



**P U T U S A N**  
**Nomor 50/PDT/2018/PT PLG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan dalam perkara gugatan antara:

**Djifrianto** , bertempat tinggal di Lorong Segaran No.1221 Rt/Rw 024/005 Kelurahan 15 Ilir Kecamatan Ilir Timur I Kota Palembang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya H. Dindin Suudin,SH,MH. dan Rekan beralamat di Jalan Kapten Anwar Sastro No.1409 A Palembang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2017 selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat ;

Lawan

**Pemerintah Kota Palembang** , Beralamat di jalan Merdeka No. 2 Palembang Sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

**PT. Prabu Makmur** , Beralamat di Komplek Ilir Barat Permai Blok D2 No.56 Kelurahan 24 Ilir Palembang. , Sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

**Rajuniwati** , Bertempat tinggal di Jalan Natuna No.789 Rt.011 Rw.003 Kelurahan Lorok Pakjo Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Ruslan,SH,MH dan rekan advokat yang beralamat di Jalan Jaya Indah Rt.30 No.51/27 Kel. 14 Ulu Palembang berdasakan surat kuasa khusus tanggal 28 Maret 3018 Sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

**Pd. Pasar Palembang Jaya** , beralamat di Jalan KH. Ahmad Dahlan Lantai II Pasar Bukit Kecil Palembang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya H.Ghandi Airus SH,Mhum, Hendra A.Gana,SH,MH. Ruslan,SH,MH, Muhammad Albert,SH dan Muhammad Fharizal,SH, yang berdomisilih dikantor LawFirm Ghandi Arius & Partner's berdasakan surat kuasa khusus tanggal 2 Maret 3018 Sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PT. Gandha Tahta Prima** , Beralamat di Gedung Pasar 16 Ilir lantai 4, Jalan Pasar 16 Ilir Kelurahan 16 Ilir Kecamatan Ilir Timur I Kota Palembang , Sebagai Terbanding V semula Tergugat V;

**Kantor Pertanahan Kota Palembang** , Beralamat di Jalan Kapten A. Rivai No. 99 Kota Palembang , dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Edison,SH, Dkk, yang beralamat di Jl Kavten A.Rivai No.99 Palembang berdasakran surat kuasa tanggal 17 April 3018 Sebagai Terbanding VI semula Tergugat VI;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 50/PEN.PDT/2018/PT PLG tanggal 16 Mei 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 50/Pen.Pan/PDT/2018/PT PLG tanggal 16 Mei 2018 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Berkas perkara yang bersangkutan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 19 Juli 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 19 Juli 2017 dalam register No.129/Pdt.G/2017/PN.Plg telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebuah petak yang merupakan bangunan komersil pada lantai Ground Floor atau Basement No.136 dengan Luas/type : 6,19 M<sup>2</sup> dalam suatu gedung yang dikenal setempat dengan sebutan Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, yang berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan Tergugat I, yang terletak di Jalan Pasar 16 Ilir Kelurahan 16 Ilir Kecamatan Ilir Timur I Kota Palembang, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1691/GF/136 Kelurahan 16 Ilir. Gambar Denah No.63/2006 Tanggal 17 Mei 2006. dengan Hak Guna Bangunan No.641/16 Ilir berakhir tanggal 02 Januari 2016.
2. Bahwa Penggugat memiliki petak tersebut berasal membeli dari PT. Prabu Makmur (Tergugat II) sebagaimana Akta Jual Beli No.46/2006 tanggal 11

Halaman-2 dari 84 Putusan.Nomor 50/PDT/2018/PTPLG



Juli 2006 yang dibuat dihadapan Mulkan Rasuan, SH. PPAT Wilayah Kota Palembang.

3. Bahwa adapun Tergugat II dapat menjual bangunan komersil berupa petak tersebut kepada Penggugat adalah berdasarkan Perjanjian dalam bentuk Kontrak Bagi Tempat Usaha dengan Tergugat I sebagaimana Surat Perjanjian No.01/SPJ/ 1995 tanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 liri Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang.

Dan Surat Perjanjian Kontrak Bagi Tempat Usaha dimaksud telah mendapatkan persetujuan dari ;

- a. DPRD Kota Palembang, sebagaimana Surat Keputusan Pimpinan Dewan Perwakilan Rakyat Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang No.01/SK/ Pimp-DPRD/1995 tanggal 9 Januari 1995 tentang Persetujuan Penyertaan Modal Daerah kepada Pihak Ketiga dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 liri Palembang.
  - b. Menteri Dalam Negeri RI, sebagaimana Keputusan Menteri Dalam Negeri R.I. No.511.2-040 tanggal 26 Januari 1995 tentang Pengesahan Keputusan Walikota Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II Palembang No.05/SK/Pasar/1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 liri Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang.
4. Bahwa didalam Perjanjian No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 liri Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang antara Tergugat I selaku Pihak Pertama dan Tergugat II selaku Pihak Kedua tersebut, pada pokoknya telah mengatur sebagai berikut ;

**Dalam Pasal 5** menyatakan :

- (1) Atas diterimanya tanah Hak Pengelolaan (HPL) sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat 2 Surat Perjanjian ini. Pihak Kedua berkewajiban membangun diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat 1 berupa bangunan utama (bertingkat) permanent dan bangunan diluar bangunan utama beserta fasilitas-fasilitas lainnya yang perinciannya dijelaskan dalam pasal 9 Surat Perjanjian ini sesuai dengan RAB, Gambar dan Bestek hingga selesai.



- (2) Selama jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) Surat Perjanjian ini, maka Pihak Kedua mempunyai hak sepenuhnya atas tanah, bangunan, fasilitas dan segala sesuatu yang ada di atasnya sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 16 ayat 2 Surat Perjanjian ini. Dengan demikian Pihak Kedua dapat mengalihkan haknya kepada Pihak Ketiga.
- (3) Pihak Pertama bersama-sama dengan Pihak kedua menetapkan besarnya harga jual bangunan komersil ; selanjutnya Pihak Kedua berhak menerima hasil penjualan, sewa atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud ayat 2 pasal ini.

Dalam Pasal 7 ayat 2 menyatakan ;

Setelah habis jangka waktu 20 (dua puluh) tahun atas Hak Guna Bangunan, maka tanah, bangunan, hotel serta fasilitas lainnya yang dikuasai Pihak Kedua langsung beralih dan menjadi milik dan dikuasai Pihak Pertama tanpa adanya proses tertentu maupun persyaratan lain yang menjadi beban Pihak Pertama.

Dalam Pasal 8 menyatakan ;

Setelah berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah serta bangunan dimaksud Pasal 7 ayat 2 surat perjanjian ini. Pihak Kedua dan/atau Pihak Lainnya yang memperoleh hak dari Pihak Kedua secara hukum dapat memperpanjang haknya atas bagian bangunan dimaksud Pasal 16 ayat 2 sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan yang ditetapkan Pihak Pertama

Dan didalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri RI No.511.2-040 tanggal 26 Januari 1995 tentang Pengesahan Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Palembang No.05/SK/Pasar/1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang, Dalam Memutuskan – Menetapkan – Pertama, pada angka 8 menyatakan : PT. Prabu Makmur atau Para Pedagang dan Pengelola Hotel diberikan prioritas memperpanjang pemakaian tempat usaha, sepanjang peruntukannya masih sesuai dengan RUTR Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang dengan mengajukan permohonan langsung kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang.



5. Bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) yang dimiliki Penggugat diatas Tanah Hak Pengelolaan Tergugat I tersebut telah berakhir pada tanggal 2 Januari 2016, namun sampai gugatan ini dimajukan ke Pengadilan belum ada perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB) oleh Tergugat I terhadap kepemilikan petak Penggugat tersebut , padahal berdasarkan Pasal 8 dalam Perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II dan berdasarkan angka 8 dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri R I tersebut diatas, Penggugat dapat memperpanjang haknya dan diberikan prioritas memperpanjang pemakaian tempat usaha dan secara hukum seharusnya Tergugat I melaksanakan ketentuan dalam Pasal 8 pada Surat Perjanjian No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 lir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang dan angka 8 dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri R.I. No.511.2-040 tanggal 26 Januari 1995 tentang Pengesahan Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Palembang No.05/SK/Pasar/1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 lir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang, karena hal ini **sesuai** dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah yang menyatakan “Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan atau atas tanah hak milik hapus sebagaimana dimaksud pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik “.  
Dalam Penjelasan Pasal 38 dijelaskan ;  
Penyelesaian penguasaan bekas Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan dan atas tanah hak milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus dilaksanakan sesuai perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan antara pemegang hak pengelolaan dan pemegang hak guna bangunan atau perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak milik dan pemegang hak guna bangunan.
6. Bahwa ternyata Tergugat I bukannya memperpanjang dan atau memperbaharui Hak Guna Bangunan (HGB) terhadap kepemilikan petak



Penggugat, atau setidaknya mengupayakan perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB) dengan memberikan kemudahan dan atau mengutamakan kepada Penggugat selaku pemilik petak, tetapi Tergugat I justru melemparkan permasalahan ini kepada Tergugat IV selaku Pengelola Pasar yang didirikan berdasarkan Perda Kota Palembang No. 6 Tahun 2005 tentang Pembentukan Perusahaan Daerah Pasar Palembang Jaya. Bahkan kemudian Tergugat menerbitkan Peraturan Walikota Palembang No.38 Tahun 2016 tentang Penetapan Tarif Jasa Pengelolaan Pasar.

7. Bahwa Tergugat IV ada melakukan Perjanjian Kerja Sama Pembangunan Pengelolaan dan Penyerahan (Build, Operate and Transfer/BOT) Los dan Kios dalam Pasar 16 lir dengan Tergugat V sebagaimana Akta Perjanjian No.70 tanggal 28 Februari 2013 yang dibuat oleh Linda Aprianti, SH. Notaris di Palembang.
8. Bahwa ternyata kemudian Tergugat V menerapkan sewa berdasarkan perjanjian dengan Tergugat IV tersebut dan Tergugat IV menerapkan Peraturan Walikota Palembang No.38 Tahun 2016 tentang Penetapan Tarif Jasa Pengelolaan Pasar kepada Para Pedagang di Pasar 16 lir Palembang, termasuk kepada Penggugat, dimana Penggugat diharuskan membayar Sewa atas petak kepemilikan Penggugat sendiri.
9. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak diterapkannya sewa baik atas dasar adanya perjanjian antara Tergugat IV dengan Tergugat V maupun atas dasar Peraturan Walikota Palembang No.38 tahun 2016 tentang Penetapan Tarif Jasa pengelolaan Pasar terhadap petak milik Penggugat tersebut, dan Penggugat telah menjelaskan kepada Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V bahwa **secara** hukum kepada Penggugat tidak dapat diterapkan pembayaran sewa, karena seharusnya kepada Penggugat hanya dapat diterapkan Pembayaran biaya untuk Perpanjangan atau Pembayaran biaya atas Pembaharuan Hak Guna Bangunan dan membayar biaya pemasukan kepada Pemerintah Kota Palembang (Tergugat I) sebagai yang menguasai Hak Pengelolaan atas tanah yang di atasnya berdiri petak milik Penggugat atas perpanjangan atau atas Pembaharuan hak Guna Bangunan (HGB) tersebut, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah R.I. No.128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan Pasal 8 dalam Surat Perjanjian No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 lir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang dan angka 8 dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri R.I. No.511.2-040 tanggal 26 Januari 1995 tentang Pengesahan Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Palembang No.

05/SK/Pasar/1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 lir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang, tanggal 26 Januari 1995 serta Pasal 38 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Apalagi terbitnya Peraturan Walikota Palembang No.38 Tahun 2016 tentang Penetapan Tarif Jasa Pengelolaan Pasar telah menunjukkan maksud Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V untuk berusaha melegitimasi itikad buruknya untuk menguasai petak milik Penggugat termasuk untuk menguasai petak-petak milik Para Pedagang Pasar 16 lir lainnya, hal ini terbukti Peraturan Walikota Palembang No.38 Tahun 2016 tersebut hanya diberlakukan untuk Pasar 16 lir saja dan tidak diberlakukan pada seluruh Pasar yang berada didalam Wilayah Kota Palembang, padahal seharusnya Peraturan Walikota Palembang No.38 Tahun 2016 dimaksud merupakan Peraturan Umum yang harus diberlakukan terhadap seluruh Pasar didalam Wilayah Kota Palembang dan tidak dapat diberlakukan khusus pada satu Pasar tertentu.

Oleh karenanya Peraturan Walikota Palembang No.38 Tahun 2016 dimaksud secara hukum tidak dapat diterapkan kepada Penggugat.

10. Bahwa Tergugat I diketahui dan kenyataannya menolak memperpanjang dan atau memperbaharui Hak Guna Bangunan atas kepemilikan petak milik Penggugat tersebut dengan beralasan sebagaimana bunyi Pasal 7 dalam Surat Perjanjian No.01/SPJ/1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 lir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang yang menyatakan “ Setelah habis jangka waktu 20 (dua puluh) tahun atas Hak Guna Bangunan, maka tanah, bangunan, hotel serta fasilitas lainnya yang dikuasai Pihak Kedua langsung beralih dan



menjadi milik dan dikuasai Pihak Pertama tanpa adanya proses tertentu maupun persyaratan lain yang menjadi beban Pihak Pertama “ ; yang ditafsirkan oleh Tergugat I adalah termasuk petak bangunan komersil milik Penggugat harus diserahkan kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I bersikeras memaksa ingin menguasai petak Penggugat dan berupaya melakukan pengusiran terhadap Pengggugat termasuk terhadap Para Pemilik petak-petak Pasar 16 lir lainnya, dengan alasan telah habisnya masa waktu Hak Guna Bangunan, tanpa memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk memperpanjang dan atau memperbaharui Hak Guna Bangunan dalam SHM atas Satuan Rumah Susun milik Penggugat tersebut.

Demikian juga alasan Tergugat IV dan Tergugat V yang menyatakan karena sudah habis masa Hak Guna Bangunan (HGB), maka petak milik Penggugat telah beralih menjadi milik Tergugat I, oleh karenanya menurut Tergugat IV dan Tergugat V ; Penggugat diharuskan membayar sewa kepada Tergugat I melalui Tergugat IV dan Tergugat V.

11. Bahwa alasan Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut diatas sangat tidak berdasarkan hukum, karena Pasal 7 dalam Surat Perjanjian No.01/SPJ/ 1995 tanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 lir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang yang pada pokoknya menyatakan “.....maka tanah, bangunan, hotel serta fasilitas lainnya yang dikuasai Pihak Kedua langsung beralih dan menjadi milik dan dikuasai Pihak Pertama.....” adalah hanya dapat berlaku dan hanya dapat diterapkan kepada tergugat II (pt. prabu makmur) dan tidak berlaku serta tidak dapat diterapkan kepada penggugat, karena petak yang merupakan bangunan komersil yang telah dibeli dan menjadi milik penggugat tersebut tidak dikuasai atau tidak dibawah penguasaan tergugat ii, tetapi tetap dikuasai dan dibawah penguasaan Penggugat sendiri, dan masih dipergunakan sebagaimana tujuan dibangunnya gedung atau sesuai dengan fungsinya serta sesuai dengan RUTR Kota Palembang, dengan kata lain tidak terjadi perubahan fungsi yang dapat menghapuskan Hak Penggugat untuk memperpanjang dan atau memperbaharui Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut.
12. Bahwa Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V yang beralasan juga dengan mengatakan “.... dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB)



diatas tanah Hak Pengelolaan Tergugat I, maka berakhir pula Sertifikat Hak Milik Rumah Susun Penggugat dan Penggugat diharuskan menyerahkan petak milik Penggugat tersebut atau kalau Penggugat masih menghendaki menghuni petak tersebut, maka Penggugat diharuskan membayar uang sewa sesuai Peraturan Walikota Palembang No.38 Tahun 2016 tentang Penetapan Tarif Jasa pengelolaan Pasar ; adalah suatu alasan yang sangat tidak berdasarkan hukum, karena ; dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) diatas tanah Hak Pengelolaan Tergugat I tempat berdirinya petak Penggugat tersebut, bukan berarti Hak Penggugat terhadap kepemilikan petak tersebut hapus dan otomatis langsung menjadi milik Tergugat I serta harus diserahkan kepada Tergugat I, karena ; Petak tersebut masih tetap sah milik Penggugat dengan kata lain Penggugat masih tetap mempunyai hak kebendaan terhadap petak yang merupakan bangunan komersil yang telah dimiliki Penggugat berdasarkan Jual Beli, sehingga Hak Milik Penggugat atas petak tersebut terpisah dan berdiri sendiri, meskipun didirikan diatas tanah Hak Pengelolaan Tergugat I yang telah habis masa Hak Guna Bangunannya ;

sebagaimana dengan tegas dan jelas telah dinyatakan,

- I. Dalam Pasal 46 ayat (1) UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ; yang menyatakan” Hak Kepemilikan atas Sarusun merupakan Hak Milik atas Sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama “
- II. Dalam Pasal 50 dari Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang menyatakan ;  
Hak Milik atas Satuan Rumah Susun hapus karena ;
  - a. Hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang undangan yang berlaku.
  - b. Tanah dan bangunannya musnah
  - c. Terpenuhinya syarat batal.
  - d. Pelepasan hak secara sukarela.Dalam Penjelasan Pasal 50 huruf c dijelaskan ;  
Hak Milik atas satuan rumah susun, apabila salah satu unsur, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 UU No.16 tahun 1985



tentang Rumah Susun tidak terpenuhi yaitu adanya unsur- unsur satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah , bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Hapus dalam pengertian pasal ini tidak menghapuskan Subjek Hukum (Pemilik) dan Objek Hukumnya (benda), sehingga yang hapus hanyalah hubungan hukum atau atas haknya, dan Pemilik Satuan Rumah Susun tetap mempunyai Hak secara de facto bendanya.

