



**PUTUSAN**  
**Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Madiun yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. Herlyana**, Tempat/Tanggal lahir Medan, 10 Oktober 1955, Umur 62 Tahun, Jenis kelamin perempuan, Agama Budha, Warga negara Indonesia, Alamat Jln. Musi No. 15 RT. 016 RW. 006 Kelurahan Pandean Kecamatan Taman Kota Madiun, Pekerjaan wiraswasta, Status Kawin, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Wibowo, S.H,S.Sos.,M.Si. dkk. Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Adi Wibowo, S.H., S.Sos., M.Si., & Partners beralamat Jalan Trunojoyo 35A Nganjuk, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 Agustus 2017, sebagai **Penggugat I**;
- 2. Johan Suryapurnama Salim**, Tempat/Tanggal lahir Pati 05 Desember 1943, Umur 74 tahun, Jenis kelamin laki-laki, Agama Budha, Warga Negara Indonesia, Alamat Jln. Musi No. 15 RT. 016 RW. 006 Kelurahan Pandean Kecamatan Taman Kota Madiun, Pekerjaan wiraswasta, Status Kawin, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Wibowo, S.H,S.Sos.,M.Si. dkk. Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Adi Wibowo, S.H., S.Sos., M.Si., & Partners beralamat Jalan Trunojoyo 35A Nganjuk, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 Agustus 2017, sebagai **Penggugat II**;

Penggugat I dan Penggugat II secara bersama-sama disebut sebagai Para Tergugat;

Lawan:

**Walikota Madiun**, bertempat tinggal di Jl. Pahlawan No. 37, Madiun Lor, Madiun, Kota Madiun, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Budi Wibowo, S.H., dkk. berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 180/2831/401.013/2017, tanggal 30 Agustus 2017, sebagai **Tergugat**;

Halaman 1 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Agustus 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun pada tanggal 21 Agustus 2017 dalam Register Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pengugat adalah suami istri pemilik Buku Tanah Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut HGB) No. 920 yang terletak di Desa Pandean Kecamatan Taman Kotamadya Madiun yang berasal dari tanah negara bebas dengan Hak Pengelolaan Lahan (selanjutnya disebut HPL) No. 2 atas nama Pemerintah Kota Madya daerah tingkat II Madiun yang diperuntukan untuk usaha servis mobil dengan batas waktu selama tanah tersebut masih digunakan untuk usaha service mobil yang terletak di Desa Pandean Kecamatan Taman Kotamadya Madiun sesuai Akta perjanjian antara Tergugat dengan Nyonya HERLYANA (Penggugat I) Nomor 181.1/248/143.003/1997 dan Adendum nomor 181.1/509/413.003/1997;
2. Bahwa Para Penggugat telah menguasai tanah bebas EX Terminal Sleko Madiun tersebut sejak tahun 1977 seluas  $\pm 865 \text{ m}^2$  yang dibangun tempat hiburan bilyard dengan nama Wisma Hiburan Madiun yang sebagian digunakan tempat tinggal Para Penggugat yang kemudian pada tahun 1988 direnovasi menjadi usaha service mobil;
3. Bahwa pada tahun 1996 tanah yang di kuasai Para Penggugat, secara administrasi oleh Pemerintah diberikan hak penguasaan lahan kepada Pemerintah Kota Madya Madiun dengan HPL No. 2 dengan peruntukan servis mobil;
4. Bahwa pada tanggal 2 Maret 2015 Para Penggugat telah menerima surat dari Tergugat No. 030/491/401.207/2015 tentang HGB No. 920 atas nama Herlyana (Penggugat I) yang isinya agar Para Penggugat menyerahkan objek sengketa tanpa syarat. Kemudian dijawab oleh Penggugat II melalui surat tertanggal 9 Mei 2015, kemudian dikirimkan kembali surat tertanggal 27 Agustus 2015 dan 15 Juni 2016 namun tidak ada tanggapan dari Tergugat;
5. Bahwa pada tanggal 23 September 2016 telah menerima surat dari

Halaman 2 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat No. 030/2944/401.207/2016 tentang Pemberitahuan batas akhir HGB No.920 yang kemudian dijawab oleh Penggugat II melalui surat tertanggal 29 Mei 2017 namun tidak ada tanggapan dari Tergugat;

6. Bahwa pada tanggal 20 Juni 2017 telah menerima surat dari Tergugat No. 030/1953/401.202/2017 tentang pemberitahuan batas akhir HGB No.920 yang kemudian dijawab oleh Penggugat II melalui surat yang tertanggal 24 Juli 2017;

7. Bahwa pada tanggal 28 Juli 2017 telah menerima kembali surat dari Tergugat No.030/2373/401.202/2017 tentang pemberitahuan kedua batas akhir HGB No.920. Namun surat tersebut tidak ditanggapi oleh Penggugat karena berdasarkan berbagai jawaban yang telah dikirim oleh Penggugat tidak pernah ditanggapi kembali oleh Tergugat;

8. Bahwa selain surat tersebut Tergugat melalui Surat Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan dan Aset Daerah Kota Madya Madiun No. 973/420/401.101/2011 tertanggal 4 April 2011 Perihal Sewa Tanah Jl. Musi No. 15 Madiun, yang kemudian di jawab oleh Penggugat II melalui surat tertanggal 18 April 2011. Namun demikian tidak ada tanggapan dari pihak Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan dan Aset Daerah Kota Madya Madiun. Kemudian dikirimkan kembali surat keberatan tertanggal 6 September 2012 dengan alasan keberatan karena sewa tersebut bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Akan tetap tidak ada tanggapan;

9. Bahwa Para Penggugat menempati dan membangun tempat usaha servis mobil sejak tahun 1977 dengan persetujuan Tergugat yang kemudian dikukuhkan dengan perjanjian:

- Perjanjian No.181.1/248/413.003/1997 tanggal 13 maret 1997 tentang Pemberian Hak Untuk Mengajukan Permohonan Hak guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean, beserta Perjanjian Tambahan (Adendum) Nomor 181.1/509/413.003/1997 tentang Pemberian Hak Untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean;

