 1 Kudus Plasa kepada pihak lain, sehingga seharusnya pendapatan Tergugat Rekonvensi III adalah menjadi pendapatan Pemerintah Kabupaten Kudus yaitu sebesar Rp. 48.000.000,-.
9. Bahwa mengingat gugatan Penggugat rekonvensi ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat, maka oleh karena itu cukup alasan menurut hukum apabila putusan dalam gugatan rekonvensi ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

Berdasarkan pertimbangan tersebut serta fakta - fakta hukum di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat Pemeriksa Perkara Nomor 65/Pdt.G/2015/PN.Kds ini untuk memutus sebagai berikut :

DALAM KONVENSI:

DALAM PUTUSAN SELA :

1. Menolak Permohonan putusan sela ;

Hal 30 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



2. Menolak permohonan agar Tergugat III melakukan pembukaan penyegelan dan penutupan kios ;
3. Menolak menghukum Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- setiap hari keterlambatan.

DALAM KONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat dalam Perkara ini untuk seluruhnya.
2. Menolak menyatakan penyitaan sah dan berharga atas sita jaminan/memerintahkan penyitaan diangkat ;
3. Menolak menghukum para Tergugat untuk mengembalikan keadaan sertifikat milik Penggugat para Pemilik Kios seperti sedia kala, yakni Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Hak atas tanah bersama HGB 15/Ploso yang berdiri diatas HPL No.1, terletak di desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus.
4. Menolak menyatakan demi hukum, Tergugat III untuk mengadakan perbuatan hukum melakukan pembaharuan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas Hak Pengelolaan milik Tergugat III.
5. Menyatakan Sah Perjanjian Sewa Menyewa Sebagian Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Kabupaten Kudus (Tergugat III) Diatas Tanah Bersertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1 Tahun 1989 Terletak di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus dan mengikat sebagai undang-undang terhadap Penggugat dan Tergugat III.
6. Menolak menyatakan bahwa Tergugat I, II dan III telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Penggugat.
7. Menolak menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat, uang sebesar Rp. 5.466.000.000,- (lima milyar empat ratus enam puluh enam juta rupiah), ditambah bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulannya, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus sampai dengan dibayar secara tunai dan sekaligus lunas.
8. Menolak menghukum Tergugat I, tergugat II, Tergugat III membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat yang besarnya uang paksa (dwangsom) Rp.500.000/setiap hari terlambat memenuhi isi

Hal 31 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

9. Menolak menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).
10. Menolak menghukum Tergugat IV untuk mentaati putusan ini.
11. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM REKONVENSİ :

1. Mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi dalam perkara ini untuk seluruhnya ;
2. Memerintahkan agar Tergugat Rekonvensi I membayar kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp. 200.000.000,- karena telah menyewakan barang/aset milik Pemerintah Kabupaten Kudus kepada pihak lain tanpa izin ;
3. Memerintahkan agar Tergugat Rekonvensi II membayar kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp. 125.000.000,- karena telah menyewakan barang/aset milik Pemerintah Kabupaten Kudus kepada pihak lain tanpa izin ;
4. Memerintahkan agar Tergugat Rekonvensi III membayar kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp. 48.000.000,- karena telah menyewakan barang/aset milik Pemerintah Kabupaten Kudus kepada pihak lain tanpa izin ;
5. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa dalam persidangan Tergugat IV telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa sesuai data yang ada pada TERGUGAT IV kami sampaikan semula tanah obyek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 15/Ploso tercatat atas nama PT. PRATAMA ERADJAYA berkedudukan di Semarang Jl. Beteng No. 33 Semarang yang

Hal 32 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



merupakan penggabungan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Ploso, Nomor 11/Ploso, Nomor 12/Ploso.

2. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 15/Ploso di atasnya berdiri Hak Milik Satuan Rumah Susun berdasarkan Surat Kakanwil BPN tanggal 5-2-1992 No. 600/798/33/1992 Jo. Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus tanggal 1-2-1991 No. 188.4/0103/1991.
3. Bahwa berdasarkan Akta Pemisahan tanggal 19-8-1991 No. 56/PED/VIII/91 yang telah disahkan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus tanggal 7-9-1991 No. 188.4/1183 di atas tanah Hak Guna Bangunan No.15/Ploso ini telah diterbitkan sebanyak 110 Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 1 sampai dengan 110 dan perubahannya.
4. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 15/Ploso saat ini telah berakhir masa berlakunya sejak tanggal 5 Juni 2009 dan karena pemegang hak yaitu PT. PRATAMA ERADJAYA (Tergugat I) tidak memperpanjang haknya maka hak kembali ke pemegang Hak Pengelolaan (HPL) Dengan demikian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun juga berakhir haknya
5. Bahwa menanggapi gugatan Pengugat *Posita* 25, kami sampaikan bahwa dalam menindaklanjuti dan/atau menghentikan segala proses hukum yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan : Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TERGUGAT IV mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Hal 33 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 28 Juli 2016 Nomor : 65/Pdt.G/2015/PN.Kds yang **amar** selengkapnyanya, sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya ;

Dalam pokok Perkara :

Menolak Gugatan penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI

Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.726.000,- (dua juta tujuh ratus duapuluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan perkara Nomor 65/Pdt.G/2015/PN.Kds. tersebut Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan permohonan banding tanggal 09 Agustus 2016 selanjutnya telah diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding tanggal 08 September 2016, Tergugat II/Terbanding tanggal 15 September 2016, Kuasa Hukum Tergugat III/Terbanding tanggal 31 Agustus 2016 dan Tergugat IV/Terbanding tertanggal 31 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding dan Berita Acara Memeriksa Berkas perkara banding kepada:

- Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding tanggal 06 Oktober 2016;
- Tergugat I/Terbanding tanggal 06 Oktober 2016;
- Kuasa Hukum Tergugat II/Terbanding tanggal 07 Oktober 2016;
- Kuasa Hukum Tergugat III/Terbanding tanggal 30 September 2016;
- Tergugat IV/Terbanding tanggal 30 September 2016;

Hal 34 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa perkara gugatan Penggugat/Pembanding Nomor 65/Pdt.G/2015/PN.Kds. telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kudus tanggal 28 Juli 2016 telah diajukan banding oleh Penggugat pada tanggal 09 Agustus 2016, sehingga pengajuan banding tersebut, masih dalam tenggang waktu dan pengajuan banding tersebut telah sesuai tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh pasal 6 dan pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor : 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Hakim Banding Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 28 Juli 2016 Nomor 65/Pdt.G/2015/PN.Kds., yang dimohonkan banding tersebut, Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan Hukum dari Hakim tingkat pertama dalam putusannya, oleh karena itu pertimbangan hukum dari Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding dan pertimbangan tersebut dianggap telah termuat selengkapnyanya dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan Hukum dari Hakim tingkat pertama dinilai telah tepat dan dapat dibenarkan, maka putusan Hakim tingkat pertama tersebut, dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan tingkat banding Penggugat/Pembanding tetap berada dalam pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara, pasal 1340 KUHPerdara dan peraturan Per Undang-Undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

Hal 35 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 28 Juli 2016 Nomor 65/Pdt.G/2015/PN.Kds. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari : **SENIN**, tanggal **19 DESEMBER 2016**, oleh **HESMU PURWANTO, S.H.,M.H.** Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Ketua Majelis, **H. S U R O S O, S.H.** dan **S U B E K I, S.H.** masing - masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut pada **hari itu juga** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh para Hakim Anggota dan **ELSYA RONI ROHAYATI, S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

H. S U R O S O, S.H.

HESMU PURWANTO, S.H.,M.H.

S U B E K I, S.H.

Panitera Pengganti,

ELSYA RONI ROHAYATI, S.H.

Hal 36 putusan. No 484/Pdt/2016/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Perkara :

- | | |
|----------------------|-----------------|
| 1. Meterai putusan | : Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi putusan | : Rp. 5.000,- |
| 3. Biaya pemberkasan | : Rp. 139.000,- |
| Jumlah | : Rp. 150.000,- |
- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal 37 putusan. No 484/Pdt/2016/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)