Misalnya ;

1. Seluruh satuan rumah susun beralih haknya kepada satu orang (badan hukum) sehingga bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama tidak ada lagi karena dimiliki oleh satu orang (badan hukum).
2. Hak Guna Bangunan atas tanah berakhir, apabila tidak dimintakan perpanjangan / pembaharuan sehingga menyebabkan adanya syarat batal.

Dari uraian diatas, maka jelas secara hukum bahwa petak yang merupakan bangunan komersil yang telah dimiliki Penggugat berdasarkan jual beli tersebut adalah tetap sah secara hukum milik Penggugat, meskipun Hak Guna Bangunan (HGB) dalam SHM atas Satuan Rumah Susun Penggugat tersebut telah berakhir, dan tidak otomatis langsung beralih menjadi milik Tergugat I.

13. Bahwa namun karena saat itu Penggugat diancam hendak diusir dari petak milik Penggugat sendiri oleh Tergugat V, maka dengan terpaksa kemudian Penggugat membayar sewa panjar petak milik Penggugat sendiri tersebut sebesar Rp.3.000.000.- (tiga juta rupiah) kepada Tergugat V pada tanggal 15 September 2015.
14. Bahwa dengan tidak dilakukannya perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB) oleh Tergugat I maka Tergugat I telah melanggar ketentuan dalam Pasal 8 pada Surat Perjanjian No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang dan juga melanggar ketentuan dalam angka 8 pada Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri R.I. No.511.2-040 tanggal 26 Januari 1995 tentang Pengesahan Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Palembang No.05/SK/Pasar/1995 tentang Kontrak Bagi



Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang, serta melanggar ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, karena dengan tidak ada perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Penggugat, maka telah terjadi ketidak pastian hukum, dan melanggar prinsip keadilan yang harus diperoleh Penggugat serta tidak ada tanggung jawab dari Pemerintah yang dalam hal ini Tergugat I, apalagi kemudian Tergugat I melempar tanggung jawab kepada Tergugat IV dan Tergugat V untuk melakukan pemungutan sewa, maka Perbuatan Tergugat I tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum. Dan patut dihukum untuk melaksanakan Perjanjian dan Keputusan Menteri Dalam Negeri tersebut. Dan apabila Tergugat I lalai atau tidak mengindahkan putusan dalam perkara ini, patut dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat setiap harinya sebesar Rp.1.000.000.- (Satu juta rupiah) yang harus dibayar dengan seketika dan sekaligus secara tunai kepada Penggugat dihitung sejak dari putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakannya putusan tersebut.

15. Bahwa petak milik Penggugat tersebut sebelumnya telah Penggugat sewakan kepada Tergugat III, dan selama ini pembayaran sewa dari Tergugat III kepada Penggugat berjalan lancar sampai sewa terakhir pada Desember 2016.

Namun ketika sewa Tergugat III telah berakhir pada Desember 2016, Tergugat III tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan petak milik Penggugat tersebut dengan alasan Tergugat III telah membayar sewa kepada Tergugat IV.

Perbuatan Tergugat III yang tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan petak milik Penggugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum, karena petak tersebut masih tetap milik Penggugat.

Dan oleh karenanya Tergugat III harus dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan petak milik Penggugat tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik.

16. Bahwa perbuatan Tergugat IV yang telah memaksakan kehendaknya menerapkan sewa dan menerima pembayaran sewa dari Tergugat III terhadap petak milik Penggugat tersebut adalah suatu perbuatan melawan



hukum, karena petak yang disewakan oleh Tergugat IV kepada Tergugat III masih merupakan petak Hak Milik Penggugat.

Oleh karenanya sewa yang dilakukan oleh Tergugat IV kepada Tergugat III adalah tidak sah secara hukum dan Tergugat IV harus menghentikan kegiatan penagihan sewa terhadap petak milik Penggugat tersebut.

17. Bahwa perbuatan Tergugat V yang telah memaksakan kehendaknya menerapkan sewa terhadap petak kepemilikan Penggugat, sehingga dengan terpaksa Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat V adalah Perbuatan Melawan Hukum, dan pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat V adalah tidak sah secara hukum, karena terhadap Penggugat tidak dapat diterapkan sewa, yang dapat diterapkan kepada Penggugat adalah pembayaran untuk biaya perpanjangan dan atau pembayaran

biaya untuk pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB) serta pembayaran biaya pemasukan terhadap Pemerintah Kota Palembang (Tergugat I) selaku pemegang Hak Pengelolaan atas tanah yang akan diterbitkan Hak Guna Bangunannya tersebut, sebagaimana telah dijelaskan diatas.

Oleh karenanya Tergugat V harus segera mengembalikan uang sebesar Rp.3.000.000.- (tiga juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dengan seketika dan sekaligus.

18. Bahwa Tergugat II dan Tergugat VI atas adanya Putusan dalam perkara ini, haruslah tunduk dan patuh.
19. Bahwa gugatan Penggugat ini cukup beralasan hukum dan didukung dengan alat bukti yang otentik sehingga sempurna secara hukum, maka Penggugat mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.

Berdasarkan uraian diatas, Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Palembang Klas I A Khusus, berkenan memanggil para pihak dan memeriksa serta memutus perkara ini dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebuah petak yang merupakan bangunan komersil pada lantai Ground Floor atau Basement No.136 dengan Luas/type : 6,19 M<sup>2</sup> dalam suatu gedung yang dikenal setempat dengan sebutan Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, dan



terletak di Jalan Pasar 16 Ilir Kelurahan 16 Ilir Kecamatan Ilir Timur I Kota Palembang.

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan Peraturan Walikota Palembang No.38 Tahun 2016 tentang Penetapan Tarif Jasa pengelolaan Pasar tidak dapat diterapkan terhadap petak Kepemilikan Penggugat tersebut.
5. Menyatakan tidak sah secara hukum sewa yang dilakukan antara Tergugat IV dan Tergugat III terhadap petak milik Penggugat.
6. Menyatakan tidak sah secara hukum pembayaran sebesar Rp.3.000.000.- (tiga juta rupiah) yang telah dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat V.
7. Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan ketentuan dalam Pasal 8 pada Surat Perjanjian No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang dan ketentuan dalam **angka 8** pada surat Keputusan Menteri Dalam Negeri R.I. No.511.2-040 tanggal 26 Januari 1995 tentang Pengesahan Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Palembang No.05/SK/Pasar/1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang.
8. Menghukum Tergugat I, apabila Tergugat I lalai atau tidak mengindahkan putusan dalam perkara ini, untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat setiap harinya sebesar Rp.1.000.000.- (Satu juta rupiah) yang harus dibayar dengan seketika dan sekaligus secara tunai kepada Penggugat dihitung sejak dari putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakannya putusan tersebut.
9. Menghukum Tergugat IV dan Tergugat V untuk menghentikan kegiatan penagihan sewa terhadap petak milik Penggugat.
10. Menghukum Tergugat III untuk mengosongkan dan menyerahkan petak milik Penggugat tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik.
11. Menghukum Tergugat V untuk mengembalikan uang sebesar Rp.3.000.000.- (tiga juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dengan seketika dan sekaligus.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum Tergugat II dan Tergugat VI untuk patuh terhadap putusan ini.
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

## Atau

Mohon putusan yang seadil-adilnya ( Ex aequo et bono ).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, telah menyampaikan Jawabannya sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya, kecuali apa yang secara tegas dan jelas diakui oleh Tergugat I.

### I. DALAM EKSEPSI

Sebelum memasuki jawaban materi Pokok perkara, terlebih dahulu Tergugat I menyampaikan Eksepsi dengan alasan-alasan sebagai berikut :

#### A. PENGADILAN NEGERI KLAS IA KHUSUS PALEMBANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA PERKARA A QUO.

A.1. Keberatan Penggugat atas berlakunya Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016 bukan Kewenangan Pengadilan Negeri melainkan Kewenangan Mahkamah Agung.

1. Bahwa di dalam posita gugatannya pada angka 9 serta petitum gugatannya pada angka 4, Penggugat menyatakan sebagai berikut,

Posita angka 9

“Bahwa Penggugat dengan tegas menolak diterapkannya sewa baik atas dasar adanya perjanjian antara Tergugat IV dengan Tergugat V maupun atas dasar Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016,,dst”

Petitum angka 4

“Menyatakan Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016 Tentang Penetapan Tarif Jasa Pengelolaan Pasar tidak dapat diterapkan terhadap Petak Kepemilikan Penggugat tersebut”

Halaman-14 dari 84 Putusan.Nomor 50/PDT/2018/PTPLG



2. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya secara jelas dan tegas menyatakan menolak serta keberatan atas berlakunya Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016 dan bahkan meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta memutus perkara *a quo* untuk menyatakan Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016 Tentang Penetapan Tarif Jasa Pengelolaan Pasar tidak dapat diterapkan terhadap Petak Kepemilikan Penggugat;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 7 ayat (1)  
"Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas :
  - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
  - c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
  - d. Peraturan Pemerintah;
  - e. Peraturan Presiden;
  - f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
  - g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota."
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011, dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 8 ayat (1)  
"Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk



dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.”

5. Bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011, Peraturan Walikota Palembang Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Penetapan Tarif Jasa Pengelolaan Pasar merupakan jenis peraturan perundang-undangan yang berada di bawah undang-undang;
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 24A ayat (1) Undang-undang Dasar Negara RI Tahun 1945, dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 24A ayat (1)  
“Mahkamah Agung berwenang mengadili pada tingkat kasasi, menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang, dan mempunyai wewenang lainnya yang diberikan oleh undang-undang”
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 20 ayat (2) huruf b  
“Mahkamah Agung berwenang :  
b. menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang; dan”
8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (2) Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011, dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 9 ayat (2)  
“Dalam hal suatu Peraturan Perundang-undangan di bawah Undang-Undang diduga bertentangan dengan Undang-Undang, pengujiannya dilakukan oleh Mahkamah Agung.”
9. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 31A ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14



Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung dinyatakan sebagai berikut,

Pasal 31A ayat (1)

“Permohonan pengujian peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang diajukan langsung oleh pemohon atau kuasanya kepada Mahkamah Agung dan dibuat secara tertulis dalam bahasa Indonesia.”

Pasal 31A ayat (2)

“Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan oleh pihak yang menganggap haknya dirugikan oleh berlakunya peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang, yaitu:

- a. perorangan warga negara Indonesia;
- b. kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang; atau
- c. badan hukum publik atau badan hukum privat.”

10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, secara tegas dan jelas dinyatakan pihak yang menganggap haknya dirugikan oleh berlakunya peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang dapat mengajukan permohonan pengujian atas peraturan tersebut kepada mahkamah agung;

11. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil, juga dinyatakan sebagai berikut,

Pasal 1 angka 3

“Dalam Peraturan Mahkamah Agung ini, yang dimaksud dengan :

Permohonan Keberatan adalah suatu permohonan yang berisi keberatan terhadap berlakunya suatu peraturan



Perundang-undangan yang diduga bertentangan dengan suatu peraturan Perundang-undangan tingkat lebih tinggi yang diajukan ke Mahkamah Agung untuk mendapatkan putusan;”

12. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya secara tegas menyatakan menolak dan keberatan atas Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016, maka seharusnya Penggugat mengajukan permohonan keberatan atas Peraturan Walikota No. 38 Tahun 2016 tersebut dengan mengajukan Hak Uji Materiil kepada Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung *jo* Pasal 1 angka 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil;
13. Bahwa Permohonan Hak Uji Materiil atas peraturan perundang-undangan di bawah Undang-undang merupakan Kewenangan Mahkamah Agung Bukan Kewenangan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Palembang;
14. Bahwa dengan demikian pengajuan keberatan atas Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016 yang diajukan oleh Penggugat melalui Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Palembang jelas tidak berdasarkan hukum sehingga sudah seharusnya untuk ditolak;
15. Bahwa dalam ketentuan hukum acara perdata, sekalipun Tergugat I tidak mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat, Hakim secara *Ex-Officio* harus menyatakan diri tidak berwenang tentang hal ini, sebagaimana diatur dalam Pasal 132 Rv, yang berbunyi :  
”Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan



tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang”

16. Bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Palembang tidak berwenang untuk melakukan pengujian atas Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016, maka kami meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta memutus perkara ini untuk menyatakan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Palembang tidak berwenang mengadili Perkara Perdata Nomor : 129/Pdt.G/2017/PN.Plg, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

A.2. Perpanjangan atau Pembaharuan Hak Guna Bangunan adalah Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang.

1. Bahwa di dalam posita gugatannya pada angka 5, angka 6, angka 10 dan angka 14, Penggugat pada pokoknya menyatakan sebagai berikut,

Angka 5

“Bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) yang dimiliki Penggugat di atas Tanah Hak Pengelolaan Tergugat I tersebut telah berakhir pada tanggal 2 Januari 2016, namun sampai gugatan ini dimajukan ke Pengadilan belum ada perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB) oleh Tergugat I terhadap kepemilikan petak Penggugat tersebut,,dst”

Angka 6

“Bahwa ternyata Tergugat I bukannya memperpanjang dan atau memperbaharui Hak Guna Bangunan (HGB) terhadap kepemilikan petak Penggugat, atau setidaknya mengupayakan perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB),,,dst”

Angka 10

“Bahwa Tergugat I diketahui dan kenyataannya menolak memperpanjang dan atau memperbaharui Hak Guna



Bangunan atas kepemilikan petak milik Penggugat tersebut,,dst”

Angka 14

“Bahwa dengan tidak dilakukannya perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB) oleh Tergugat I,,dst”

2. Bahwa dalil Penggugat pada posita angka 5, angka 6, angka 10, angka 14 adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar;

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah dinyatakan sebagai berikut,

Pasal 26 ayat (2)

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

4. Bahwa dengan demikian, untuk mendapatkan perpanjangan Hak Guna Bangunan, Tergugat II selaku Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) harus mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Tergugat VI setelah mendapat persetujuan dari Tergugat I;

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 48 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dinyatakan sebagai berikut,

Pasal 48

“Keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atau keputusan penolakan pemberian, perpanjangan, atau pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (5), Pasal 38 ayat (3) dan Pasal 39 ayat (3) dan Pasal 43



disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.”

6. Bahwa kewenangan perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB) bukanlah kewenangan dari Tergugat I melainkan kewenangan dari Tergugat VI;
7. Bahwa keputusan pemberian perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) dari Tergugat VI ataupun Keputusan persetujuan dari Tergugat I selaku pemegang Hak Pengelolaan (HPL) merupakan Keputusan Tata Usaha Negara;
8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 8 dan angka 9 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 1 angka 8  
“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”  
Pasal 1 angka 9  
“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”
9. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, dinyatakan sebagai berikut,



Pasal 3

- (1) "Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara.
- (2) Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan data peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud.
- (3) Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan."

10. Bahwa Tindakan Tergugat I yang tidak memberikan persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) dan Tindakan Tergugat VI selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak memperpanjang atau memperbaharui Hak Guna Bangunan (HGB) setelah diajukan Permohonan Perpanjangan oleh Penggugat dikualifisir sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Fiktif Negatif sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009;
11. Bahwa oleh karena Tindakan Tergugat I dan Tergugat VI yang tidak melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) dikualifisir sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat fiktif negatif, maka sengketa atas



Keputusan Tata Usaha Negara tersebut merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang bukan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Palembang;

12. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menerima eksepsi Kompetensi Absolut dari Tergugat I dan menyatakan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Palembang tidak berwenang mengadili Perkara Perdata Nomor : 129/Pdt.G/2017/PN.Plg, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*Obscuur Libels*).

1. Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 129/Pdt.G/2017/PN.Plg tertanggal 19 Juli 2017 yang diajukan Penggugat adalah Kabur (*Obscuur Libels*);
2. Bahwa di dalam buku Hukum Acara Perdata oleh M.Yahya Harahap, terbitan Sinar Grafika, pada halaman 448 s.d. 456, disebutkan setidaknya ada 4 (empat) bentuk eksepsi Gugatan Kabur, antara lain :
  1. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan ;
  2. Tidak jelasnya objek sengketa ;
  3. Petitum gugat tidak jelas ;
  4. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa kekaburan dan ketidakcermatan dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat dapat dilihat sebagaimana yang akan kami uraikan berikut ini :
  - a. Tidak Jelasnya Dasar Hukum Dalil Gugatan.
    - 1) Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat pada tanggal 19 Juli 2017 Nomor 129/Pdt.G/2017/PN.Plg tidak memiliki dasar hukum dalil gugatan yang jelas;
    - 2) Bahwa dasar hukum dalil gugatan Penggugat tidak jelas, apakah Penggugat sebagai Pemilik Satuan Rumah susun? Apakah Penggugat sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan? Ataukah Penggugat sebagai pihak yang



dirugikan atas berlakunya Peraturan Walikota Nomor 38 Tahun 2016? Atau malah mengenai sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat III;

- 3) Bahwa oleh karena dasar hukum dalil gugatan tidak jelas, maka kami meminta kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

**b. Tidak Jelasnya Objek Sengketa.**

- 1) Bahwa di dalam posita gugatannya pada angka 1, Penggugat pada pokoknya menyatakan sebagai berikut, "Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebuah petak yang merupakan bangunan komersil pada lantai Ground Floor atau Basement No. 136 dengan Luas/type : 6,19,,,"dst"
- 2) Bahwa selanjutnya di dalam posita gugatannya Penggugat menyatakan sebagai pemegang Hak Guna Bangunan dan meminta perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut; (*vide angka 5, angka 6 dan angka 10 Posita Gugatan*)
- 3) Bahwa kemudian di dalam posita gugatannya Penggugat menyatakan menolak berlakunya Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016 tentang Penetapan Tarif Jasa Pengelolaan Pasar; (*vide angka 9 Posita dan angka 4 Petitum Gugatan*)
- 4) Bahwa Penggugat pada angka 15 posita gugatannya juga menyatakan sebagai berikut, "Bahwa petak milik Penggugat tersebut sebelumnya telah Penggugat sewakan kepada Tergugat III, dan selama ini pembayaran sewa dari tergugat III kepada Penggugat berjalan lancar,,,"dst"
- 5) Bahwa berdasarkan posita dan petitum Gugatan Penggugat tersebut, terdapat 4 (empat) persoalan yang menjadi objek sengketa, yaitu sebagai berikut:
  1. Sengketa Kepemilikan petak rumah susun,



2. Sengeta Perpanjangan atau pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan,
3. Keberatan atas berlakunya Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016.
4. Sengketa Sewa-menyewa.
- 6) Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian tersebut di atas, terdapat 4 (empat) persoalan objek sengketa yang digabungkan oleh Penggugat menjadi satu dalam gugatannya. Padahal ke-4 (empat) persoalan tersebut adalah hal yang berbeda dengan dasar hukum yang berbeda pula;
- 7) Bahwa penggabungan ke-4 (empat) persoalan tersebut menyebabkan tidak jelasnya objek sengketa, apakah mengenai sengketa kepemilikan petak rumah susun, atau mengenai perpanjangan atau pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan, atau mengenai keberatan atas Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016, atau mengenai sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat III;
- 8) Bahwa oleh karena Tidak Jelasnya Objek Sengketa, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

c. Petitum Gugat Tidak Jelas.

c.1. Petitum tidak rinci dan tidak jelas.

- 1) Bahwa di dalam petitum gugatannya pada angka 7, Penggugat menyatakan sebagai berikut, Petitum angka 7  
"Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan ketentuan dalam Pasal 8 pada surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang dan Ketentuan dalam angka 8 pada surat Keputusan Menteri Dalam Negeri,,dst"



- 2) Bahwa petitum Penggugat tersebut tidak jelas dan rinci karena tidak menyebutkan secara tegas apa yang dituntut;
- 3) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tanggal 03 Januari 1995, dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 8  
“Setelah berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah serta bangunan dimaksud pasal 7 ayat 2 Perjanjian ini. PIHAK KEDUA dan/atau Pihak lainnya yang memperoleh Hak dari Pihak Kedua secara hukum, dapat memperpanjang haknya atas bagian bangunan dimaksud Pasal 16 ayat 2 sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan yang ditetapkan pihak pertama”
- 4) Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040, dalam konsiderans Mengingat, Memutuskan, Menetapkan, Bagian Pertama, angka 8, dinyatakan sebagai berikut,  
Angka 8  
“PT. Prabu Makmur atau para pedagang dan pengelola Hotel diberikan prioritas memperpanjang pemakaian tempat usaha, sepanjang peruntukannya masih sesuai dengan RUTR Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang.”
- 5) Bahwa ketentuan Pasal 8 Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tanggal 03 Januari 1995 *jo* Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040, dalam konsiderans Mengingat, Memutuskan, Menetapkan, Bagian Pertama, Angka 8, mengatur mengenai hak tergugat ii untuk mendapatkan perpanjangan hak guna bangunan;
- 6) Bahwa dengan demikian Petitum Penggugat Tidak jelas, menghukum Tergugat I untuk melakukan apa? Karena ketentuan Pasal 8 Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tanggal 03 Januari 1995 *jo* Ketentuan angka 8 Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040



merupakan Hak Tergugat II untuk mendapatkan Perpanjangan Hak Guna Bangunan bukan kewajiban tergugat I untuk memberikan persetujuan perpanjangan atas hak guna bangunan tergugat II;

- 7) Bahwa perlu kami tekankan sekali lagi, kewenangan untuk melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan bukanlah kewenangan dari tergugat I melainkan kewenangan dari tergugat VI, Pertanyaannya sudahkah Tergugat II mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat VI dan meminta persetujuan atas permohonan perpanjangan tersebut kepada Tergugat I;
- 8) Bahwa selain itu, Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tanggal 03 Januari 1995 merupakan perbuatan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II sehingga perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, yakni Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata. Sehingga Penggugat tidak dapat menuntut pelaksanaan perjanjian yang telah dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II karena tidak memiliki hubungan hukum;
- 9) Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian dalil-dalil tersebut di atas, sudah sangat jelas Petitum gugatan yang dibuat Penggugat tidak jelas dan tidak rinci sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

c.2. Kontradiksi antara posita dan petitum.

- 1) Bahwa di dalam buku HUKUM ACARA PERDATA oleh M.Yahya Harahap, terbitan Sinar Grafika, pada halaman 452 yang menjelaskan mengenai *Exceptio Obscur Libel* pada bagian huruf c) tentang Petitum Gugat tidak jelas, disebutkan "kontradiksi antara posita dengan petitum, sudah dijelaskan, posita dengan petitum gugatan, harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan.



Apabila hal itu dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Apalagi, kalau secara prinsipil dan substansial keseluruhan petitum tidak sejalan dengan posita, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”

- 2) Bahwa di dalam posita gugatannya pada angka 5, Penggugat menyatakan sebagai berikut,  
*“Bahwa Hak Guna Bangunan yang dimiliki Penggugat di atas tanah Hak Pengelolaan Tergugat I tersebut telah berakhir pada tanggal 2 Januari 2016,,dst”*
- 3) Bahwa di dalam petitum gugatannya pada angka 2, Penggugat juga menyatakan sebagai berikut,  
*“Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebuah petak yang merupakan bangunan komersil,,dst”*
- 4) Bahwa disatu pihak Penggugat menyatakan sebagai Pemilik Hak Guna Bangunan (HGB) sedangkan di lain pihak yakni di dalam petitumnya Penggugat menyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebuah petak bangunan komersil;
- 5) Bahwa selain itu, Penggugat di dalam petitumnya pada angka 4 juga menuntut agar Peraturan Walikota Palembang Nomor 38 Tahun 2016 tidak dapat diterapkan terhadap Penggugat. Padahal gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum, namun Penggugat menuntut agar Peraturan Walikota Palembang Nomor 38 Tahun 2016 tidak dapat diterapkan yang notabene merupakan kewenangan Mahkamah Agung;



- 6) Bahwa dengan demikian berdasarkan dalil-dalil uraian tersebut di atas, sudah sangat jelas terdapat kontradiksi antara posita dan petitum gugatan Penggugat sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*Obscuur Libel*);
  - 7) Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 67k/Sip/1975 Tanggal 13 Mei 1975, dinyatakan sebagai berikut,  
"Petitum tidak sesuai dengan posita, maka permohonan kasasi dapat diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan"
  - 8) Bahwa oleh karena terdapat kontradiksi antara Posita dan Petitum Gugatan, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- d. Masalah Posita Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum.
- 1) Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Nomor : 129/Pdt.G/2017/PN.Plg tertanggal 19 Juli 2017 tidak jelas mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau mengenai Gugatan Wanprestasi;
  - 2) Bahwa di dalam posita gugatannya pada angka 5, angka 9, angka 10 dan angka 11, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I tidak melaksanakan atau telah melanggar Perjanjian No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995;
  - 3) Bahwa selanjutnya di dalam posita gugatannya pada angka 14, Penggugat pada pokoknya menyatakan Perbuatan Tergugat I tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;
  - 4) Bahwa dengan demikian terdapat KERANCUAN dan ketidakjelasan, perbuatan apa yang sebenarnya telah dilakukan oleh Tergugat I? Apakah perbuatan Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum?;



- 5) Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas apakah mengenai Perbuatan Wanprestasi ataupun Perbuatan Melawan Hukum, maka kami minta kepada majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah kami uraikan tersebut di atas, maka sangat jelas dan terang gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Kabur (*Obscuur Libels*) karena tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, tidak jelasnya objek sengketa, petitum gugat tidak jelas dan masalah posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*), maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

C. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*.

C.1. Penggugat Tidak Mempunyai Hak Untuk Mengajukan Gugatan (*Legal Persona Standi In Judicio*).

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa di dalam gugatannya Penggugat menuntut untuk dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebuah petak yang merupakan bangunan komersil dan menuntut agar Tergugat I melaksanakan Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tanggal 03 Januari 1995 *jo* Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040 Tentang Pengesahan Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Palembang Nomor 05/SK/PASAR/1995;
3. Bahwa persoalannya adalah Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian No. 01/SPJ/1995 tanggal 03 Januari 1995 dan penggugat juga bukan sebagai subjek hukum pemegang hak guna bangunan;



4. Bahwa Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tertanggal 3 Januari 1995 dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II;
5. Bahwa di dalam perjanjian tersebut Tergugat I selaku Pihak Pertama menyerahkan tanah Hak Pengelolaan kepada Tergugat II selaku Pihak Kedua dengan status Hak Guna Bangunan. Dengan demikian, Pemegang Hak Bangunan adalah Tergugat II;
6. Bahwa selain itu, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Milik Penggugat sudah hapus karena hak guna bangunan hapus pada tanggal 2 Januari 2016;
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 442k/Sip/1973 Tanggal 08 Oktober 1973, dinyatakan sebagai berikut,  
"Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"
8. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan (*Legal Persona Standi In Judicio*), maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

#### C.2. Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Gemis Aanhoeda Nigheid*).

9. Bahwa Penggugat telah keliru menarik Pemerintah Kota Palembang sebagai Tergugat I karena antara Penggugat dengan Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum;
10. Bahwa Tergugat I selaku Pemegang Hak Pengelolaan memberikan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan kepada Tergugat II;
11. Bahwa selanjutnya Tergugat II selaku pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) mengalihkan haknya kepada Pihak Ketiga yakni Penggugat;
12. Bahwa dengan demikian, dapat ditarik kesimpulan Tergugat I dan Tergugat II memiliki hubungan hukum terkait dengan pemberian Hak Guna Bangunan (HGB), sedangkan



Tergugat II mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat terkait dengan jual beli satuan rumah susun;

13. Bahwa sudah sangat jelas dan terang antara Tergugat I dengan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum;
14. Bahwa berdasarkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, dinyatakan sebagai berikut,  
"Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum."
15. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Gemis Aanhoeda Nigheid*), maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

C.3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

16. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat Nomor 129/Pdt.G/2017/PN.Plg tertanggal 19 Juli 2017 Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
17. Bahwa di dalam gugatannya pada posita angka 2, Penggugat menyatakan sebagai berikut,  
"Bahwa Penggugat memiliki petak tersebut berasal membeli dari PT. Prabu Makmur (Tergugat II) sebagaimana Akta Jual Beli No.46/2006 tanggal 11 Juli 2006 yang dibuat dihadapan Mulkan Rasuan,SH PPAT wilayah Kota Palembang."
18. Bahwa oleh karena adanya suatu keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, maka sudah seharusnya PPAT Mulkan Rasuan, SH ditarik sebagai Tergugat atau setidak-tidaknya dijadikan Turut Tergugat;
19. Bahwa berdasarkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1642K/Pdt/2005, dinyatakan sebagai berikut,  
"dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi



dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.”

20. Bahwa dengan tidak ditariknya Mulkan Rasuan, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kota Palembang yang menerbitkan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, maka Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kurang Pihak;
21. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

D. GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA (*Temporis*).

1. Bahwa Gugatan Penggugat Daluwarsa (*Temporis*) karena permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan telah lewat waktu;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 27 ayat (1)  
“Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya”
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 35 ayat (1) huruf a  
“Hak Guna Bangunan hapus karena :  
berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;”



4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995, dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 2 ayat (2)  
“pihak pertama dengan ini menyerahkan tanah Hak Pengelolaan (HPL) sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini untuk selanjutnya diserahkan kepada pihak kedua dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama pihak kedua diatas tanah Hak Pengelola (HPL) pihak pertama selama jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Banguna (HGB).”
5. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 1691/GF/136 Kelurahan 16 Ilir milik Penggugat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 641 milik Tergugat II tercantum dengan jelas hak guna bangunan berakhir pada tanggal 02 Januari 2016;
6. Bahwa dengan demikian secara hukum Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya pada tanggal 02 Januari 2014 sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
7. Bahwa permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan yang diajukan di atas tanggal 02 Januari 2014 adalah cacat formil dan tidak dapat diterima karena telah lewat waktu;
8. Bahwa faktanya Hak Guna Bangunan Tergugat II telah berakhir sejak tanggal 2 Januari 2016 dan hingga saat ini tidak ada permohonan perpanjangan ataupun perpanjangan hak guna bangunan tersebut;
9. Bahwa dengan demikian, Hak Guna Bangunan Tergugat II telah hapus secara hukum karena telah berakhir jangka waktunya sebagaimana tertuang dalam perjanjian No. 01/SPJ/1995;
10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1946 KUH Perdata, dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 1946



“Lewat waktu ialah suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat syarat yang ditentukan dalam undang-undang.”

11. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, terbitan Sinar Grafika, pada halaman 458 menyatakan sebagai berikut:

“Menurut Pasal 1946 KUH Perdata, daluwarsa atau lewat waktu (expiration) selain menjadi dasar hukum untuk memperoleh sesuatu, juga menjadi landasan hukum untuk membebaskan (release) seseorang dari suatu perikatan setelah lewat jangka waktu tertentu.”

12. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Daluwarsa (*Temporis*), maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap dikemukakan pula dalam pokok perkara di bawah ini:

### A. TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

1. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
2. Bahwa mengenai Perbuatan Melawan Hukum diatur di dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut,  
Pasal 1365  
“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian.”
3. Bahwa untuk dikategorikan perbuatan Tergugat I dikatakan telah melawan hukum haruslah memenuhi unsur unsur-unsur sebagaimana berikut ini :
  - 1) Perbuatan Tergugat harus melawan hukum.



- 2) Harus ada kesalahan dari Tergugat.
  - 3) Adanya kerugian dari Pengugat.
  - 4) Ada hubungan sebab akibat (causalitas) antara perbuatan Tergugat dan kerugian yang diderita oleh Pengugat.
4. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu menunjukkan perbuatan dan kesalahan yang telah dilakukan oleh Tergugat I serta kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat dari perbuatan Tergugat I sehingga dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah seharusnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk ditolak sebagaimana yang akan kami uraikan di bawah ini :
- A.1. Perbuatan Tergugat I telah sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II.
- a. Perbuatan Tergugat I telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.
    - 1) Bahwa Penggugat telah keliru dalam memahami Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996;
    - 2) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 38  
"Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik."
    - 3) Bahwa selanjutnya di dalam penjelasan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dinyatakan sebagai berikut,



Penjelasan Pasal 38

“Penyelesaian penguasaan bekas Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan atas tanah Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus dilaksanakan sesuai perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan antara pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan.”