10. Bahwa sesuai perjanjian No.181.1/248/413.003/1997 tanggal 13 maret 1997 menyebutkan Pasal 1 yang berbunyi :

*Ayat (1) "Pihak pertama memiliki sebidang tanah yang terletak di jalan Musi Nomor 15A Madiun seluas 865 m<sup>2</sup> dengan tanda bukti berupa sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 451 tanggal 7 Juni 1997; Ayat (2) Pihak pertama menyetujui diatas tanah tersebut dibangun oleh pihak kedua*

Halaman 3 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

#### 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

*untuk usaha service mobil, toko suku cadang dan variasi mobil dengan biaya sepenuhnya ditanggung oleh pihak kedua; Ayat (3) pihak pertama menyetujui di atas tanah tersebut diberikan Hak Guna Bangunan dengan mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional selama 20 (dua puluh) tahun yang biaya seluruhnya ditanggung oleh pihak kedua."*

Pasal 4 yang berbunyi :

*Ayat (1) "Terhadap permasalahan yang timbul akibat diadakannya surat perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan untuk mencapai mufakat; Ayat (2) apabila upaya tersebut tidak tercapai pihak pertama dan pihak kedua sepakat menunjuk tempat kediaman yang tetap dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Madiun Kotamadya Madiun untuk menyelesaikan permasalahan tersebut".*

11. Bahwa berdasarkan surat yang telah dikirim oleh pihak Tergugat pada tanggal 2 Maret 2015 kepada pihak Penggugat. Kemudian di jawab oleh Penggugat melalui suratnya yang telah dikirim kepada Tergugat tertanggal 9 Mei 2015 yang berniat untuk melakukan perpanjangan HGB No 920 dengan iktikad baik berkenan mengikuti semua ketentuan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
12. Bahwa Berdasarkan Aturan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 (selanjutnya disebut PP No.40 Th 1996) tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Bagian Ke empat tentang Jangka Waktu Hak Guna Bangunan. Pasal 25 Ayat (1) menyebutkan bahwa HGB dapat diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun. Ayat (2) menyebutkan bahwa jika perpanjangan telah berakhir dapat dilakukan pembaharuan HGB di atas tanah yang sama;
13. Bahwa berdasarkan Uraian dalam Pasal 25 Ayat (1) dan (2) PP No.40 Th 1996. Para Penggugat telah berusaha melakukan perpanjangan HGB mengingat dalam Hal ini Para Pengugat Baru menguasai Tanah atas Hak Guna Bangunan selama  $\pm$  40 (empat puluh) Tahun sehingga Para Penggugat masih berhak untuk melakukan perpanjangan HGB dan melakukan peningkatan status kepemilikan (Hak Milik);
14. Bahwa dengan menarik kembali sebidang tanah yang ditempati Para Penggugat sesuai sertipikat HGB No.920 atas nama Penggugat I *tanpa melalui musyawarah kekeluargaan dan tidak menanggapi surat-surat dari*

Halaman 4 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat II yang merupakan upaya penyelesaian secara kekeluargaan adalah perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap surat Perjanjian No. 181.1/248/413.003/1997 tanggal 13 maret 1997 Jo Perjanjian Tambahan (adendum) Surat Perjanjian No.181.1/509/413.003/1997 tanggal 2 agustus 1997 tentang Pemberian Hak Untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean;

15. Bahwa dengan uraian di atas dengan segala kerendahan hati, demi menyelamatkan usaha para Penggugat di atas objek sengketa dan untuk menghindari kerugian akibat perbuatan Wanprestasi oleh Tergugat. Dengan ini Para Penggugat memohon kehadiran Majelis Hakim yang menangani dan memeriksa perkara ini untuk menetapkan Pengelolaan dan Penguasaan objek sengketa tetap berada dalam Pengelolaan serta dan Penguasaan para Penggugat selama proses Gugatan ini belum berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Para Penggugat mohon Pengadilan Negeri Kota Madiun berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menetapkan Pengelolaan objek sengketa sesuai sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB No.920) atas nama HERLYANA secara keseluruhan kepada Para Penggugat seperti kedudukan semula, selama bergulirnya perkara aquo dalam pemeriksaan di persidangan dan selama proses Gugatan ini belum berkekuatan hukum tetap.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan surat Perjanjian No. 181.1/248/413.003/1997 tanggal 13 maret 1997 Jo Perjanjian Tambahan (adendum) Surat Perjanjian No.181.1/509/413.003/1997 tentang Pemberian Hak Untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean adalah sah.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap surat perjanjian No. 181.1/248/413.003/1997 tanggal 13 maret 1997 Jo Perjanjian Tambahan (adendum) Surat Perjanjian No.181.1/509/413.003/1997 tanggal 2 agustus 1997 tentang Pemberian Hak Untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Tanah

Halaman 5 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

### 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

Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean.

## 4. Menyatakan Surat Tergugat :

- Tanggal 2 Maret 2015 Nomor 030/491/401.207/2015 tentang HGB No. 920 atas nama Herlyana (Penggugat I) yang isinya agar Para Penggugat menyerahkan obyek sengketa tanpa syarat.
- Tanggal 23 September 2016 Nomor 030/2944/401.207/2016 tentang Pemberitahuan batas akhir HGB No.920.
- Tanggal 20 Juni 2017 Nomor 030/1953/401.202/2017 tentang pemberitahuan batas akhir HGB No.920.
- Tanggal 28 Juli 2017 Nomor 030/2373/401.202/2017 tentang pemberitahuan kedua batas akhir HGB No.920.

Tidak Sah dan Tidak mempunyai kekuatan Hukum Mengikat serta tidak berlaku umum.