- 4) Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tersebut di atas, sudah sangat jelas dan terang dinyatakan mengenai penyelesaian penguasaan bekas hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan hapus dilaksanakan sesuai perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan antara pemegang hak pengelolaan dan pemegang hak guna bangunan;
- 5) Bahwa Tergugat I sebagai Pemegang Hak Pengelolaan (HPL) telah membuat perjanjian dengan Tergugat II selaku Pemegang Hak Guna Bangunan dengan Surat Perjanjian Nomor 01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995;
- 6) Bahwa di dalam ketentuan Pasal 7 ayat (2) dan Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tanggal 03 Januari 1995, dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 7 ayat (2)  
“Setelah habis jangka waktu 20 (dua puluh) tahun atas Hak Guna Bangunan(HGB), maka tanah, bangunan, Hotel serta fasilitas lainnya yang dikuasai pihak kedua langsung beralih dan menjadi milik dan dikuasai pihak pertama tanpa adanya proses tertentu maupun persyaratan lain yang menjadi beban pihak pertama”
- 7) Bahwa dengan demikian, setelah Hak Guna Bangunan Tergugat II Hapus maka secara hukum Tergugat II berkewajiban untuk menyerahkan tanah, bangunan, hotel serta fasilitas lainnya kepada Tergugat I



sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 *jo* Ketentuan Pasal 7 ayat (2) Surat Perjanjian Nomor 01/SPJ/1995 tertanggal 3 Januari 1995;

- 8) Bahwa berdasarkan dalil-dalil uraian tersebut di atas, maka Perbuatan Tergugat I tidak melanggar ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996;
  - 9) Bahwa oleh karena, Tergugat I tidak melanggar ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melanggar ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 HARUSLAH DITOLAK atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;
- b. Tergugat I telah melaksanakan Perjanjian No. 01/SPJ/1995 Tanggal 03 Januari 1995.
- 1) Bahwa di dalam posita gugatannya pada angka 14, Penggugat menyatakan sebagai berikut,  
“Bahwa dengan tidak dilakukannya perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB) oleh Tergugat I maka Tergugat I telah melanggar ketentuan dalam Pasal 8 surat perjanjian Nomor 01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 2015,,dst”
  - 2) Bahwa dalil posita pada angka 14 gugatan Penggugat adalah dalil yang keliru sehingga sudah seharusnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;
  - 3) Bahwa di dalam ketentuan Pasal 8 Surat Perjanjian Nomor 01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 8  
“Setelah berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah serta bangunan dimaksud pasal 7 ayat 2 Perjanjian ini. pihak kedua dan/atau Pihak lainnya yang memperoleh Hak dari Pihak Kedua secara hukum, dapat memperpanjang haknya atas



bagian bangunan dimaksud Pasal 16 ayat 2 sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan yang ditetapkan pihak pertama.”

- 4) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 Surat Perjanjian tersebut, maka pihak kedua dalam hal ini Tergugat II selaku Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) dan/atau Pihak lainnya dapat memperpanjang haknya atas bangunan tersebut;
- 5) Bahwa untuk lebih jelasnya, mari kita simak ketentuan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menyatakan sebagai berikut,  
Pasal 26 ayat (2)  
“Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan”
- 6) Bahwa dengan demikian, setelah habis jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, Tergugat II selaku Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) dapat memperpanjang haknya dengan cara mengajukan permohonan perpanjangan kepada Kantor Agraria dan Tata Ruang Kota Palembang selaku Tergugat VI (Kantor Pertanahan Kota Palembang) setelah mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan/Tergugat I;
- 7) Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sudah sangat jelas mengenai kewenangan perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB) bukanlah kewenangan dari Tergugat I melainkan kewenangan dari Tergugat VI;
- 8) Bahwa oleh karena Penggugat telah keliru dalam memaknai perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB), maka sudah seharusnya dalil Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak melakukan Perpanjangan dan Pembaharuan



Hak Guna Bangunan (HGB) telah melanggar Pasal 8 Surat Perjanjian Nomor 01/SPJ/1995 tertanggal 3 Januari 1995 untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

- 9) Bahwa dengan demikian, terbukti secara hukum Tergugat I tidak melanggar serta telah melaksanakan ketentuan dari Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tanggal 03 Januari 1995;
  - 10) Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 1338  
"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."
  - 11) Bahwa Surat Perjanjian Nomor 01/SPJ/1995 tertanggal 3 Januari 1995 yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II merupakan undang-undang bagi kedua belah pihak dan berlaku serta mengikat bagi pihak yang membuatnya;
  - 12) Bahwa dengan demikian, Penggugat tidak mempunyai hak untuk menuntut pelaksanaan Perjanjian Nomor 01/SPJ/1995 tertanggal 3 Januari 1995 karena Penggugat bukanlah para pihak dalam perjanjian;
- c. Tergugat I Tidak Melanggar Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040.
- 1) Bahwa di dalam posita gugatannya pada angka 14, Penggugat menyatakan sebagai berikut,  
"Bahwa dengan tidak dilakukannya perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB) oleh Tergugat I telah melanggar ketentuan dalam Pasal 8



surat perjanjian Nomor 01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 2015,,dst”

- 2) Bahwa Penggugat mendalilkan perbuatan Tergugat I yang tidak melakukan perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB) telah melanggar Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040 Tentang Pengesahan Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Palembang Nomor 05/SK/PASAR/1995 Tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang dalam konsiderans Mengingat, Memutuskan, Menetapkan Bagian Pertama Angka 8;
- 3) Bahwa dalil posita pada angka 14 tersebut adalah dalil yang keliru sehingga sudah seharusnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;
- 4) Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040, dalam konsiderans Mengingat, Memutuskan, Menetapkan Bagian Pertama Angka 8, dinyatakan sebagai berikut,  
Angka 8  
“PT. Prabu Makmur atau para pedagang dan pengelola Hotel diberikan prioritas memperpanjang pemakaian tempat usaha, sepanjang peruntukannya masih sesuai dengan RUTR Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang.”
- 5) Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040 dalam konsiderans Mengingat, Memutuskan, Menetapkan Bagian Pertama Angka 8, maka PIHAK KEDUA dalam hal ini Tergugat II selaku Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) dan pedagang diberikan hak prioritas memperpanjang pemakaian tempat usaha;
- 6) Bahwa sudah sangat jelas dinyatakan dalam surat keputusan tersebut bahwa Tergugat II dan pedagang



diberikan hak prioritas memperpanjang pemakaian tempat usaha;

- 7) Bahwa dengan demikian, Keputusan Menteri Dalam Negeri tersebut mengatur mengenai Hak Tergugat II dan pedagang, bukan mengatur mengenai kewajiban dari tergugat I untuk memberikan persetujuan perpanjangan hak guna bangunan;
- 8) Bahwa mengenai mekanisme perpanjangan tempat usaha oleh Pedagang merupakan kewenangan dari Pemerintah Kota Palembang selaku Pemegang Hak Pengelolaan;
- 9) Bahwa Tergugat I selaku Pemegang Hak Pengelolaan memberikan hak kepada para pedagang untuk memperpanjang pemakaian tempat usaha dengan sistem sewa sebagaimana dituangkan dalam Peraturan Walikota No. 38 Tahun 2016;
- 10) Bahwa selanjutnya di dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040, dalam konsiderans Mengingat, Memutuskan, Menetapkan Bagian Pertama Angka 7 dinyatakan sebagai berikut,  
Angka 7  
*“setelah berakhirnya masa kerjasama seluruh asset berupa tanah dan bangunan serta sarana penunjangnya di komplek Pasar 16 Ilir Palembang menjadi milik Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang”*
- 11) Bahwa faktanya hak guna bangunan dari tergugat II telah berakhir pada tanggal 2 Januari 2016 dan sampai detik ini tidak ada permohonan perpanjangan ataupun perpanjangan hak guna bangunan tergugat II;
- 12) Bahwa dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan Tergugat II, maka secara hukum seluruh asset berupa tanah dan bangunan serta sarana penunjang lainnya di komplek Pasar 16 Ilir Palembang menjadi milik Tergugat I;



13) Bahwa dengan demikian Tergugat I tidak melanggar Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040 Tentang Pengesahan Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Palembang Nomor 05/SK/PASAR/1995 Tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 liris Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang;

A.2. Tidak Adanya Kerugian Yang Diderita Penggugat.

1. Bahwa di dalam Gugatannya Penggugat sama sekali tidak menyebutkan kerugian apa yang diderita oleh penggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I ;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut di atas, untuk dikategorikan suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagaimana berikut:
  1. Perbuatan Tergugat harus melawan hukum.
  2. Harus ada kesalahan dari Tergugat.
  3. Adanya kerugian dari Penggugat.
  4. Ada hubungan sebab akibat (*causalitas*) antara perbuatan Tergugat dan kerugian yang diderita oleh Penggugat.
3. Bahwa kerugian merupakan unsur yang harus dipenuhi dalam mempertimbangkan ada atau tidaknya suatu perbuatan melawan hukum. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 842 K/ Pdt/1986, tanggal 23 Desember 1987 *jo.* No. 1954 K/Pdt/1987, tanggal 31 Agustus 1992, yang menyebutkan: "Kerugian adalah unsur perbuatan melawan hukum apabila kerugian tidak ada, maka tidak ada perbuatan melawan hukum";
4. Bahwa M.A. Moegni Djodirjo pada halaman 83 bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum, Jakarta, Pradnya Paramita, 1982, dengan tegas menyebutkan sebagai berikut: "hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum"



5. Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang didasarkan Pasal 1365 KUH Perdata haruslah dinyatakan tidak dapat diterima jika tidak disertai pertimbangan dan pembuktian mengenai kerugian, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam perkara No. 1081 K/Pdt/ 2000 jo. No. 624/Pdt/1998/PT. DKI jo. No. 401/Pdt.G/1997/PN Jak.Sel. Antara Charles Hugeunin V PT. Indofood Sukses Makmur yang menyebutkan:

“bukan perbuatan melawan hukum kalau tidak menimbulkan kerugian, jadi unsur kerugian ini mutlak harus ada dalam perbuatan melawan hukum; Bahwa oleh karena itu dalam memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat ini harus dibuktikan :

1. adanya perbuatan melawan hukum sendiri;
2. adanya kerugian;

6. Bahwa oleh karena itu, Penggugat seharusnya mampu menunjukkan dan membuktikan kerugian yang dialaminya akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I;

7. Bahwa di dalam gugatannya, Penggugat tidak mampu menunjukkan dan membuktikan kerugian yang dialaminya akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I;

8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, sudah sangat jelas dan terang bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga sudah seharusnya majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan menolak Gugatan Penggugat;

B. Hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan milik penggugat hapus demi hukum.

1. Bahwa di dalam posita gugatannya pada angka 1, Penggugat menyatakan sebagai berikut,

“Bahwa Penggugat adalah pemilik sebuah petak yang merupakan bangunan komersil pada lantai Ground floor atau basement No. 136 dengan Luas/type : 6,19 M<sup>2</sup> dalam suatu gedung yang dikenal



dengan sebutan Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Iir, yang berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan Tergugat I,,dst ”

2. Bahwa berdasarkan posita angka 1 tersebut di atas, penggugat telah mengakui dan mengetahui bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 1691/GF/136 Kelurahan 16 Iir, Gambar Denah No. 63/2006 Tanggal 17 Mei 2006 milik penggugat berdiri di atas hak guna bangunan tergugat ii di atas tanah hak pengelolaan tergugat i dan hak guna bangunan tersebut berakhir pada 2 JANUARI 2016;
2. Bahwa Tergugat I selaku Pemegang Hak Pengelolaan (HPL) mengadakan Perjanjian dengan Tergugat II dengan Surat Perjanjian Nomor 01/SPJ/1995 tertanggal 3 Januari 1995;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995, dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 2 ayat (2)  
“PIHAK PERTAMA dengan ini menyerahkan tanah Hak Pengelolaan (HPL) sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini untuk selanjutnya diserahkan kepada PIHAK KEDUA dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PIHAK KEDUA diatas tanah Hak Pengelola (HPL) PIHAK PERTAMA selama jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Banguna (HGB).”
4. Bahwa dengan demikian Tergugat I menyerahkan tanah Hak Pengelolaan (HPL) kepada Tergugat II dengan status Hak Guna Bangunan;
5. Bahwa selanjutnya atas perolehan Hak tersebut, maka Tergugat II mendaftarkan Hak tersebut ke Kantor Agraria dan Tata Ruang di Kantor Pertanahan Kota Palembang (Tergugat VI) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 641 yang berakhir pada tanggal 2 Januari 2016;
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 35 ayat (1) huruf a



“Hak Guna Bangunan hapus karena :

berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;”

7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995, dinyatakan sebagai berikut,

Pasal 2 ayat (2)

“PIHAK PERTAMA dengan ini menyerahkan tanah Hak Pengelolaan (HPL) sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini untuk selanjutnya diserahkan kepada PIHAK KEDUA dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PIHAK KEDUA diatas tanah Hak Pengelola (HPL) PIHAK PERTAMA selama jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Banguna (HGB).”

8. Bahwa dengan demikian, secara hukum Hak Guna Bangunan Tergugat II telah berakhir sejak 2 Januari 2016;
9. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 50 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, dinyatakan sebagai berikut,

Pasal 50 huruf a

“Hak milik atas satuan rumah susun hapus karena:

hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;”

10. Bahwa dengan demikian, secara hukum Hak milik atas satuan rumah susun milik Penggugat hapus karena hak guna bangunan Tergugat II hapus menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 50 huruf a PP No. 4 Tahun 1988;
  11. Bahwa oleh karena Hak milik atas satuan rumah susun milik Penggugat Telah Hapus, maka Penggugat tidak memiliki Hak untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk ditolak;
- C. Setelah hak guna bangunan hapus, tanah dan bangunan beserta fasilitas lainnya menjadi milik tergugat I.



1. Bahwa Tergugat I selaku Pemegang Hak Pengelolaan mengadakan kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha dengan Tergugat II;
2. Bahwa setelah kedua belah pihak sepakat, Tergugat I dan Tergugat II membuat perjanjian dengan Nomor 01/SPJ/1995 tertanggal 3 Januari 1995;
3. Bahwa di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Nomor 01/SPJ/1995, dinyatakan dengan jelas bahwa Tergugat I menyerahkan tanah Hak Pengelolaan kepada Tergugat II dengan status Hak Guna Bangunan;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Perjanjian Nomor 01/SPJ/1995 tertanggal 3 Januari 1995 dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 6  
"Jangka waktu pemberian hak untuk memanfaatkan, mengelola ditentukan sampai berakhirnya masa berlakunya Hak Guna Bangunan(HGB) yang diberikan kepada Pihak Kedua yaitu selama 20 (dua puluh) tahun yang terhitung sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bnagunan (HGB)."
5. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 641 Gambar Situasi No. 4204/1995 tertanggal 6 Nopember 1995 atas nama Tergugat II, tercantum dengan jelas Hak Guna Bangunan berakhir pada tanggal 2 Januari 2016;
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 beserta penjelasannya, dinyatakan sebagai berikut,  
Pasal 38  
"Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik."  
Penjelasan Pasal 38



“Penyelesaian penguasaan bekas Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan atas tanah Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus dilaksanakan sesuai perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan antara pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan.”

7. Bahwa selanjutnya di dalam ketentuan Pasal 7 ayat (2) Perjanjian Nomor 01/SPJ/1995, juga dinyatakan sebagai berikut,

Pasal 7 ayat (2)

“Setelah habis jangka waktu 20 (dua puluh) tahun atas Hak Guna Bangunan (HGB), maka tanah, bangunan, hotel serta fasilitas lainnya yang dikuasai pihak kedua langsung beralih dan menjadi milik pihak pertama tanpa adanya proses tertentu maupun persyaratan lain yang menjadi beban pihak pertama;”

8. Bahwa di dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040 Tentang Pengesahan Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Palembang Nomor 05/SK/PASAR/1995 Tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang pada bagian konsideran Memutuskan, Menetapkan Bagian Pertama Angka 7 dinyatakan sebagai berikut,

Angka 7

“Setelah berakhirnya masa kerjasama seluruh asset berupa tanah dan bangunan serta sarana penunjangnya di Komplek Pasar 16 Ilir Palembang menjadi milik Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang”

9. Bahwa dengan demikian, secara hukum tanah dan bangunan serta fasilitas lainnya yang berada di atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan beralih menjadi milik Tergugat I setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan Tergugat II berakhir;
10. Bahwa dalil Penggugat di dalam posita gugatannya pada angka 10, yang pada pokoknya menyatakan, Tergugat I bersikeras memaksa ingin memiliki petak Penggugat adalah dalil yang keliru;



11. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 *jo* ketentuan Pasal 7 ayat (2) Perjanjian Nomor 01/SPJ/1995 *jo* Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040, sudah sangat jelas dan terang dinyatakan apabila hak guna bangunan hapus, maka tanah dan bangunan serta fasilitas lainnya yang berada di atas hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan menjadi milik tergugat I ;
12. Bahwa selanjutnya di dalam posita gugatannya pada angka 12 halaman 8 s.d. 10, Penggugat menggunakan ketentuan Pasal 50 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun;
13. Bahwa penggunaan Pasal 50 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun tidak relevan digunakan untuk perkara *a quo* karena Pasal tersebut menjelaskan mengenai Hak milik atas satuan rumah susun hapus karena terpenuhinya syarat batal, sedangkan dalam perkara ini adalah mengenai hak guna bangunan tergugat II hapus karena jangka waktunya telah berakhir tanggal 2 Januari 2016, sehingga ketentuan Pasal 50 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 paling tepat diterapkan dalam perkara *a quo*;
14. Bahwa Penggugat sudah mengetahui dan bahkan mengakui Hak milik satuan rumah susun milik Penggugat berada di atas Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Tergugat I. Dengan demikian Penggugat SUDAH PAHAM BETUL HAK GUNA BANGUNAN TERGUGAT II berakhir pada tanggal 2 Januari 2016 sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 641 dan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 1691/GF/136 Milik Penggugat;
15. Bahwa justru Penggugat yang sangat bernafsu sekali ingin memiliki satuan rumah susun tersebut, padahal Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian No. 01/SPJ/1995 tanggal 03 Januari 1995 dan penggugat juga bukan sebagai subjek hukum pemegang hak guna bangunan;
16. Bahwa penggugat juga bukan pemilik atas satuan rumah susun dengan Sertifikat No. 1691/GF/136 Kelurahan 16 Ilir karena



secara hukum Hak Milik atas satuan rumah susun milik Penggugat Hapus karena Hak Guna Bangunan Tergugat II Telah Hapus sejak tanggal 2 Januari 2016 sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 50 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun;

17. Bahwa hingga saat ini, tergugat II selaku pemegang hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan dan sebagai pihak dalam perjanjian tidak pernah mengajukan keberatan ataupun gugatan;
18. Bahwa perbuatan Tergugat II yang tidak mengajukan keberatan, gugatan atau perbuatan-perbuatan hukum lainnya terkait dengan perjanjian serta Hak Guna Bangunan membuktikan tergugat II telah dengan ikhlas menerima dan melepaskan hak guna bangunan No. 641 di atas tanah hak pengelolaan tergugat I;
19. Bahwa Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional tidak relevan untuk diterapkan dalam perkara *a quo* sehingga sudah seharusnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;
20. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak permintaan Penggugat pada angka 14 halaman 11 Posita Gugatannya mengenai uang paksa (*Dwangsom*), karena permohonan tersebut tidak memiliki dasar dan bertentangan dengan Pasal 606 Rv;
21. Bahwa kemudian Tergugat I juga menolak dengan tegas permintaan Penggugat pada angka 19 halaman 12 Posita Gugatannya mengenai dapat dijalkannya putusan meskipun ada upaya hukum, karena permintaan tersebut haruslah merujuk pada SEMA No. 4 Tahun 2001 *jo* SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
22. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, permintaan uang paksa dan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tidak didasarkan atas hukum dan bukti yang cukup, maka sudah seleyaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak permohonan tersebut;



III. PETITUM

Berdasarkan Jawaban Gugatan yang telah diuraikan di atas, kami mohon dengan hormat agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Palembang Tidak Memiliki Wewenang Memeriksa Perkara *A Quo*;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);
4. Menyatakan Gugatan Penggugat *Error In Persona*;
5. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

atau

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, pihak Tergugat II menyampaikan Jawaban sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil dari gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa oleh karena yang digugat oleh Penggugat didalam gugatannya terdiri 6 Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dimana PT. Prabu Makmur digugat sebagai Tergugat II;
3. Bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat tidak semuanya diajukan kepada Tergugat II maka Tergugat II hanya akan menjawab dalil gugatan Penggugat yang semata-mata berkenaan langsung kepada Tergugat II;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 1, angka 2, angka 3 dan angka 4 mengenai kepemilikan dari Penggugat atas objek dalam perkara aquo adalah benar dimana Penggugat memperoleh petak yang disengketakan tersebut berasal dan membeli dari PT. Prabu Makmur



(Tergugat II) sebagaimana Akta Jual No. 46/2006 tanggal 11 Juli 2006 yang dibuat dihadapan Mulkan Rasuwan, S.H.PPAT wilayah Kota Palembang;

5. Bahwa benar apa yang didalilkan oleh Penggugat didalam gugatannya pada angka 5 sebab menurut hukum Penggugat mempunyai hak untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan (HGB) yang berakhir pada tanggal 2 Januari 2016 diatas Hak pengelola Tergugat I yang berdasarkan :

- Surat Perjanjian No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi tempat Usaha dalam rangka pembangunan Pasar 16 ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang antara Tergugat I selaku pihak pertama dan Tergugat II selaku Pihak Kedua;

Pada Pasal 8 yang menyatakan “setelah berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah serta bangunan dimaksud pasal 7 ayat 2 Surat Perjanjian ini, Pihak kedua secara hukum dapat memperpanjang haknya atas bagian bangunan dimaksud pasal 16 ayat 2 sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan yang ditetapkan pihak pertama”

- Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri R.I No. 511.2-040 tanggal 26 Januari 1995 tentang pengesahan Keputusan Walikotamdya Kepala Daerah Tingkat II Palembang No. 05/SK/Pasar/1995 tentang Kontrak bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang. Dalam memutuskan-menetapkan-pertama, pada angka 8 menyatakan “PT. Prabu Makmur atau Pedagang dan pengelola Hotel diberikan prioritas memperpanjang pemakaian tempat usaha, sepanjang peruntukannya masih sesuai dengan RUTR Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang, dengan mengajukan permohonan langsung kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang.

- Peraturan Pemerintah RI No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah

Dalam pasal 38 dinyatakan “apabila hak guna bangunan atas tanah Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus, sebagaimana dimaksud pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pegelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati



dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau Perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik”

Dalam Penjelasan Pasal 38 dijelaskan :

Penyelesaian penguasaan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan atas tanah hak milik sesudah Hak Bangunan itu hapus dilaksanakan sesuai perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan antara pemegang hak pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan.

6. Bahwa atas dalil gugatan Penggugat pada angka 11 Tergugat II akan menanggapi sebagai berikut :

Bahwa mengenai perjanjian Hak Guna Bangunan yang akan berakhir tanggal 2 Januari 2016 jauh sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut Tergugat II telah mengajukan permohonan kepada Tergugat I untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut yang karena sampai saat ini sertifikat Hak Guna Bangunan aquo masih tercatat atas nama Tergugat II namun sampai saat ini belum ada jawaban dari Tergugat I kepada Tergugat II.

7. Bahwa mengenai dalil-dalil gugatan Penggugat yang lainnya Tergugat II tidak akan menanggapi karena dalil-dalil tersebut tidak ada hubungannya dengan Tergugat II karena berhubungan dengan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil jawaban Tergugat II tersebut diatas, selanjutnya Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Khusus berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bino*) dan tak lupa Tegugat II ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, pihak Tergugat III telah mengajukan Jawaban dan dibacakan pada persidangan tanggal 08 September 2017 sebagai berikut :

#### A. DALAM EKSEPSI.

- I. Eksepsi Error In Persona (*Gemis Aanhoedanigheid*)



a. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat Mengakui Hak Guna Bangunan No.641/16 Iir yang dimiliki Penggugat telah berahir pada tanggal 02 Januari 2016 sedangkan Seluruh Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II Maupun yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat II termasuk perjanjian No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 didasarkan pada Hak Guna Bangunan No.641/16 Iir yang telah habis masa berlakunya, Dengan berakhirnya masa berlaku HGB tersebut maka secara hukum seluruh perjanjian perjanjian yang dibuat berdasarkan HGB tersebut berahir juga. Fakta tersebut secara Normatip dikuatkan oleh Pasal 68 Ayat 1 Huruf a UU No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi "Keputusan Berahir Apabila Habis Masa berlakunya".

Ayat II "Dalam hal berakhirnya keputusan sebagaimana dalam ayat 1 huruf a keputusan dengan sendirinya menjadi berahir dan tidak mempunyai kekuatan hukum'

Dengan kedudukan yang tidak mempunyai kekuatan hukum, maka jelas sudah bahwa Penggugat adalah Penggugat yang tidak memiliki Legal Standing atau menurut hukum dinyatakan Penggugat yang tidak memiliki Kualifikasi (*Diskualifikasi In Person*).

Bahwa kedudukan Penggugat yang tidak memiliki Kafasitas atau (Legal Standing ) patut untuk dikualifikasikan sebagai Cacat Hukum atau Erorr In Persona hal ini selaras dengan apa yang disampaikan oleh M,Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Jakarta Sinar Grapika 2005:111. "Bahwa apabila bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (Diskualifikasi) karena disebabkan Penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan maka sudah selayaknya gugatan tersebut harus dinyatakan cacat Formal karena mengandung Diskualifikasi In Person.

Bahwa mengenai Pentingnya kapasitas dan legal standing dari pihak yang berperkara hususnya Penggugat telah diangkat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana dalam Putusan No.294/K/Sip/1971 Jonto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.114/1970/perd/PTB 10 November 1970 yang menyatakan bahwa "



Suatu Gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan apa yang di Gugatnya sehingga Gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima” (Bukti T.III.1). terlampir.

Berdasarkan Uraian Uraian tersebut diatas sangat jelas bahwa Penggugat tidak memiliki Legal Standing untuk Menggugat Para Tergugat Oleh karena itu Tergugat III Mohon agar kira Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Ini Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya Menyatakan Gugatan Tidak dapat Diterima.

- b. Bahwa dalam Perkara ini Yang melakukan Perjanjian Jual beli Dengan Penggugat adalah Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.46 Tahun 2006 tanggal 11 Juli 2006 Antara Penggugat dan Tergugat II Seharus Penggugat meminta pertanggung jawabannya kepada Tergugat II Bukan kepada Tergugat I, III, IV dan V Karena Tergugat I, III, IV dan V tidak ada Hubungan dengan Penggugat, akan tetapi dalam hal ini sebaliknya Penggugat tidak meminta pertanggung jawaban maupun membebaskan biaya ganti rugi kepada Tergugat II, Sebagaimana dalam Petitum Penggugat pada Angka 12 yaitu “Menghukum Tergugat II dan Tergugat VI untuk patuh dalam Putusan Ini”

Bahwa Berdasarkan Fakta Hukum Tersebut diatas Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat Tergugat I, III, IV dan V karena antara Penggugat dan Tergugat I, III, IV dan V tidak ada hubungan Hukum, Lagi Pula Penggugat Bukan Pemilik maupun Pengelolah yang Syah berdasarkan Hukum terhadap Petak yang ada di pasar 16 Ilir, Sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No.639/K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1997 Menyatakan Bahwa “ Bila salah satu Pihak dalam satu perkara tidak ada hubungan hukum dengan Objek Perkara Maka Gugatan harus Dinyatakan Tidak dapat diterima”

Oleh karena itu kami Mohon Kepada majelis Hakim yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara ini untuk Menyatakan Gugatan Tidak dapat diterima.



c. Bahwa dalam Gugatan Penggugat pada Petitum angka 8 menyatakan Kalau Tergugat I Tidak mengindahkan Putusan perkara Ini Tergugat I diharuskan membayar Uang Paksa (Dwangsom) Sebesar Rp.1.000.000. (Satu Juta Rupiah) Setiap Harinya.

Bahwa dalam Perkara ini Penggugat menggugat Para Tergugat Melalui Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Tidak Mengenal Adanya Dwangsom, Dwangsom hanya berlaku dalam Gugatan Ingkar Janji (Wanprestasi), Sesuai dengan Pasal 1234 BW yang menyatakan "Dwangsong hanya berlaku terhadap Perkara Tergugat yang tidak melaksanakan Perbuatan Tertentu atau karena Wanprestasi."

Dari penjelasan diatas artinya Telah terjadi kekeliruan dalam Gugatan Penggugat, dimana dalam Gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum Sedangkan Dalam Petitum Gugatan Penggugat Wanprestasi Sehingga mengakibatkan antara Gugatan Penggugat dengan Petitum Gugatan Penggugat menjadi Error In Persona.

Berdasarkan Uraian diatas Mohon kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini Untuk Menolak Gugatan Penggugat Atau setidaknya Gugatan Tidak dapat Diterima.

II. Eksepsi Kewenangan Absolut ( Exceptie Absolute Competency).

Eksepsi ini diajukan berdasarkan alasan alasan Hukum dan fakta Fakta Hukum sebagaimana disebut dan diuraikan dibawah ini :

1. Bahwa Tergugat III Dengan tegas Menolak dalil dalil dan alasan alasan yang dinyatakan Penggugat dalam Gugatannya kecuali yang nyata nyata diakui kebenarannya berdasarkan Hukum.
2. Bahwa dalam Pasal 134 HIR/Pasal 160 R.Bg, Eksepsi mengenai kekuasaan Absolut adalah Eksepsi yang menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang untuk mengadili perkara Tertentu, dikarenakan persoalan yang menjadi dasar gugatan tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan Negeri melainkan Badan Peradilan yang lain.
3. Bahwa memperhatikan dalil dalil Gugatan Penggugat Pada angka 6, 8, 9, 10 yang pada Pokoknya dapat terlihat dengan Jelas Permasalahan yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah Sebagai berikut :



- Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB).
- Perda Kota Palembang N0. 6 Tahun 2005, tentang Pembentukan Perusahaan Daerah Pasar Palembang Jaya.
- Peraturan Walikota Nomor 38 Tahun 2016 tentang Penetapan Tarif Dasar Jasa Pengelolaan Pasar.

Bahwa Semua Yang didalilkan/dipersoalkan oleh Penggugat sebagaimana tersebut diatas merupakan Prodak Administrasi Negara, menurut Pasal 53 ayat 1 Undang Undang No. 9 Tahun 2004 atas perubahan Undang Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Menentukan “ Orang atau Badan Hukum Perdata yang kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tata Negara dapat mengajukan Gugatan Tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dinyatakan batal atau tidak syah tanpa disertai tuntutan ganti rugi” Dari uraian tersebut Seharusnya Penggugat menguji Peraturan Peraturan tersebut diatas Melalui Gugatan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Karena yang memiliki kewenangan untuk menyelesaikan persoalan tersebut diatas adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Melalui Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Palembang, karena Pengadilan Negeri Palembang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara Ini.

4. Bahwa dalam Petitum Penggugat pada angka 4 Menyatakan “Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016 tentang Penetapan Tarif Dasar Jasa Pengelolaan Pasar tidak dapat diterapkan terhadap petak kepemilikan Penggugat tersebut”.

Bahwa Menurut Undang Undang No.32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah Pasal 140 Ayat 1” Perda merupakan Produk Legislasi Pemerintah Daerah Dan DPR” Karena Perda Merupakan Produk Administrasi Negara Sehingga apabila Penggugat berkeberatan untuk diterapkan Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016 seharusnya Penggugat Melawan Perda No.38 Tahun 2016 tersebut Melalui GUGATAN KE Pengadilan Tata Usaha Negara Bukan Melalui Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan



Negeri Palembang, Karena bukan kewenangan Pengadilan Negeri Palembang untuk mengadilinya.

5. Bahwa apabila kita cermati Dalil Dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya Apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 UU No.51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Menyebutkan (“UU.PTUN”).

“ Sengketa Tata Usaha Negara Adalah Sengketa Yang Timbul Dalam Bidang Tata usaha Negara Antara Orang dengan Badan Hukum Atau Pejabat Tata Usaha Negara, Baik Pusat Maupun Daerah, Sebagai Akibat Dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, Termasuk Sengketa Kepegawaian Berdasarkan Peraturan Perundang Undangan Yang berlaku”.

Berdasarkan Ketentuan Pasal tersebut Maka Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili suatu sengketa apabila sengketa tersebut memenuhi 3 (Tiga) Kreteria Sebagai berikut :

- Objek senketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara.
- Subjek sengketa adalah Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan Hukum atau Pejabat Tata Usaha Negara.
- Sifat sengketanya adalah menilai perbedaan pendapat mengenai Penerapan Hukum dan Penerbitan Objek Sengketa Dalam Bidang Tata Usaha Negara.

6. Bahwa Menurut Ahli Hukum Perdata yang juga mantan Hakim Agung, M.Yahya Harahap,SH, Dalam Bukunya Mengatakan “Apabila Tergugat Mengajukan Exsepsi Kompetensi Absolut Atau Relative Cara Penyelesaian yang musti Diterapkan Hakim, Merujuk kepada Pasal 136 HIR Yaitu :

- a. Menghentikan Pemeriksaan Pokok Perkara.
- b. Memeriksa dan Memutus Eksepsi Kompetensi yang diajukan.
- c. Dengan demikian terhadap Eksepsi, Harus Terlebih dahulu dijatuhkan Putusan.

Kalau ternyata Eksepsi tidak beralasan, Sehingga cukup Dasar Hukum Pengadilan Negeri Untuk Menolak dan Penolakan tersebut dituangkan dalam Putusan Sela Dengan Amar Sebagai berikut :

- Menolak Eksepsi Tergugat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Pengadilan Negeri Berwenang Mengadili.
- Memerintahkan Para Pihak Pemeriksaan Pokok Perkara.  
( M.Yahya Harahap,SH, Hukum Acara Perdata Penerbit Sinar Grafika, Hal. 429-430).

Bahwa Berdasarkan uraian uraian dan fakta hukum tersebut dan bukti bukti yang kami serahkan perselisihan antara Penggugat dan Tergugat III adalah Merupakan Sengketa TATA USAHA NEGARA, Sehingga Pengadilan Negeri Palembang Selaku Lembaga Peradilan Umum Tidak memiliki Kewenangan Absolut untuk memeriksa dan memutus perkara ini, melainkan Perkara ini harus diajukan untuk diperiksa Oleh PENGADILAN TATA USAHA NEGARA Oleh karena itu Gugatan Penggugat No.129/PGT.G/2017/PN.PLG Harus dinyatakan Ditolak.