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

Dan atau

Apabila Pengadilan berpendapat lain maka Para Penggugat mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Ika Dhianawati, S.H.,M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Madiun, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 September 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, dimana terhadap gugatan tersebut Penggugat mengajukan perubahan gugatan, yang selanjutnya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pengugat adalah suami istri pemilik Buku Tanah Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut HGB) No. 920 yang terletak di Desa Pandean Kecamatan Taman Kotamadya Madiun yang berasal dari tanah negara bebas dengan Hak Pengelolaan Lahan (selanjutnya disebut HPL) No. 2 atas nama Pemerintah Kota Madya daerah tingkat II Madiun yang diperuntukan untuk usaha servis mobil dengan batas waktu selama tanah

Halaman 6 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tersebut masih digunakan untuk usaha service mobil yang terletak di Desa Pandean Kecamatan Taman Kotamadya Madiun sesuai Akta perjanjian antara Tergugat dengan Nyonya HERLYANA (Penggugat I) Nomor 181.1/248/143.003/1997 dan Adendum nomor 181.1/509/413.003/1997;

2. Bahwa Para Penggugat telah menguasai tanah bebas EX Terminal Sleko Madiun tersebut sejak tahun 1977 seluas  $\pm 1368 \text{ m}^2$  yang dibangun tempat hiburan billyard dengan nama Wisma Hiburan Madiun yang sebagian digunakan tempat tinggal Para Penggugat yang kemudian pada tahun 1988 direnovasi menjadi usaha service mobil;
3. Bahwa pada tahun 1996 tanah yang di kuasai Para Penggugat, secara administrasi oleh Pemerintah diberikan hak penguasaan lahan kepada Pemerintah Kota Madya Madiun dengan HPL No. 2 dengan peruntukan servis mobil;
4. Bahwa pada tanggal 2 Maret 2015 Para Penggugat telah menerima surat dari Tergugat No. 030/491/401.207/2015 tentang HGB No. 920 atas nama Herlyana (Penggugat I) yang isinya agar Para Penggugat menyerahkan objek sengketa tanpa syarat. Kemudian dijawab oleh Penggugat II melalui surat tertanggal 9 Mei 2015, kemudian dikirimkan kembali surat tertanggal 27 Agustus 2015 dan 15 Juni 2016 namun tidak ada tanggapan dari Tergugat;
5. Bahwa pada tanggal 23 September 2016 telah menerima surat dari Tergugat No. 030/2944/401.207/2016 tentang Pemberitahuan batas akhir HGB No.920 yang kemudian dijawab oleh Penggugat II melalui surat tertanggal 29 Mei 2017 namun tidak ada tanggapan dari Tergugat;
6. Bahwa pada tanggal 20 Juni 2017 telah menerima surat dari Tergugat No. 030/1953/401.202/2017 tentang pemberitahuan batas akhir HGB No.920 yang kemudian dijawab oleh Penggugat II melalui surat yang tertanggal 24 Juli 2017;
7. Bahwa pada tanggal 28 Juli 2017 telah menerima kembali surat dari Tergugat No.030/2373/401.202/2017 tentang pemberitahuan kedua batas akhir HGB No.920. Namun surat tersebut tidak ditanggapi oleh Penggugat karena berdasarkan berbagai jawaban yang telah dikirim oleh Penggugat tidak pernah ditanggapi kembali oleh Tergugat;
8. Bahwa selain surat tersebut Tergugat melalui Surat Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan dan Aset Daerah Kota Madya Madiun No. 973/420/401.101/2011 tertanggal 4 April 2011 Perihal Sewa Tanah Jl. Musi No. 15 Madiun, yang kemudian di jawab oleh Penggugat II melalui surat

Halaman 7 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 18 April 2011. Namun demikian tidak ada tanggapan dari pihak Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan dan Aset Daerah Kota Madya Madiun. Kemudian dikirimkan kembali surat keberatan tertanggal 6 September 2012 dengan alasan keberatan karena sewa tersebut bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Akan tetap tidak ada tanggapan;

9. Bahwa Para Penggugat menempati dan membangun tempat usaha servis mobil sejak tahun 1977 dengan persetujuan Tergugat yang kemudian dikukuhkan dengan perjanjian:

- Perjanjian No.181.1/248/413.003/1997 tanggal 13 Maret 1997 tentang Pemberian Hak Untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean, beserta Perjanjian Tambahan (Adendum) Nomor 181.1/509/413.003/1997 tentang Pemberian Hak Untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean;

10. Bahwa sesuai perjanjian No.181.1/248/413.003/1997 tanggal 13 Maret 1997 tentang Hak untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan nomor 2 Kelurahan Pandean menyebutkan Pasal 1 yang berbunyi :

*Ayat (1) "Pihak pertama memiliki sebidang tanah yang terletak di jalan Musi Nomor 15A Madiun seluas 865 m<sup>2</sup> dengan tanda bukti berupa sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 451 tanggal 7 Juni 1997; Ayat (2) Pihak pertama menyetujui diatas tanah tersebut dibangun oleh pihak kedua untuk usaha service mobil, toko suku cadang dan variasi mobil dengan biaya sepenuhnya ditanggung oleh pihak kedua; Ayat (3) pihak pertama menyetujui di atas tanah tersebut diberikan Hak Guna Bangunan dengan mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional selama 20 (dua puluh) tahun yang biaya seluruhnya ditanggung oleh pihak kedua."*

Pasal 4 yang berbunyi :

*Ayat (1) "Terhadap permasalahan yang timbul akibat diadakannya surat perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan untuk mencapai mufakat; Ayat (2) apabila upaya tersebut tidak tercapai pihak pertama dan pihak kedua sepakat menunjuk tempat kediaman yang tetap dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Madiun Kotamadya Madiun untuk menyelesaikan permasalahan tersebut".*

11. Bahwa selain perjanjian tersebut ada perjanjian tambahan (adendum) Nomor 181.1/248/413.003/1997 antara Penggugat I dengan Tergugat

Halaman 8 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Hak untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan nomor 2 Kelurahan Pandean yang berbunyi :

Pasal 1 :

- (1) Pihak kedua menyetujui untuk memberi uang kompensasi (pemasukan) kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) setiap bulan yang dibayarkan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) pada bulan yang bersangkutan pada Dinas Pendapatan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun dan apabila terjadi keterlambatan pembayaran dikenakan denda 10% (sepuluh persen) dari jumlah yang dibayarkan;
- (2) Setiap 5 (lima) tahun sekali diadakan peninjauan kembali baik besarnya kompensasi maupun pajak-pajak lainnya sesuai dengan perkembangan moneter di lapangan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 2

- (1) Apabila pihak kedua melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada pasal 2 perjanjian pokok hal mana akan diberikan tegoran lisan maupun tertulis dari Pihak Pertama;
- (2) Bilamana terbukti secara sah menurut hukum bahwa pelanggaran tersebut adalah karena kesalahan pihak kedua, maka Pihak Pertama berhak menunjuk Pihak Ketiga untuk menggantikan sebagai atau seluruh hak-hak Pihak Kedua;
- (3) Segala resiko dan kerugian akibat pengalihan hak kepada Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud pada (2) pasal ini sepenuhnya menjadi tanggungjawab Pihak Kedua tanpa mendapatkan ganti rugi apapun dari pihak Pertama;

Pasal 3

- (1) Terhadap permasalahan yang timbul akibat diadakannya surat perjanjian tambahan (Addendum) ini akan diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan untuk mencapai mufakat;
  - (2) Apabila upaya tersebut tidak tercapai Pihak Pertama dan Pihak Kedua setuju dan sepakat menunjuk tempat kediaman yang tetap dan tidak berubah pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Kotamadya Madiun untuk menyelesaikan permasalahan tersebut ;
12. Bahwa terhadap perjanjian tambahan (adendum) Tergugat tanpa melalui perundingan secara sepihak telah menetapkan besaran untuk tahun tahun berikutnya secara sepihak tanpa melalui musyawarah secara kekeluargaan

Halaman 9 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mencapai kata mufakat dan tanpa melalui perubahan perjanjian No.181.1/248/413.003/1997 tanggal 13 Maret 1997 tentang Hak untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan nomor 2 Kelurahan Pandean dan perjanjian tambahan (adendum) Nomor 181.1/248/413.003/1997 tentang Hak untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan nomor 2 Kelurahan Pandean.

13. Bahwa berdasarkan surat yang telah dikirim oleh pihak Tergugat pada tanggal 2 Maret 2015 kepada pihak Penggugat. Kemudian di jawab oleh Penggugat melalui suratnya yang telah dikirim kepada Tergugat tertanggal 9 Mei 2015 yang berniat untuk melakukan perpanjangan HGB No 920 dengan iktikad baik berkenan mengikuti semua ketentuan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
14. Bahwa Berdasarkan Aturan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 (selanjutnya disebut PP No.40 Th 1996) tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Bagian Ke empat tentang Jangka Waktu Hak Guna Bangunan. Pasal 25 Ayat (1) menyebutkan bahwa HGB dapat diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun. Ayat (2) menyebutkan bahwa jika perpanjangan telah berakhir dapat dilakukan pembaharuan HGB di atas tanah yang sama;
15. Bahwa berdasarkan Uraian dalam Pasal 25 Ayat (1) dan (2) PP No.40 Th 1996. Para Penggugat telah berusaha melakukan perpanjangan HGB mengingat dalam Hal ini Para Pengugat Baru menguasai Tanah atas Hak Guna Bangunan selama  $\pm$  40 (empat puluh) Tahun sehingga Para Penggugat masih berhak untuk melakukan perpanjangan HGB dan melakukan peningkatan status kepemilikan (Hak Milik);
16. Bahwa sesuai posita 10, 11, 12, 13, 14, dan 15 Tergugat telah melakukan Cidera janji terhadap perjanjian No.181.1/248/413.003/1997 tanggal 13 Maret 1997 tentang Hak untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan nomor 2 Kelurahan Pandean dan perjanjian tambahan (adendum) Nomor 181.1/248/413.003/1997 tentang Hak untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan nomor 2 Kelurahan Pandean.
17. Bahwa dengan uraian di atas dengan segala kerendahan hati, demi menyelamatkan usaha para Penggugat di atas objek sengketa dan untuk

Halaman 10 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

#### 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 teruat 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

menghindari kerugian akibat perbuatan Wanprestasi oleh Tergugat. Dengan ini Para Penggugat memohon kehadiran Majelis Hakim yang menangani dan memeriksa perkara ini untuk menetapkan Hak Pengelolaan dan Penguasaan objek sengketa tetap berada dalam Pengelolaan serta dan Penguasaan para Penggugat selama proses Gugatan ini belum berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Para Penggugat mohon Pengadilan Negeri Kota Madiun berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menetapkan Pengelolaan objek sengketa sesuai sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB No.920) atas nama HERLYANA secara keseluruhan kepada Para Penggugat seperti kedudukan semula, selama bergulirnya perkara aquo dalam pemeriksaan di persidangan dan selama proses Gugatan ini belum berkekuatan hukum tetap.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan surat Perjanjian No. 181.1/248/413.003/1997 tanggal 13 Maret 1997 Jo Perjanjian Tambahan (adendum) Surat Perjanjian No.181.1/509/413.003/1997 tentang Pemberian Hak Untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean adalah sah.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap surat perjanjian No. 181.1/248/413.003/1997 tanggal 13 Maret 1997 Jo Perjanjian Tambahan (adendum) Surat Perjanjian No.181.1/509/413.003/1997 tanggal 2 agustus 1997 tentang Pemberian Hak Untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean.
4. Menyatakan Surat Tergugat :
  - Tanggal 2 Maret 2015 Nomor 030/491/401.207/2015 tentang HGB No. 920 atas nama Herlyana (Penggugat I) yang isinya agar Para Penggugat menyerahkan obyek sengketa tanpa syarat.
  - Tanggal 23 September 2016 Nomor 030/2944/401.207/2016 tentang Pemberitahuan batas akhir HGB No.920.
  - Tanggal 20 Juni 2017 Nomor 030/1953/401.202/2017 tentang pemberitahuan batas akhir HGB No.920.

Halaman 11 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

### 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

- Tanggal 28 Juli 2017 Nomor 030/2373/401.202/2017 tentang pemberitahuan kedua batas akhir HGB No.920.

Tidak Sah dan Tidak mempunyai kekuatan Hukum Mengikat serta tidak berlaku umum.

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

Dan atau

Apabila Pengadilan berpendapat lain maka Para Penggugat mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa perubahan gugatan tersebut diajukan oleh Para Penggugat sebelum diajukannya Jawaban dari Tergugat, dan Perubahan tersebut bukan penambahan tuntutan, dan tidak merubah isi pokok gugatan, maka Perubahan tersebut adalah sah;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### 1. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

1.1 Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat merupakan Gugatan Wanprestasi, yang dalam hal ini Para Penggugat beralih Tergugat telah melanggar perikatan yang timbul/terlahir dari suatu Kontrak/Perjanjian, adapun perjanjian yang dimaksud adalah Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997 Tentang Pemberian Hak untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean dan Addendum Perjanjian Nomor : 181.1/509/413.003/1997.