Bahwa berdasarkan dalil dalil tersebut diatas Tergugat IV, Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Berkenan Terlebih Dahulu Memberikan Putusan Sela Dengan Amar Putusan sebagai Berikut :

1. Menerima seluruh dalil dalil Eksepsi Kewenangan Absolut Yang diajukan Tergugat III.
  2. Menyatakan Bahwa Pengadilan Negeri Palembang tidak berwenang untuk memeriksa serta mengadili Gugatan Penggugat dalam Perkara Aquo melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.
  3. Menghukum Penggugat Untuk membayar biaya perkara.
- III. Eksepsi Kurang Para Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium).

Bahwa dalam Dalil Gugatan Penggugat Pada angka 7 Menyatakan Tergugat IV ada melakukan Perjanjian Kerja Sama Pembangunan Pengelolaan dan Penyerahan (Build, Operate and Transper/BOT) Los dan Kios dalam pasar 16 ilir dengan Tergugat V Sebagaimana dalam Akta Perjanjian No. 70 Tanggal 28 Februari 2013 yang dibuat Oleh "Linda Aprianti,Sh, Notaris Di Palembang " Akan tetapi dalam Gugatan Penggugat "Linda Aprianti,Sh, Notaris Di Palembang" Tidak ditarik atau diikuti sertakan Digugat, Dengan tidak diikuti sertakannya "Linda Aprianti,Sh, Notaris Di Palembang" digugat Maka Gugatan Penggugat Cacat Karena Kurang Para Pihak.

Halaman- 59 dari 84 Putusan.Nomor 50/PDT/2018/PTPLG



Berdasarkan uraian tersebut diatas, Maka kami Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Untuk Menolak Gugatan Penggugat Atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijik verklaard) Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.200/K/PDT/1988 tanggal 27 September 1990) Yang Menyatakan "Dengan Tidak Lengkapnya Pihak Tergugat Dalam Perkara Ini, Oleh Hakim Seharusnya Dinyatakan Tidak Diterima".

#### IV. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel).

Bahwa Dalam Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 3,4,5,6,7,8,9,10,11 yang pada Pokoknya mempersoalkan Masalah Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II yaitu melalui perjanjian No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 Tentang Kontrak bagi tempat usaha dalam rangka pembangunan pasar 16 ilir Palembang, Maupun Perjanjian Perpanjangan HGB apabila HGB tersebut telah habis masa berlakunya, akan tetapi Perjanjian Antara Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat I (Wanprestasi/Ingkar Janji).

Bahwa Kalau Kita Cermati dalil dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, Pada Pokoknya Mendalihkan bahwa Tergugat I Wanprestasi/Ingkar Janji Terhadap Tergugat II karena tidak mematuhi isi Perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 Pasal 5,7, dan 8.

Dari Uraian Diatas Sangat Jelas Bahwa peristiwa hukum dalam Posita Gugatan Penggugat adalah Ingkar Janji/Wanprestasi, Sedangkan Gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga mengakibatkan Gugatan Penggugat Kabur/Obscuur Libel. Sesuai dengan Putusan mahkamah Agung No.2452/K/Pdt/2009 menyatakan "Karena Gugatan Penggugat Merupakan Penggabungan antara Wanprestasi dan Perbuatan melawan hukum Maka Gugatan Menjadi Tidak Jelas Dan kabur"

Berdasarkan Uraian Uraian Eksepsi Eksepsi Tersebut diatas, Kami Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya



tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvanklijk Verkiard)

**B. DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa Dalil dalil yang telah diuraikan Tergugat III dalam Eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat III Menolak dengan keras dalil dalil Gugatan Penggugat kecuali Hal hal yang diakui secara tegas dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.
3. Bahwa Tergugat III menolak dalil dalil Gugatan Penggugat pada angka 1 dan 2. Karena Seluruh Petak yang ada di Pasar 16 lllir, yang HGB nya telah berahir masa berkalukanya pada tanggal 02 Januari 2016, Termasuk Petak Komersil pada lantai Ground Floor/Basement No.136 yang diakui Penggugat miliknya, Sekarang Bukan milik Penggugat lagi, Karena HGB nya telah berahir masa berlakunya sehingga kembali kepada Pengelolahnya.
4. Bahwa Tergugat III menolak dalil dalil Gugatan Penggugat pada angka 3 Karena Perjanjian No. 01/SPJ/1995 Tanggal 3 Januari 1995 antara Tergugat I dan Tergugat II telah Diputuskan/Dibatalkan Berdasarkan SK Walikota No.119 Tahun 2011, Dengan telah dicabut nya Perjanjian tersebut diatas Maka Persetujuan Walikota Nomor: 05/SK/Pasar/1995 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.511.2-040 Tanggal 26 Januari 1995 tidak berlaku lagi.
5. Bahwa Tergugat III menolak dalil dalil Gugatan Penggugat pada angka 4 Karena Dengan telah Diputuskan/Dibatalkannya Perjanjian No. 01/SPJ/1995 Tanggal 3 Januari 1995 antara Tergugat I dan Tergugat II, Maka Seluruh ketentuan yang ada dalam Perjanjian No. 01/SPJ/1995 yaitu : Pasal 5 , 7 Angka 2, Pasal 8 serta Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 511.2-040 Tanggal 26 Januari 1995 Serta Keputusan Walikota Palembang No. 05/SK/Pasar/1995 juga dinyatakan tidak berlaku lagi.
6. Bahwa Tergugat III menolak dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 5. Karena Perjanjian Kerja Sama antara Tergugat I dan Tergugat II yaitu Perjanjian No. 01/SPJ/1995 Sudah Diputuskan/Dibatalkan Berdasarkan SK Walikota No.119 Tahun 2011, Maka Penggugat



Tidak Mempunyai Kewenangan lagi untuk memperpanjang HGB, Perpanjangan HGB tersebut seharusnya dilakukan paling lambat 2 tahun sebelum HGB berahir masa berlakunya sedangkan Penggugat sampai dengan sekarang belum memperpanjang HGB nya.

7. Bahwa Tergugat III menolak dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 6, Karena Perjanjian No. 01/SPJ/1995 Tanggal 3 Januari 1995 antara Tergugat I dan Tergugat II telah Diputuskan/Dibatalkan Berdasarkan SK Walikota No.119 Tahun 2011, dan HGB telah berahir masa berlakunya MAKA Penggugat Tidak Mempunyai Hak dan Kewenangan lagi terhadap HGB tersebut karena SUDAH kembali kepada pengelolanya, karenan itu wajar kalau Tergugat I Melemparkan Permasalahan tersebut kepada Tergugat IV karena Tergugat IV Merupakan Pengelolah yang syah dibentuk berdasarkan Perda Kota Palembang No. 6 Tahun 2005.

Agar pengelolaan pasar tersebut berjalan dengan lancar dan dapat menambah Penghasilan Daerah, maka Tergugat I Mengeluarkan Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016 tentang Penetapan Tarip Dasar Jasa Pengelolaan Pasar.

8. Bahwa Tergugat III Menolak Dalil Gugatan Penggugat pada angka 7, Bahwa Karena Perjanjian Kerja Sama antara Tergugat I dan Tergugat II telah di Putuskan Pada Tanggal 31 Januari 2011 Berdasarkan SK Walikota No.119 Tahun 2011, Maka sudah sewajarnya kalau Tergugat IV menjalin kerja sama dengan Tergugat V Melalui Perjanjian No.70 Tanggal 28 Februari 2013, agar Pengelolaan Pasar dapat berjalan dengan lancar sehingga dapat menambah pendapatan Daerah.
9. Bahwa Tergugat III Menolak Dalil Gugatan Penggugat pada angka 8, Bahwa tindakan yang dilakukan Tergugat IV adalah tepat karena Tergugat IV Telah Melakukan Perjanjian Kerja Sama Dengan Tergugat V tentunya Tergugat IV harus menerapkan ketentuan ketentuan yang ada dalam Perda No.38 Tahun 2006 Terhadap seluruh pedagang yang menghuni Petak yang ada di Pasar 16 Termasuk kepada Penggugat harus membayar sewa Kepada Tergugat IV.
10. Bahwa Tergugat III Menolak Dalil Gugatan Penggugat pada angka 9



Bahwa kalau Penggugat berkeberatan untuk diterapkan Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016 seharusnya Penggugat Menggugat Perda No.38 Tahun 2016 Melalui GUGATAN KE Pengadilan Tata Usaha Negara Bukan Melalui Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Palembang, Karena bukan kewenangan Pengadilan Negeri Palembang untuk mengadilinya.

Bahwa karena Perjanjian No. 01/SPJ/1995 Tanggal 3 Januari 1995 antara Tergugat I dan Tergugat II telah dibatalkan, Maka Seluruh ketentuan yang ada dalam Perjanjian No. 01/SPJ/1995 Tidak berlaku lagi.

11. Bahwa Tergugat III Menolak Dalil Gugatan Penggugat pada angka 10.

Bahwa Karena HGB Penggugat telah berahir masa berlakunya dan sampai sekarang belum diperpanjang sehingga hak pengelolaannya kembali Kepada Tergugat1, sesuai dengan ketentuan Pasal 27 PP No.40 Tahun 1996 "Jangka waktu Perpanjangan Hak Atas tanah harus diajukan selambat lambatnya 2 Tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB". Sedangkan Penggugat sampai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan belum mengajukan Permohonan Perpanjangan, sehingga HGB tersebut Hapus karena Hukum dan selanjut dikembalikan kepada Pengelolah, oleh karena itu HGB tersebut telah kembali kepada Pengelolahnya maka seluruh Pedagang yang menghuni petak pasar 16 tersebut harus membayar sewa kepada Tergugat I Melalui Tergugat IV dan V.

12. Bahwa Tergugat III Menolak Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 11 Karena Perjanjian No.01/SPJ/1995 antara Tergugat I dan Tergugat II Telah diputuskan Berdasarkan SK Walikota No.119 Tahun 2011, Maka Hak Pengelolaan terhadap pasar 16 dikembalikan kepada Pengelolanya sehingga ketentuan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Pengelolah dapat diterapkan kepada seluruh pedagang yang menghuni petak di pasar 16 ilir Termasuk kepada Penggugat walaupun Petak tersebut bukan Tergugat II yang menguasainya.

13. Bahwa Tergugat III Menolak Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 12. Bahwa karena HGB yang dimiliki Penggugat telah berahir masa



berlakunya dan tidak diperpanjang maka mengakibatkan HGB tersebut Hapus, sesuai dengan Pasal 35 PP No.40 Tahun 1996 “berahirnya jangka waktu HGB merupakan salah satu sebab hapusnya HGB” karena HGB tersebut telah hapus maka HGB dikembalikan kepada pemegang Hak/Pengelola dan Penggugat tidak mempunyai kewenangan lagi terhadap HGB tersebut, sehingga seluruh pedagang yang menghuni Petak Pasar 16 ilir termasuk Penggugat harus membayar sewa kepada Tergugat I melalui Tergugat IV dan V.

14. Bahwa Tergugat III Menolak Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 13 Karena Sudah seharusnya Penggugat membayar sewa petak tersebut kepada Tergugat V karena Tergugat V adalah Pengelola yang syah secara hukum.

15. Bahwa Tergugat III Menolak Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 14, Karena

Perjanjian No.01/SPJ/1995 antara Tergugat I dan Tergugat II Telah diputuskan Atau dibatalkan Berdasarkan SK Walikota No.119 Tahun 2011. Maka seluruh ketentuan yang ada dalam Perjanjian No.01/SPJ/1995 termasuk SK Menteri Dalam Negeri RI No.511.2-040 Tentang Pengesahan Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Palembang No.05/SK/Pasar/1995 tanggal 26 Januari 1995 tidak berlaku lagi,

Bahwa karena HGB yang dimiliki Penggugat telah berakhir masa berlakunya dan tidak diperpanjang maka mengakibatkan HGB tersebut Hapus KARENA HUKUM sesuai dengan Pasal 35 PP No.40 Tahun 1996 “berahirnya jangka waktu HGB merupakan salah satu sebab hapusnya HGB” karena HGB tersebut telah hapus maka HGB dikembalikan kepada pemegang Hak/Pengelola, Maka seluruh pedagang yang menghuni Petak Pasar 16 ilir termasuk Penggugat harus membayar sewa kepada Tergugat I, Penagihan sewa yang dilakukan oleh Tergugat IV Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena Tergugat IV merupakan Pengelola yang syah.

16. Bahwa Tergugat III Menolak Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 15. Bahwa Perbuatan Tergugat III yang tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan Petak yang ditunggu Tergugat III bukan



merupakan perbuatan melawan hukum, Karna Petak tersebut bukan milik Penggugat karena HGB yang dimiliki Penggugat telah berahir masa berlakunya pada tanggal 02 Januari 2016, Karena HGB tersebut telah berahir masa berlakunya maka secara hukum penguasaan kembali kepada pemegang hak yaitu Tergugat I Sehingga suatu hal yang wajar kalau Tergugat III tidak mau membayar sewa kepada Penggugat karena bukan milik Penggugat lagi, Oleh karena itu Perbuatan Tergugat III yang tidak mau membayar sewa melalui Penggugat akan tetapi membayar sewa Kepada Tergugat IV adalah suatu keputusan sangat tepat dan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat IV adalah Pengelolah Pasar yang syah berdasarkan Perda No.6 Tahun 2005,

17. Bahwa Tergugat III Menolak Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 16. Perbuatan Tergugat IV yang menerapkan sewa dan menerima pembayaran dari Tergugat III Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum Karena petak tersebut bukan milik Penggugat, karena HGB yang dimiliki Penggugat telah berahir masa berlakunya Sehingga yang mempunyai kewenangan terhadap petak tersebut adalah Tergugat IV selaku Pengelolah Pasar yang syah.

Berdasarkan uraian diatas Maka Pembayaran sewa yang dibayar Tergugat III kepada Tergugat IV adalah syah secara hukum.

18. Bahwa Tergugat III Menolak Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 17 Karena Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat V Menerapkan sewa kepada Penggugat adalah sangat tepat dan Syah Secara Hukum, dan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, Karena Tergugat V merupakan Pengelolah yang syah berdasarkan Akta perjanjian No. 70 tanggal 28 Februari 2013 antara Tergugat IV dan Tergugat V Oleh karena itu Tergugat V mempunyai Hak dan Kewenangan Untuk Menerapkan sewa, melakukan penagihan, menerima pembayaran dari seluruh pedagang yang menghuni petak pasar 16 termasuk kepada Penggugat.

Bahwa Karena Perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II Telah Diputuskan/Dibatalkan dan tidak berlaku lagi, sehingga Tergugat V mempunyai Hak dan Kewenangan Terhadap Petak Tersebut, Oleh karena itu terhadap Penggugat harus tetap diterapkan pembayaran



sewa, dan Sewa yang telah diberikan Oleh Penggugat Kepada Tergugat V Syah Secara Hukum dan tidak perlu untuk mengembalikan lagi Kepada Penggugat.

19. Bahwa Tergugat III Menolak Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 18, Karena Seharusnya Tergugat II Harus Bertanggung Jawab Kepada Penggugat Karena Penggugat Membeli dari Tergugat II, Bukan meminta kepada Tergugat II untuk patuh terhadap isi putusan ini.

20. Bahwa Tergugat III Menolak Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 19, Karena Bukti Bukti yang dimiliki Penggugat Harus dibuktikan terlebih dahulu dalam Persidangan apakah bukti bukti yang dimiliki Penggugat mempunyai kekuatan Hukum.

Berdasarkan uraian uraian tersebut diatas Tergugat III Memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang mengadili Dan Memeriksa Perkara Ini untuk dapat menjatuhkan Putusan Dengan Amarnya Sebagai Berikut :

DALAM EKSEPSI.

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat III secara keseluruhan
2. Menyatakan GUGATAN PENGGUGAT tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak GUGATAN PENGGUGAT secara keseluruhan.
2. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat

Dan atau Majelis berpendapat lain Mohon Putusan Yang Seadil Adilnya (ex aguo et bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat IV mengajukan Jawaban dan dibacakan pada Persidangan tanggal 08 September 2017 sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI.

- I. Eksepsi Kewenangan Absolut ( Exceptie Absolute Competency).

Eksepsi ini diajukan berdasarkan alasan alasan Hukum dan fakta Fakta Hukum sebagaimana disebut dan diuraikan dibawah ini :

1. Bahwa Tergugat IV Dengan tegas Menolak dalil dalil dan alasan alasan yang dinyatakan Penggugat dalam Gugatannya kecuali yang nyata nyata diakui kebenarannya berdasarkan Hukum.
2. Bahwa dalam Pasal 134 HIR/Pasal 160 R.Bg, Eksepsi mengenai kekuasaan Absolut adalah Eksepsi yang menyatakan bahwa



Pengadilan tidak berwenang untuk mengadili perkara Tertentu, dikarenakan persoalan yang menjadi dasar gugatan tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan Negeri melainkan Badan Peradilan yang lain.

3. Bahwa memperhatikan dalil dalil Gugatan Penggugat Pada angka 6, 8, 9, 10 yang pada Pokoknya dapat terlihat dengan Jelas Permasalahan yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah Sebagai berikut :

- Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB).
- Perda Kota Palembang NO. 6 Tahun 2005, tentang Pembentukan Perusahaan Daerah Pasar Palembang Jaya.
- Peraturan Walikota Nomor 38 Tahun 2016 tentang Penetapan Tarif Dasar Jasa Pengelolaan Pasar.