1.2 Bahwa merujuk pada salah satu asas dalam Perjanjian yaitu "Asas Kepribadian", yang berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal (perjanjian hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya), tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatannya, dan seseorang hanya dapat mewakili dirinya sendiri serta tidak dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian (sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 1340 KUH Perdata), yang apabila kemudian dikaitkan dengan Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997 dan Addendum Perjanjian Nomor : 181.1/509/413.003/1997, pihak dalam Perjanjian *a quo* hanya Walikota Madya Daerah Tingkat II Madiun (yang sekarang disebut sebagai Walikota Madiun), yang bertindak untuk dan atas nama

Halaman 12 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun (yang sekarang disebut sebagai Pemerintah Kota Madiun) dengan Ny. Herlyana (Penggugat I), bukan dengan Penggugat II.

1.3 Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, telah tampak jelas bahwa Penggugat II sama sekali tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan karena tidak memiliki kedudukan hukum/*legal standing* untuk mengajukan gugatan (Penggugat II tidak terikat dalam Perjanjian dengan Tergugat, serta bukan pula sebagai pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 920 yang disengketakan), sehingga tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat dalam perkara ini.

1.4 Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian diatas, dan dengan mendasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor. 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan bahwa : “Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”, maka sangatlah beralasan hukum apabila Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara ini agar berkenan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

## 2. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR (*OBSCUUR LIBEL*).

2.1 Bahwa gugatan Para Penggugat tidak disusun secara jelas dan sistematis, hal tersebut tampak pada uraian posita (*fundamentum petendi*) yang tidak sesuai dengan alur fakta hukum yang terjadi sebenarnya, serta terdapat beberapa dalil yang menguraikan kejadian-kejadian jauh sebelum dasar pengajuan gugatan (yaitu Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997 dan Addendum Perjanjian Nomor : 181.1/509/413.003/1997) dibuat oleh Penggugat I dengan Tergugat, yang semestinya tidak perlu dimuat dalam gugatannya karena membuat kerancuan atas fakta hukum yang ada, selain itu apa yang diuraikan dalam posita (*fundamentum petendi*) juga tidak sejalan dengan apa yang dimohonkan dalam petitum, sehingga hal-hal tersebut justru mengaburkan inti dari gugatan yang sebenarnya.

2.2 Bahwa berdasarkan uraian di atas, tampak jelas dan nyata bahwa gugatan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*), sehingga gugatan telah tidak memenuhi syarat formil, dan gugatan Penggugat haruslah

Halaman 13 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

## DALAM KONVENSI

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi diatas mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa perikatan antara Penggugat I dengan Tergugat bermula sejak ditandatanganinya Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997 Tentang Pemberian Hak untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean pada tanggal 13 Maret 1997.
4. Bahwa dalam pasal 1 ayat (1) perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997 *a quo* disebutkan bahwa Tergugat merupakan pemilik sebidang tanah yang terletak di Jalan Musi Nomor 15 A Madiun seluas 865 m2 (delapan ratus enam puluh lima meter persegi) dengan tanda bukti berupa Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 451 tanggal 7 Juni 1997.
5. Bahwa kemudian dalam pasal 1 ayat (2) jo ayat (3) perjanjian *a quo* disebutkan bahwa Tergugat menyetujui tanah sebagaimana dimaksud pada pasal 1 ayat (1) tersebut untuk dikelola oleh Penggugat I dengan peruntukan usaha service mobil, toko suku cadang, dan variasi mobil, serta Tergugat memberikan persetujuan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah dimaksud kepada Penggugat I selama 20 (dua puluh) tahun.
6. Bahwa atas dasar hal tersebut diatas kemudian diterbitkanlah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 920 atas nama Penggugat I seluas 865 m2 (delapan ratus enam puluh lima meter persegi) di atas Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun (Tergugat) per tanggal 6 Oktober 1997.
7. Bahwa selanjutnya merujuk pada Perjanjian *a quo*, adapun kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepada Penggugat I adalah meliputi :
  - a. Pasal 1 ayat (3)  
Menanggung seluruh biaya yang timbul sebagai akibat pengajuan permohonan penerbitan Hak Guna Bangunan atas tanah dimaksud ;
  - b. Pasal 2 ayat (4)  
Membayar pajak, retribusi, dan pembayaran lainnya serta mengajukan izin-izin yang diperlukan dalam usaha tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 14 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

### 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

- c. Pasal 3 ayat (1)  
Menyerahkan pemanfaatan tanah tersebut pada Pihak Pertama (Tergugat) setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan ;
- d. Pasal 3 ayat (3)  
Apabila sewaktu-waktu Pihak Pertama (Tergugat) memerlukan tanah Hak Guna Bangunan tersebut untuk kepentingan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II, maka Pihak Kedua (Penggugat I) wajib menyerahkan secara sukarela kepada Tergugat tanpa ganti rugi apapun;
8. Bahwa jangka waktu serta berakhirnya Hak Guna Bangunan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya tanggal 1 Agustus 1997, nomor : 774/HGB/35/1997 disebutkan lamanya hak berlaku selama 20 (dua puluh) tahun, dan berakhirnya hak pada tanggal 4 September 2017, dan oleh karena tanggal 4 September 2017 sudah terlewati, maka keberlakuan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat I secara hukum telah hapus/berakhir.
9. Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) yang menegaskan “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”, dan berdasarkan rincian kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Penggugat I sebagaimana tersebut pada angka 7, khususnya pasal 3 ayat (1) jo pasal 3 ayat (3), serta dengan telah berakhirnya Hak Guna Bangunan per tanggal 4 September 2017 (sebagaimana tertuang dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 920 atas nama Penggugat I), maka sesungguhnya tidak ada alasan hukum lagi bagi Penggugat I untuk tetap menempati tanah tersebut.
10. Bahwa selain itu ditegaskan pula dalam pasal 30 huruf d jo pasal 30 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, bahwa kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan diantaranya adalah sebagai berikut :

## Pasal 30

*Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :*

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

Halaman 15 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

sehingga penyerahan kembali tanah yang diberikan Hak Guna Bangunan (dari Penggugat I) kepada pemegang Hak Pengelolaan (dalam hal ini Tergugat) sesudah Hak Guna Bangunan tersebut hapus (dalam hal ini per tanggal 4 September 2017), serta penyerahan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Madiun adalah suatu kewajiban yang tidak dapat dibantah lagi, namun sampai dengan saat ini Penggugat I tetap tidak melaksanakannya tanpa alasan yang jelas dan tidak dapat dibenarkan oleh hukum.

11. Bahwa tindakan Penggugat I yang masih bersikeras menempati tanah *a quo* tanpa alas hak yang sah merupakan perbuatan Wanprestasi dan tindakan pelanggaran hukum yang nyata.
12. Bahwa atas tindakan sebagaimana tersebut pada angka 11 serta atas tindakan pengajuan gugatan yang bertujuan untuk menghalang-halangi pengembalian tanah *a quo*, Para Penggugat dapat diancam pidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 2 jo pasal 6 ayat (1) huruf a jis pasal 6 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, sehingga posita gugatan angka 17 mohon kiranya untuk ditolak dan dikesampingkan demi hukum karena jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
13. Bahwa serangkaian kegiatan surat menyurat yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi sejak tahun 2015 hingga tahun 2017 yang terdiri dari :
  - a. Surat Walikota Madiun Nomor : 030/491/401.207/2015 tanggal 2 Maret 2015 perihal HGB Nomor 920 an. Ny Herlyana Berakhir tanggal 4 September 2017 ;
  - b. Surat Walikota Madiun Nomor : 030/2944/401.207/2016, tanggal 23 September 2016, perihal Pemberitahuan Batas Akhir HGB No.920 ;
  - c. Surat Walikota Madiun Nomor : 030/1953/401.202/2017, tanggal 20 Juni 2017, perihal Pemberitahuan Batas Akhir Hak Guna Bangunan No.920 ;
  - d. Surat Walikota Madiun Nomor : 030/2373/401.202/2017, tanggal 28 Juli 2017, perihal Pemberitahuan Kedua Batas Akhir Hak Guna Bangunan No.920 ;

Halaman 16 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Surat Walikota Madiun Nomor : 030/2758/401.202/2017, tanggal 24 Agustus 2017, perihal Pemberitahuan Ketiga Batas Akhir Hak Guna Bangunan No.920.

justru menunjukkan adanya itikad baik dari Tergugat sehubungan dengan pemberitahuan tentang batas akhir Hak Guna Bangunan kepada Penggugat I, agar Penggugat I jauh-jauh hari dapat mempersiapkan perpindahan lokasi usaha, namun tidak pernah diterima dengan baik oleh Penggugat I.

14. Bahwa penetapan retribusi selama ini selalu berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang dalam hal ini diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2001, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011.
15. Bahwa kebijakan perubahan besaran Retribusi yang diterapkan oleh Tergugat kepada seluruh pemegang Hak di atas tanah aset milik Pemerintah Kota Madiun (termasuk di dalamnya Penggugat I sebagai pemegang Hak Guna Bangunan diatas tanah aset milik Pemerintah Kota Madiun) adalah merupakan kewenangan Tergugat sepenuhnya, sebab Tergugatlah yang mengetahui potensi-potensi aset daerah di wilayahnya, sehingga apa yang diundangkan maupun ditetapkan dalam segala produk hukum daerah wajib dilaksanakan dan ditaati oleh seluruh penduduk di Kota Madiun.
16. Bahwa sebagai pemegang Hak Guna Bangunan, sudah seharusnya Penggugat I menaati segala ketentuan (baik yang diatur dalam Ketentuan Peraturan Perundang-undangan maupun yang diatur dalam Perjanjian) sehubungan dengan besaran retribusi serta pembayaran lainnya, dan bukankah hal tersebut juga semestinya telah dipahami oleh Penggugat I karena telah tertuang dalam pasal 2 ayat (4) Perjanjian a quo?
17. Bahwa terkait perpanjangan Hak Guna Bangunan sesungguhnya telah secara tegas diatur dalam pasal 3 ayat (2) Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997 jo Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, yang menyebutkan bahwa perpanjangan Hak Guna Bangunan dapat dilakukan dengan seizin Pihak Pertama/Pemegang Hak Pengelolaan (dalam hal ini Tergugat) sebagai berikut :

Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997

Pasal 3

Halaman 17 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) Setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan, Pihak Kedua diberi kesempatan untuk mengajukan perpanjangan Hak Guna Bangunan dengan seizin Pihak Pertama.

Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

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

18. Bahwa oleh karena Tergugat tidak memberikan izin perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Penggugat I (yang sejak tahun 2015 telah disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat I berulang kali melalui surat menyurat sebagaimana dimaksud pada angka 13), dan oleh karena apa yang dikemukakan Para Penggugat sama sekali tidak beralasan hukum, maka mohon kiranya permintaan Para Penggugat untuk mendapatkan perpanjangan Hak Guna Bangunan terlebih lagi peningkatan status kepemilikan menjadi Hak Milik sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat pada posita Gugatan angka 13, dan 14, dan 15 untuk dapatnya dikesampingkan demi hukum.

## DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat I Konvensi yang dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat I Rekonvensi, dan Penggugat II Konvensi yang dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat II Rekonvensi, yang secara bersama-sama mohon untuk disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa segala sesuatu yang terurai dalam Konvensi mohon dianggap termuat pula dalam Rekonvensi ini.
3. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal 2 ayat (4) Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997 disebutkan bahwa "pihak kedua berkewajiban membayar pajak, retribusi dan pembayaran lainnya serta mengajukan izin-izin yang diperlukan dalam usaha ini, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."
4. Bahwa pada kenyataannya selama mengelola pemanfaatan Tanah Hak Guna Bangunan, yang terletak di Jalan Musi Nomor 15 A Madiun seluas 865 m2 (delapan ratus enam puluh lima meter persegi) tersebut, terhitung sejak 13 Januari 2011 sampai dengan hapusnya Hak Guna Bangunan tersebut, Para Tergugat Rekonvensi tidak pernah melakukan pembayaran

Halaman 18 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

retribusi dengan alasan yang mengada-ada dan tidak dapat dibenarkan oleh hukum.