Bahwa Semua Yang didalilkan/dipersoalkan oleh Penggugat sebagaimana tersebut diatas merupakan Prodak Administrasi Negara, MENURUT Pasal 53 ayat 1 Undang Undang No. 9 Tahun 2004 atas perubahan Undang Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Menentukan “ Orang atau Badan Hukum Perdata yang kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tata Negara dapat mengajukan Gugatan Tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dinyatakan batal atau tidak syah tanpa disertai tuntutan ganti rugi” Dari uraian tersebut Seharusnya Penggugat menguji Peraturan Peraturan tersebut diatas Melalui Gugatan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Karena yang memiliki kewenangan untuk menyelesaikan persoalan tersebut diatas adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Melalui Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Palembang, karena Pengadilan Negeri Palembang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara Ini.

4. Bahwa dalam Petitum Penggugat pada angka 4 Menyatakan “Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016 tentang Penetapan Tarif Dasar Jasa Pengelolaan Pasar tidak dapat diterapkan terhadap petak kepemilikan Penggugat tersebut”.



Bahwa Menurut Undang Undang No.32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah Pasal 140 Ayat 1” Perda merupakan Produk Legislasi Pemerintah Daerah Dan DPR” Karena Perda Merupakan Produk Administrasi Negara Sehingga apabila Penggugat berkeberatan untuk diterapkan Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016 seharusnya Penggugat Melawan Perda No.38 Tahun 2016 tersebut Melalui GUGATAN KE Pengadilan Tata Usaha Negara Bukan Melalui Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Palembang, Karena bukan kewenangan Pengadilan Negeri Palembang untuk mengadilinya.

5. Bahwa apabila kita cermati Dalil Dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya Apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 UU No.51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Menyebutkan (“UU.PTUN”).

“ Sengketa Tata Usaha Negara Adalah Sengketa Yang Timbul Dalam Bidang Tata usaha Negara Antara Orang dengan Badan Hukum Atau Pejabat Tata Usaha Negara, Baik Pusat Maupun Daerah, Sebagai Akibat Dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, Termasuk Sengketa Kepegawaian Berdasarkan Peraturan Perundang Undangan Yang berlaku”.

Berdasarkan Ketentuan Pasal tersebut Maka Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili suatu sengketa apabila sengketa tersebut memenuhi 3 (Tiga) Kreteria Sebagai berikut :

- Objek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara.
- Subjek sengketa adalah Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan Hukum atau Pejabat Tata Usaha Negara.
- Sifat sengketanya adalah menilai perbedaan pendapat mengenai Penerapan Hukum dan Penerbitan Objek Sengketa Dalam Bidang Tata Usaha Negara.

6. Bahwa Menurut Ahli Hukum Perdata yang juga mantan Hakim Agung, M.Yahya Harahap,SH, Dalam Bukunya Mengatakan “Apabila Tergugat Mengajukan Exsepsi Kompetensi Absolut Atau Relative Cara Penyelesaian yang musti Diterapkan Hakim, Merujuk kepada Pasal 136 HIR Yaitu :



- a. Menghentikan Pemeriksaan Pokok Perkara.
- b. Memeriksa dan Memutus Eksepsi Kompetensi yang diajukan.
- c. Dengan demikian terhadap Eksepsi, Harus Terlebih dahulu dijatuhkan Putusan.

Kalau ternyata Eksepsi tidak beralasan, Sehingga cukup Dasar Hukum Pengadilan Negeri Untuk Menolak dan Penolakan tersebut dituangkan dalam Putusan Sela Dengan Amar Sebagai berikut :

- Menolak Eksepsi Tergugat.
- Menyatakan Pengadilan Negeri Berwenang Mengadili.
- Memerintahkan Para Pihak Pemeriksaan Pokok Perkara.

( M.Yahya Harahap,SH, Hukum Acara Perdata Penerbit Sinar Grafika, Hal. 429-430).

Bahwa Berdasarkan uraian uraian dan fakta hukum tersebut dan bukti bukti yang kami serahkan perselisihan antara Penggugat dan Tergugat IV adalah Merupakan Sengketa TATA USAHA NEGARA, Sehingga Pengadilan Negeri Palembang Selaku Lembaga Peradilan Umum Tidak memiliki Kewenangan Absolut untuk memeriksa dan memutus perkara ini, melainkan Perkara ini harus diajukan untuk diperiksa Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Oleh karena itu Gugatan Penggugat No.129/PGT.G/2017/PN.PLG Harus dinyatakan Ditolak.

Bahwa berdasarkan dalil dalil tersebut diatas Tergugat IV, Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Berkenan Terlebih Dahulu Memberikan Putusan Sela Dengan Amar Putusan sebagai Berikut :

1. Menerima seluruh dalil dalil Eksepsi Kewenangan Absolut Yang diajukan Tergugat IV.
  2. Menyatakan Bahwa Pengadilan Negeri Palembang tidak berwenang untuk memeriksa serta mengadili Gugatan Penggugat dalam Perkara Aquo melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.
  3. Menghukum Penggugat Untuk membayar biaya perkara.
- II. Eksepsi Kurang Para Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium).

Bahwa dalam Dalil Gugatan Penggugat Pada angka 7 Menyatakan Tergugat IV ada melakukan Perjanjian Kerja Sama Pembangunan Pengelolaan dan Penyerahan (Build, Operate and Transper/BOT) Los dan Kios dalam pasar 16 ilir dengan Tergugat V Sebagaimana dalam



Akta Perjanjian No. 70 Tanggal 28 Februari 2013 yang dibuat Oleh "LINDA APRIANTI,SH, NOTARIS DIPALEMBANG " Akan tetapi dalam Gugatan Penggugat "LINDA APRIANTI,SH, NOTARIS DIPALEMBANG" Tidak ditarik atau diikuti sertakan Digugat, Dengan tidak diikuti sertakannya "LINDA APRIANTI,SH, NOTARIS DIPALEMBANG" digugat Maka Gugatan Penggugat Cacat Karena Kurang Para Pihak.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Maka kami Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Untuk Menolak Gugatan Penggugat Atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijik verklaard) Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.200/K/PDT/1988 tanggal 27 September 1990) Yang Menyatakan "Dengan Tidak Lengkapnya Pihak Tergugat Dalam Perkara Ini, Oleh Hakim Seharusnya Dinyatakan Tidak Diterima".

III. Eksepsi Error In Persona (Gemis Aanhoedanigheid)Persona standi judicio ;

a. Bahwa dalam Perkara ini Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V Tidak Perna melakukan Jual Beli, Sewa Menyewa maupun membuat suatu kesepakatan atau Perjanjian dalam bentuk apapun kepada Penggugat. Yang melakukan Perjanjian Jual beli Dengan Penggugat adalah Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.46 Tahun 2006 tanggal 11 Juli 2006 Antara Penggugat dan Tergugat II Seharus Penggugat meminta pertanggung jawabannya kepada Tergugat II Bukan kepada Tergugat I, IV dan V Karena Tergugat I,IV dan V tidak ada Hubungan dengan Penggugat, akan tetapi dalam hal ini sebaliknya Penggugat tidak meminta pertanggung jawaban maupun membebaskan biaya ganti rugi kepada Tergugat II, Sebagaimana dalam Petitum Penggugat pada Angka 12 yaitu "Menghukum Tergugat II dan Tergugat VI untuk patuh dalam Putusan Ini"

Bahwa Berdasarkan Fakta Hukum tersebut diatas Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat Tergugat I, IV dan V karena antara Penggugat dan Tergugat I,IV dan V tidak ada hubungan Hukum, Lagi Pula Penggugat Bukan Pemilik maupun Pengelolah yang Syah berdasarkan Hukum terhadap Petak yang ada di pasar 16 Iir, Sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No.639/K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1997 Menyatakan Bahwa " Bila salah satu Pihak



dalam satu perkara tidak ada hubungan hukum dengan Objek Perkara  
Maka Gugatan harus Dinyatakan Tidak dapat diterima”

Oleh karena itu kami Mohon Kepada majelis Hakim yang Memeriksa  
Dan Mengadili Perkara ini untuk Menyatakan Gugatan Tidak dapat  
diterima.

- b. Bahwa dalam Gugatan Penggugat pada Petitum angka 8 menyatakan  
Kalau Tergugat I Tidak mengindahkan Putusan perkara Ini Tergugat I  
diharuskan membayar Uang Paksa (Dwangsom) Sebesar  
Rp.1.000.000. (Satu Juta Rupiah) Setiap Harinya.

Bahwa dalam Perkara ini Penggugat menggugat Para Tergugat  
Melalui Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dalam Gugatan  
Perbuatan Melawan Hukum Tidak Mengenal Adanya Dwangsom,  
Dwangsom hanya berlaku dalam Gugatan Ingkar Janji (Wanprestasi),  
Sesuai dengan Pasal 1234 BW yang menyatakan ”Dwangsong hanya  
berlaku terhadap Perkara Tergugat yang tidak melaksanakan  
Perbuatan Tertentu atau karena Wanprestasi.”

Berdasarkan uraian diatas artinya Telah terjadi kekeliruan dalam  
Gugatan Penggugat, dimana dalam Gugatan Penggugat adalah  
Perbuatan Melawan Hukum Sedangkan Dalam Petitum Gugatan  
Penggugat Wanprestasi Sehingga mengakibatkan antara Gugatan  
Penggugat dengan Petitum Gugatan Penggugat menjadi Error In  
Persona.

Berdasarkan Uraian diatas Mohon kiranya Majelis Hakim Yang  
Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini Untuk Menolak Gugatan  
Penggugat Atau setidaknya Gugatan Tidak dapat Diterima.

#### IV. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel).

- a. Bahwa Dalam Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka  
3,4,5,6,7,8,9,10,11 yang pada Pokoknya mempersoalkan Masalah  
Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II yaitu  
melalui perjanjian No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 Tentang  
Kontrak bagi tempat usaha dalam rangka pembangunan pasar 16  
ilir Palembang, Maupun Perjanjian Perpanjangan HGB apabila  
HGB tersebut telah habis masa berlakunya, akan tetapi Perjanjian  
Antara Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat dipenuhi oleh  
Tergugat I (Wanprestasi/Ingkar Janji).



Bahwa Kalau Kita Cermati dalil dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, Pada Pokoknya Mendalihkan bahwa Tergugat I Wanprestasi/Ingkar Janji Terhadap Tergugat II karena tidak mematuhi isi Perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 Pasal 5,7, dan 8.

Dari Uraian Diatas Sangat Jelas Bahwa peristiwa hukum dalam Posita Gugatan Penggugat adalah Ingkar Janji/Wanprestasi, Sedangkan Gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga mengakibatkan Gugatan Penggugat Kabur/Obscuur Libel. Sesuai dengan Putusan mahkamah Agung No.2452/K/Pdt/2009 menyatakan "Karena Gugatan Penggugat Merupakan Penggabungan antara Wanprestasi dan Perbuatan melawan hukum Maka Gugatan Menjadi Tidak Jelas Dan kabur"

- b. Bahwa Dalil Gugatan Penggugat pada Angka 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 dalam Gugatan Penggugat Pada Pokoknya mendalihkan Peristiwa Perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II, Perjanjian Antara Tergugat IV dan V dan Pristiwa berakhirnya HGB Penggugat pada tanggal 2 Januari 2016 dan tidak diperpanjang oleh Tergugat I, tidak ada yang mendalihkan Pristiwa Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat IV.

Dari Uraian diatas tidak ada yang menyebutkan Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat IV sehingga dapat disimpulkan Bahwa Tergugat IV Tidak ada hubungan secara hukum dengan Penggugat Karena Tergugat IV tidak pernah mengadakan perjanjian perjanjian dalam bentuk apapun kepada Penggugat

Berdasarkan Uraian Uraian Eksepsi Eksepsi Tersebut diatas, Kami Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvanklijk Verkiaard)

#### B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Dalil dalil yang telah diuraikan Tergugat IV dalam Eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara.



2. Bahwa Tergugat IV Menolak dengan keras dalil dalil Gugatan Penggugat kecuali Hal hal yang diakui secara tegas dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.
3. Bahwa Tergugat IV menolak dalil dalil Gugatan Penggugat pada angka 1 dan 2. Karena Seluruh Petak yang ada di Pasar 16 Iir yang telah berahir masa berkalukanya pada tanggal 02 Januari 2006, Termasuk Petak Komersil pada lantai Ground Floor/Basement No.136 yang diakui Penggugat miliknya, Sekarang adalah Milik Tergugat IV, Bukan milik Penggugat, Karena Tergugat IV Merupakan Pengelola yang syah dibentuk berdasarkan Perda Kota Palembang No.6 Tahun 2005.
4. Bahwa Tergugat IV menolak dalil dalil Gugatan Penggugat pada angka 3 Karena Perjanjian No. 01/SPJ/1995 Tanggal 3 Januari 1995 antara Tergugat I dan Tergugat II telah Diputuskan/Dibatalkan Berdasarkan SK Walikota No.119 Tahun 2011 Karena Tergugat II tidak Mematuhi dan Memenuhi Kewajibannya dan sudah diperingatkan sebanyak 3 Kali Berturut Turut, Dengan telah dicabut nya Perjanjian tersebut diatas Maka Persetujuan Walikota Nomor: 05/SK/Pasar/1995 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.511.2-040 Tanggal 26 Januari 1995 tidak berlaku lagi.
5. Bahwa Tergugat IV menolak dalil dalil Gugatan Penggugat pada angka 4 Karena Dengan telah Diputuskan/Dibatalkannya Perjanjian No. 01/SPJ/1995 Tanggal 3 Januari 1995 antara Tergugat I dan Tergugat II, Maka Seluruh ketentuan yang ada dalam Perjanjian No. 01/SPJ/1995 yaitu : Pasal 5 , 7 Angka 2, Pasal 8 serta Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 511.2-040 Tanggal 26 Januari 1995 Serta Keputusan Walikota Palembang No. 05/SK/Pasar/1995 juga dinyatakan tidak berlaku lagi.
6. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 5. Karena Perjanjian Kerja Sama antara Tergugat I dan Tergugat II No. 01/SPJ/1995 Sudah Diputuskan/Dibatalkan Berdasarkan SK Walikota No.119 Tahun 2011, Maka Penggugat Tidak Mempunyai Kewenangan lagi untuk memperpanjang HGB, Perpanjangan HGB tersebut seharusnya dilakukan paling lambat 2 tahun sebelum HGB berahir masa berlakunya. Bahwa karena Perjanjian 01/SPJ/1995



telah dibatalkan Maka Seluruh ketentuan yang ada dalam Perjanjian No. 01/SPJ/1995 termasuk Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 511.2-040 Tanggal 26 Januari 1995 Serta Keputusan Walikota Palembang No. 05/SK/Pasar/1995 juga dinyatakan tidak berlaku lagi.

7. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 6, Karena Perjanjian No. 01/SPJ/1995 Tanggal 3 Januari 1995 antara Tergugat I dan Tergugat II telah Diputuskan/Dibatalkan Berdasarkan SK Walikota No.119 Tahun 2011, dan HGB telah berakhir masa berlakunya sehingga tidak dapat diperpanjang lagi sehingga Penggugat Tidak Mempunyai Hak dan Kewenangan lagi terhadap HGB tersebut karena bukan Milik Penggugat lagi akan tetapi sudah beralih Milik Tergugat IV selaku Pengelolah yang syah, oleh karena itu wajar kalau Tergugat I Melemparkan Permasalahan tersebut kepada Tergugat IV karena Tergugat IV Merupakan Pengelolah yang syah dibentuk berdasarkan Perda Kota Palembang No. 6 Tahun 2005. Agar Tergugat IV mempunyai Pedoman dan dasar hukum yang kuat untuk mengelolah pasar dengan baik serta dapat menambah Penghasilan Daerah, maka Tergugat I Mengeluarkan Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016 tentang Penetapan Tarip Dasar Jasa Pengelolaan Pasar.
8. Bahwa Tergugat IV Menolak Dalil Gugatan Penggugat pada angka 7, Bahwa Karena Perjanjian Kerja Sama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 antara Tergugat I dan Tergugat II telah di Putuskan Pada Tanggal 31 Januari 2011 Berdasarkan SK Walikota No.119 Tahun 2011, Maka sudah sewajarnya kalau Tergugat IV menjalin kerja sama dengan Tergugat V Melalui Perjanjian No.70 Tanggal 28 Februari 2013, agar Pengelolaan Pasar dapat berjalan dengan lancar sehingga dapat menambah pendapatan Daerah.
9. Bahwa Tergugat IV Menolak Dalil Gugatan Penggugat pada angka 8, Bahwa Karena Tergugat IV Telah Melakukan Perjanjian Kerja Sama Dengan Tergugat V tentunya Tergugat IV harus menerapkan ketentuan ketentuan yang ada dalam Perda No.38 Tahun 2006 Terhadap seluruh pedagang yang menghuni Petak yang ada di Pasar



16 Termasuk kepada Penggugat harus membayar sewa Kepada Tergugat IV.

10. Bahwa Tergugat IV Menolak Dalil Gugatan Penggugat pada angka 9 Bahwa Menurut Undang Undang No.32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah Pasal 140 Ayat 1” Perda merupakan Produk Legislasi Pemerintah Daerah Dan DPR” Karena Perda Merupakan Produk Administrasi Negara Sehingga Apabila Para Penggugat berkeberatan untuk diterapkan Peraturan Walikota Palembang No. 38 Tahun 2016 seharusnya Para Penggugat Melawan Perda No.38 Tahun 2016 tersebut Melalui gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bukan Melalui Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Palembang, Karena bukan kewenangan Pengadilan Negeri Palembang untuk mengadilinya.