5. Bahwa adapun fakta hukum yang dapat kami uraikan sehubungan dengan penunggakan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat II Rekonvensi adalah sebagai berikut :

- 5.1. Bahwa setelah adanya kenaikan tarif retribusi, besaran retribusi dinaikkan menjadi sebesar Rp. 6.500,00 (enam ribu lima ratus rupiah) per meter persegi, dan selama tahun 2010 Tergugat II Rekonvensi, hanya melakukan pembayaran sebesar Rp. 10.380.000,00 (sepuluh juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

No	Uraian	Angsuran (Rp)	Total
A	SKRD 2010		67.470.000
1	Pembayaran tanggal 20 Januari 2010	865.000	
2	Pembayaran tanggal 24 Pebruari 2010	865.000	
3	Pembayaran tanggal 25 Maret 2010	865.000	
4	Pembayaran tanggal 22 April 2010	865.000	
5	Pembayaran tanggal 26 Mei 2010	865.000	
6	Pembayaran tanggal 22 Juni 2010	865.000	
7	Pembayaran tanggal 23 Juli 2010	865.000	
8	Pembayaran tanggal 26 Agustus 2010	865.000	
9	Pembayaran bulan September 2010	865.000	
10	Pembayaran tanggal 6 Oktober 2010	865.000	
11	Pembayaran tanggal 24 November 2010	865.000	
12	Pembayaran tanggal 30 Desember 2010	865.000	
B	Total setoran		(9.515.000)
	Tunggakan 2010		57.955.000
	Pembayaran tanggal 13 Januari 2011	865.000	
	Total tunggakan 2011		57.090.000

dengan ketentuan apabila SKRD ini tidak atau kurang bayar setelah lewat waktu paling lama 30 hari sejak SKRD ini diterima, maka akan dikenakan sanksi administrasi berupa pembebanan bunga sebesar 2% per bulan.

Halaman 19 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.2 Bahwa selama tahun 2012 sampai dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut, jumlah tunggakan retribusi Tergugat II Rekonvensi adalah sebagai berikut :

Selama tahun 2012-2016

Rp. 6.500 x 865 m<sup>2</sup> x 12 bulan x 6 (tahun) = Rp. 404.820.000  
(empat ratus empat juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah)

Selama tahun 2017

Rp. 6.500 x 865 m<sup>2</sup> x 8 bulan (januari 2017 s/d agustus 2017)=  
Rp. 44.980.000,00 (empat puluh empat juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah)

6. Bahwa Tergugat II Rekonvensi terakhir melakukan pembayaran pada tanggal 13 Januari 2011 sejumlah Rp. 865.000,00 (delapan ratus enam puluh lima ribu rupiah), setelah itu tidak pernah mau melakukan pembayaran atas tunggakan sejumlah Rp. 57.090.000,00 (lima puluh tujuh juta sembilan puluh ribu rupiah) sampai dengan tahun 2017.
7. Bahwa dengan pertimbangan Tergugat II Rekonvensi tidak mau melakukan pembayaran, maka diputuskan sejak tahun 2011 sampai dengan tahun 2016 tidak diterbitkan SKRD lagi, sebab apabila diterbitkan SKRD secara terus menerus akan menjadi piutang yang tidak akan pernah tertagih.
8. Bahwa berdasarkan perhitungan tersebut seharusnya Penggugat Rekonvensi akan menerima pembayaran retribusi pemakaian kekayaan daerah pada tahun 2011 sampai dengan 2017 sejumlah Rp. 506.890.000,00 (lima ratus enam juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah).
9. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah berulang kali melakukan penagihan dengan cara mendatangi rumah Para Tergugat Rekonvensi namun selalu ditolak oleh Para Tergugat Rekonvensi.
10. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi sebagaimana dimaksud pada angka 12 tersebut telah melanggar ketentuan dalam Pasal 2 ayat (4) Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997 jo pasal 30 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah yang menyebutkan sebagai berikut :

Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997

Pasal 2

(4) Pihak Kedua berkewajiban membayar pajak, retribusi, dan

Halaman 20 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*pembayaran lainnya serta mengajukan izin-izin yang diperlukan dalam usaha ini, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

*Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996*

*Pasal 30*

*Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :*

*a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.*

11. Bahwa atas perbuatan Wanprestasinya tersebut, Penggugat Rekonvensi telah sangat dirugikan baik secara materiil dan immateriil.
12. Bahwa adapun jumlah kerugian materiil yang ditanggung Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan para Tergugat Rekonvensi secara keseluruhan berjumlah Rp. 506.890.000,00 (lima ratus enam juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah).

Berdasarkan Dalil-dalil serta uraian tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk menetapkan dan memutuskan hal-hal sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;

## DALAM PROVISI :

1. Menolak gugatan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menetapkan status tanah seluas 865 m<sup>2</sup> (delapan ratus enam puluh lima meter persegi) yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* kembali kepada Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan terhitung sejak hapusnya Hak Guna Bangunan tanggal 4 September 2017 ;
3. Memerintahkan Para Penggugat untuk melakukan pengosongan terhadap objek sengketa dan tidak melakukan kegiatan sehubungan dengan pemanfaatan tanah pada objek sengketa *in casu*.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan Wanprestasi ;
3. Menghukum Para Penggugat untuk tunduk dan patuh pada seluruh Ketentuan Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997 dan Addendum

Halaman 21 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Nomor : 181.1/509/413.003/1997, beserta akibat hukum yang menyertainya, yang meliputi :

- a. menyerahkan pemanfaatan tanah seluas 865 m2 (delapan ratus enam puluh lima meter persegi) yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* pada Tergugat ;
- b. melaksanakan kewajiban-kewajiban lainnya yang diatur dalam perjanjian.

4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

## DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi melakukan Wanprestasi ;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh tunggakan pembayaran retribusi sejumlah Rp. 506.890.000,00 (lima ratus enam juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah) berikut denda yang menyertainya.
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam gugatan Rekonvensi *a quo*.