Bahwa Dengan telah Diputuskan/Dibatalkannya Perjanjian No. 01/SPJ/1995 Tanggal 3 Januari 1995 antara Tergugat I dan Tergugat II Maka Seluruh ketentuan yang ada dalam Perjanjian No. 01/SPJ/1995 maupun yang tercantum dalam Pasal 8 Perjanjian No. 01/SPJ/1995 juga tidak berlaku lagi. Termasuk :

- SK No. 01/SK/Pimp-DPRD/1995 tanggal 9 Januari 1995 tentang persetujuan penyertaan modal daerah Kepada Pihak Ketiga dalam rangka pembangunan pasar 16 ilir,
- SK Menteri Dalam Negeri RI No.511.2-040 Tentang Pengesahan Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Palembang No.05/SK/Pasar/1995 tanggal 26 Januari 1995 Tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam rangka pembangunan pasar 16 ilir.

Tidak berlaku lagi.

11. Bahwa Tergugat IV Menolak Dalil Gugatan Penggugat pada angka 10.

- a. Bahwa Karena HGB Penggugat telah berakhir masa berlakunya dan sampai sekarang belum diperpanjang sehingga hak pengelolaannya kembali Kepada Tergugat1, Menurut ketentuan Pasal 27 PP No.40 Tahun 1996 “Jangka waktu Perpanjangan Hak Atas tanah harus diajukan selambat lambatnya 2 Tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB”. Sedangkan Penggugat sampai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan belum mengajukan



Permohonan Perpanjangan, sehingga HGB tersebut Hapus karena Hukum dan selanjut dikembalikan kepada Pengelolah, oleh karena itu HGB tersebut telah kembali kepada Pengelolahnya maka seluruh Pedagang yang menghuni petak pasar 16 tersebut harus membayar sewa kepada Tergugat I Melalui Tergugat IV dan V.

b. Bahwa karena Perjanjian No.01/SPJ/1995 antara Tergugat I dan Tergugat II Telah diputuskan Berdasarkan SK Walikota No.119 Tahun 2011 Maka seluruh ketentuan yang ada dalam Perjanjian No.01/SPJ/1995 tidak berlaku lagi.

12. Bahwa Tergugat IV Menolak Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 11 Karena Perjanjian No.01/SPJ/1995 antara Tergugat I dan Tergugat II Telah diputuskan Berdasarkan SK Walikota No.119 Tahun 2011, Maka Hak Pengelolaan terhadap pasar 16 dikembalikan kepada Pengelolanya sehingga ketentuan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Pengelolah dapat diterapkan kepada seluruh pedagang yang menghuni petak di pasar 16 ilir Termasuk kepada Penggugat walaupun Petak tersebut bukan Tergugat II yang menguasainya.

13. Bahwa Tergugat IV Menolak Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 12. Bahwa karena HGB yang dimiliki Penggugat telah berakhir masa berlakunya dan tidak diperpanjang maka mengakibatkan HGB tersebut Hapus, sesuai dengan Pasal 35 PP No.40 Tahun 1996 “berahirnya jangka waktu HGB merupakan salah satu sebab hapusnya HGB” karena HGB tersebut telah hapus maka HGB dikembalikan kepada pemegang Hak/Pengelolah dan Penggugat tidak mempunyai kewenangan lagi terhadap HGB tersebut, sehingga seluruh pedagang yang menghuni Petak Pasar 16 ilir termasuk Penggugat harus membayar sewa kepada Tergugat I melalui Tergugat IV dan V.

14. Bahwa Tergugat IV Menolak Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 13 Karena Sudah seharusnya Penggugat membayar sewa petak tersebut kepada Tergugat V karena Tergugat V adalah Pengelolah yang syah secara hukum berdasarkan Akta Perjanjian No. 70 tanggal 28 Februari 2013.



15. Bahwa Tergugat IV Menolak Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 14, Karena Perjanjian No.01/SPJ/1995 antara Tergugat I dan Tergugat II Telah diputuskan Atau dibatalkan Berdasarkan SK Walikota No.119 Tahun 2011, Karena Tergugat II tidak Mematuhi dan Memenuhi Kewajibannya walaupun sudah diperingatkan 3 Kali berturut turut. Dengan dibatalkannya SK Walikota No.119 Tahun 2011 tersebut Maka seluruh ketentuan yang ada dalam Perjanjian No.01/SPJ/1995 termasuk SK Menteri Dalam Negeri RI No.511.2-040 Tentang Pengesahan Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Palembang No.05/SK/Pasar/1995 tanggal 26 Januari 1995 Tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam rangka pembangunan pasar 16 Ilir serta Pasal 8 sebagaimana yang dimaksudkan Penggugat juga dinyatakan batal dan tidak berlaku lagi, Bahwa karena HGB yang dimiliki Penggugat telah berahir masa berlakunya dan tidak diperpanjang maka mengakibatkan HGB tersebut Hapus, sesuai dengan Pasal 35 PP No.40 Tahun 1996 “berahirnya jangka waktu HGB merupakan salah satu sebab hapusnya HGB” karena HGB tersebut telah hapus maka HGB dikembalikan kepada pemegang Hak/Pengelola dan Penggugat tidak mempunyai kewenangan lagi terhadap HGB tersebut, Maka seluruh pedagang yang menghuni Petak Pasar 16 ilir termasuk Penggugat harus membayar sewa kepada Tergugat I, Penagihan sewa Petak pasar yang dilakukan oleh Tergugat IV Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena Tergugat IV merupakan Pengelola yang sah yang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah No.6 tahun 2005.
16. Bahwa Tergugat IV Menolak Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 15. Bahwa Perbuatan Tergugat III yang tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan Petak tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum, Karna Petak tersebut bukan milik Penggugat karena HGB yang dimiliki Penggugat telah berahir masa berlakunya sehingga Hapus Karena Hukum sesuai dengan :
- a. Pasal 40 Huruf a UU Pokok Agraria “Hak Guna Bangunan Dapat Hapus Karena Jangka Waktunya Berahir’



- b. Pasal 35 PP No.40 Tahun 1996 "Berahirnya Jangka waktu HGB merupakan salah satu sebab hapusnya HGB"
- c. Pasal 36 PP No.40 Tahun 1996 'Hapus Hak Guna Bangunan Atas Tanah Pengelolaan sebagaimana dimaksud pasal 35 mengakibatkan tanah kembali dalam penguasaan pemegang hak pengelolah"

Karena HGB tersebut telah berahir masa berlakunya maka penguasaan kembali kepada pemegang hak yaitu Tergugat I Sehingga perbuatan Tergugat III yang tidak mau membayar sewa melalui Penggugat akan tetapi membayar sewa Kepada Tergugat IV adalah sangat tepat karena Tergugat IV adalah Pengelolah Pasar yang syah berdasarkan Perda No.6 Tahun 2005,

17. Bahwa Tergugat IV Menolak Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 16. Perbuatan Tergugat IV yang menerapkan sewa dan menerima pembayaran dari Tergugat III Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum Karena petak tersebut bukan milik Penggugat dan Penggugat tidak mempunyai Hak dan kewenangan terhadap petak tersebut karena HGB yang dimiliki Penggugat telah berahir masa berlakunya dan Perjanjian perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II telah dibatalkan, Sehingga yang mempunyai kewenangan terhadap petak tersebut adalah Tergugat IV selaku Pengelolah Pasar yang syah.

Berdasarkan uraian diatas sehingga Pembayaran sewa yang dibayar Tergugat III kepada Tergugat IV adalah syah secara hukum dan harus tetap dilakukan penagihan baik kepada Tergugat III Maupun kepada pedagang lain yang menghuni petak dipasar 16 termasuk kepada Penggugat.

18. Bahwa Tergugat IV Menolak Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 17 Karena Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat V Menerapkan sewa kepada Penggugat adalah sangat tepat dan Syah Secara Hukum, dan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, Karena Tergugat V merupakan Pengelolah yang syah berdasarkan Akta perjanjian No. 70 tanggal 28 Februari 2013 antara Tergugat IV dan Tergugat V Oleh karena itu Tergugat V mempunyai Hak dan Kewenangan Untuk Menerapkan sewa, melakukan penagihan, menerima pembayaran dari seluruh pedagang yang menghuni petak



pasar 16 termasuk kepada Penggugat serta menerapkan aturan yang disepakati oleh Tergugat IV dan Tergugat V.

Bahwa Karena Perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II Telah Diputuskan/Dibatalkan berdasarkan SK Walikota No.119 Tahun 2011, serta HGB yang dimiliki Penggugat telah berakhir masa berlakunya tidak dilakukan perpanjangan maka HGB tersebut hapus secara hukum dan kembali kepada Pengelolah sehingga Penggugat tidak mempunyai Hak dan Kewenangan Terhadap Petak tersebut, Oleh karena itu terhadap Penggugat harus tetap diterapkan pembayaran sewa, dan Sewa yang telah diberikan Oleh Penggugat Kepada Tergugat V sudah Syah Secara Hukum dan tidak perlu untuk mengembalikan lagi Kepada Penggugat.

19. Bahwa Tergugat IV Menolak Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 18, Karena Tergugat II Tidak Mematuhi dan Memenuhi Kewajibannya Kepada Tergugat I Maka Tergugat I Memutuskan/Membatalkan Perjanjian Kerja Sama antara Tergugat I dan Tergugat II, dengan demikian seharusnya Tergugat II Harus Bertanggung Jawab Kepada Penggugat, Bukan meminta kepada Tergugat II untuk patuh terhadap isi putusan ini.

20. Bahwa Tergugat IV Menolak Dalil Gugatan Penggugat Pada Angka 19, Karena Bukti Bukti yang dimiliki Penggugat Harus di Uji dan dibuktikan terlebih dahulu dalam Persidangan apakah bukti bukti yang dimiliki Penggugat mempunyai kekuatan Hukum.

Berdasarkan uraian uraian tersebut diatas Tergugat IV Memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang mengadili Dan Memeriksa Perkara Ini untuk dapat menjatuhkan Putusan Dengan Amarnya Sebagai Berikut :

#### DALAM EKSEPSI.

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat IV secara keseluruhan.
2. Menyatakan GUGATAN PENGGUGAT tidak dapat diterima.

#### DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak GUGATAN PENGGUGAT secara keseluruhan.
2. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Dan atau Majelis berpendapat lain Mohon Putusan Yang Seadil Adilnya (ex aguo et bono);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, pihak Tergugat VI telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa untuk perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
2. Bahwa Tergugat VI mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Palembang telah menjatuhkan putusan sebagai berikut ;

Dalam eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tersebut tidak dapat diterima .

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.3.222.000,00 (tiga juta dua ratus dua puluh dua ribu rupiah);

**Menimbang**, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 129/Pdt.G/2017/Pn.PLg. Bdg:15/2018 tanggal 22 Februari 2018 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 129/Pdt.G/2017/PN PLg tanggal 21 Februari 2018 tersebut dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada para Terbanding semula para Tergugat sesuai Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 129/Pdt.G/2017/Pn.PLg. Bdg:15/201814/Pdt.G/2017/PN Lht, masing-masing pada tanggal 26 Februari 2018, tanggal 1 Maret, 2018, tanggal 6 Maret 2018, tanggal 15 Maret 2018 ;

**Menimbang**, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang diterima di Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 22 Maret 2018, dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada para Terbanding semula para Tergugat masing-masing pada tanggal 23 Maret



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018, tanggal 26 Maret 2018 dan pada tanggal 28 Maret 2018 dan pada tanggal 29 Maret 2018 ;

**Menimbang**, bahwa Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan kontra memori banding tanggal 5 April 2018 yang diterima di Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 5 April 2018, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 20 April 2018, kepada para terbanding tanggal 6 April 2018 dan pada tanggal 10 April 2018 dan pada tanggal 12 April 2018

Menimbang, bahwa Terbanding III Semula Tergugat III telah mengajukan kontra memori banding tanggal 5 April 2018 yang diterima di Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 5 April 2018, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 20 April 2018, kepada terbanding I,V pada tanggal 6 April 2018 dan Terbanding II, IV pada tanggal 10 April 2018 dan pada Terbanding VI pada tanggal 12 April 2018 ;

**Menimbang**, bahwa Terbanding I Semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tanggal 9 April 2018 yang diterima di Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 10 April 2018, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 20 April 2018, kepada terbanding II pada tanggal 20 April 2018 dan Terbanding III pada tanggal 16 April 2018 dan kepada Terbanding IV, VI pada tanggal 12 April 2018 dan pada Terbanding V pada tanggal 13 April 2018 ;

**Menimbang**, bahwa Terbanding VI Semula Tergugat VI telah mengajukan kontra memori banding tanggal 18 Mei 2018 yang diterima di Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 18 Mei 2018, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 21 Mei 2018, kepada terbanding II pada tanggal 24 Mei 2018 dan kepada Terbanding I,V pada tanggal 22 Mei 2018, kepada Terbanding III,IV pada tanggal 21 Mei 2018 ;

**Menimbang**, bahwa Terbanding II Semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tanggal 28 Mei 2018 yang diterima di Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 28 Mei 2018, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 30 Mei 2018, kepada terbanding I,III pada tanggal 4 Juni 2018

Halaman- 81 dari 84 Putusan.Nomor 50/PDT/2018/PTPLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kepada Terbanding IV,VI pada tanggal 30 Mei 2018, kepada Terbanding V pada tanggal 5 Juni 2018 ;

**Menimbang**, bahwa Pengadilan Negeri Palembang dengan Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 129/Pdt.G/2017/PN Plg tanggal 21Februari 2018, telah memberitahukan kepada Pembanding semula penggugat dan kepada para Terbanding semula para Tergugat untuk memeriksa dan membaca berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Palembang dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut diterima, masing-masing pada tanggal 21 Maret 2018 ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

**Menimbang**, bahwa Pembanding semula Penggugat , telah mengajukan permohonan banding dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

**Menimbang**, bahwa setelah diteliti dan diperhatikan dengan cara seksama memori banding maupun kontra memori banding ternyata tidak ada hal-hal yang baru kesemuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu baik memori banding maupun kontra memori banding tersebut dapat dikesampingkan ;

**Menimbang**, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 21 Februari 2018 Nomor 129/Pdt.G/2017/PN.Plg dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh para Terbanding semula para Tergugat, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan fakta-fakta hukum secara tepat dan benar;

**Menimbang**, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan menelaah dengan seksama putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dimohonkan banding tersebut di atas, pertimbangan-pertimbangan dan dasar hukum yang dijadikan landasan untuk menjatuhkan putusan dalam perkara gugatan yang dimohonkan banding telah tepat, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya alasan keberatan Pembanding semula Penggugat tidak

Halaman- 82 dari 84 Putusan.Nomor 50/PDT/2018/PTPLG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup berharga untuk dijadikan dasar membatalkan putusan yang dimohonkan banding tersebut, maka Pengadilan Tinggi akan mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 21 Februari 2018 Nomor 179/Pdt.G/2013/PN.Plg tersebut harus dikuatkan.

**Menimbang**, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

**Memperhatikan** ketentuan dalam pasal-pasal dari undang-undang yang berhubungan dan bersangkutan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 21 Februari 2018 Nomor 179/Pdt.G/2017/PN.Plg yang dimohonkan banding tersebut
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang tingkat banding sejumlah Rp150.000.00-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada hari Selasa tanggal 26 Juni 2018 didalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang oleh kami : OHAN BURHANUDIN PURWAWANGCA,SH,MH. Ketua Pengadilan Tinggi Palembang, Sebagai Hakim Ketua, BACHTIAR SITOMPUL,SH,MH. dan WILHELMUS H.VAN.KEEKEN,SH,MH masing masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 50/PEN/PDT/2018/PT.PLG tanggal 16 Mei 2018 putusan mana diucapkan pada hari **Selasa tanggal 3 Juli 2018** didalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota, dan H.Ibrohim,SH. Panitera Pengganti

Halaman- 83 dari 84 Putusan.Nomor 50/PDT/2018/PTPLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Pengadilan Tinggi Palembang, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berpekara ;

Hakim Anggota Majelis

Hakim Ketua Majelis

OHAN BURHANUDIN P, SH,MH

1. BACHTIAR SITOMPUL,SH,MH.

2. WILHELMUS H.VAN.KEEKEN,SH,MH

PANITERA PENGGANTI

H. IBROHIM,SH.

## BiayaPerkara ;

Biaya Materai.....RP 6.000,

Biaya Redaksi Putusan.....Rp 5.000,

Biaya Pemberkasan.....Rp139.000,

J u m l a h Rp150.000, (seratus lima puluh ribu rupiah)