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 18 Oktober 2017 dan Tergugat telah mengajukan duplik pada tanggal 25 Oktober 2017, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3577030710550001 tanggal 13 Januari 2016 atas nama HERLYANA, selanjutnya diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3577030512430001 tanggal 8 Maret 2012 atas nama JOHAN SURYAPURNAMA SALIM, selanjutnya diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) No. 3577032004075935 tanggal 16 Agustus 2017 atas nama Kepala Keluarga JOHAN SURYAPURNAMA SALIM, selanjutnya diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 1 Nopember 1990, selanjutnya diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi Permohonan Bantuan Peningkatan Status Hak Tanah, tanggal 8 Juni 1995, selanjutnya diberi tanda **P-5**;

Halaman 22 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi surat dari BAMUHAS, Nomor: BAMUHAS/XII/88-0470, tanggal 12 Desember 1988, selanjutnya diberi tanda **P-6**;
7. Fotokopi Surat Pernyataan, tanggal 26 Pebruari 1997, selanjutnya diberi tanda **P-7**;
8. Fotokopi Surat Pernyataan, tanggal 27 Pebruari 1997, selanjutnya diberi tanda **P-8**;
9. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.920 Kelurahan Pandean nama pemegang hak Nyonya HERLYANA isteri JOHANSURYAPURNAMA SALIM, selanjutnya diberi tanda **P-9**;
10. Fotokopi Buku Tanah Hak Pengelolaan No.2 nama pemegang hak Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun, tanggal 14 Januari 1997, selanjutnya diberi tanda **P-10**;
11. Fotokopi Perjanjian antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun dengan Ny.Herlyana, Nomor : 181.1/248/413.003/1997, tanggal 13 Maret 1997, selanjutnya diberi tanda **P-11**;
12. Fotokopi Perjanjian tambahan (Addendum) Surat Perjanjian antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun dengan Ny. Herlyana, Nomor : 181.1/509/413.003/1997, tanggal 2 Agustus 1997, selanjutnya diberi tanda **P-12**;
13. Fotokopi surat Walikota Madiun, tanggal 2 Maret 2015 Nomor: 030/491/401.207/2015, perihal HGB No.920 a.n. Ny.Herlyana berakhir tgl 4 September 2017, selanjutnya diberi tanda **P-13**;
14. Fotokopi surat Walikota Madiun, tanggal 23 September 2016 Nomor: 030/2944/401.207/2016, perihal pemberitahuan batas akhir HGB No.920, selanjutnya diberi tanda **P-14**;
15. Fotokopi surat Walikota Madiun, tanggal 20 Juni 2017 Nomor: 030/1953/401.202/2017, perihal pemberitahuan batas akhir Hak Guna Bangunan No.920, selanjutnya diberi tanda **P-15**;
16. Fotokopi surat Walikota Madiun, tanggal 28 Juli 2017 Nomor: 030/2373/401.202/2017, perihal pemberitahuan kedua batas akhir Hak Guna Bangunan No.920, selanjutnya diberi tanda **P-16**;
17. Fotokopi surat Walikota Madiun, tanggal 24 Agustus 2017 Nomor: 030/2758/401.202/2017, perihal pemberitahuan ketiga batas akhir Hak Guna Bangunan No.920, selanjutnya diberi tanda **P-17**;
18. Fotokopi permohonan perpanjangan HGB, tanggal 27 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda **P-18**;
19. Fotokopi permohonan perpanjangan HGB, tanggal 27 Oktober 2015,

Halaman 23 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda Fotokopi surat balasan dari JOHAN SURYAPURNAMA SALIM kepada Walikota Madiun, tanggal 9 Mei 2015, selanjutnya diberi tanda **P-19**;

20. Fotokopi surat balasan dari DR (HC) JOHAN SURYAPURNAMA SALIM kepada Walikota Madiun, tanggal 27 Agustus 2015, selanjutnya diberi tanda **P-20**;

21. Fotokopi surat balasan dari DR (HC) JOHAN SURYAPURNAMA SALIM suami HERLYANA kepada Walikota Madiun, tanggal 15 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda **P-21**;

22. Fotokopi surat balasan dari DR (HC) JOHAN SURYAPURNAMA SALIM suami HERLYANA kepada PLT Walikota Madiun, tanggal 29 Mei 2017, selanjutnya diberi tanda **P-22**;

23. Fotokopi surat balasan dari DR (HC) JOHAN SURYAPURNAMA SALIM suami HERLYANA kepada PLT Walikota Madiun, tanggal 24 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda **P-23**;

24. Fotokopi surat pernyataan dari Sukarno, tanggal 5 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda **P-24**;

25. Fotokopi surat pernyataan dari Djumiran Riwuk Suwanto, tanggal 20 Mei 2017, selanjutnya diberi tanda **P-25**;

26. Fotokopi surat pernyataan dari Toekiman, tanggal 21 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda **P-26**;

27. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 1995 - 2017, selanjutnya diberi tanda **P-27**;

28. Fotokopi tanda bukti pembayaran retribusi daerah Nomor bukti : 001025, selanjutnya diberi tanda **P-28**;

29. Fotokopi tanda bukti pembayaran retribusi daerah Nomor bukti : 001041, selanjutnya diberi tanda **P-29**;

30. Fotokopi tanda bukti pembayaran retribusi daerah Nomor bukti : 001001, selanjutnya diberi tanda **P-30**;

31. Fotokopi tanda bukti pembayaran retribusi daerah Nomor bukti : 001007, selanjutnya diberi tanda **P-31**;

32. Fotokopi tanda bukti pembayaran retribusi daerah Nomor bukti : 001018, selanjutnya diberi tanda **P-32**;

33. Fotokopi tanda bukti pembayaran retribusi daerah Nomor bukti : 001030, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-33**;

34. Fotokopi tanda bukti pembayaran retribusi daerah Nomor bukti : 001039, selanjutnya diberi tanda **P-34**;

Halaman 24 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

#### 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 tercantum 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Fotokopi tanda bukti pembayaran retribusi daerah Nomor bukti : 001603, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-35**;
36. Fotokopi tanda bukti pembayaran retribusi daerah Nomor bukti : 001492, selanjutnya diberi tanda **P-36**;
37. Fotokopi tanda bukti pembayaran retribusi daerah Nomor bukti : 001859, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-37**;
38. Fotokopi tanda bukti pembayaran retribusi daerah Nomor bukti : 001878, selanjutnya diberi tanda **P-38**;
39. Fotokopi tanda bukti pembayaran retribusi daerah Nomor bukti : 001881, selanjutnya diberi tanda **P-39**;
40. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2001 – 2010 atas nama JOHAN SURYAPURNAMA SALIM, selanjutnya diberi tanda **P-40**;
41. Fotokopi Keberatan Atas Penetapan Sewa Tanah seluas 865 M2 Jalan Musi no.15 Kota Madiun, selanjutnya diberi tanda **P-41**;
42. Fotokopi surat tanggal 14 Agustus 1995 Nomor : 550.2-2244 perihal : Mohon Penjelasan, selanjutnya diberi tanda **P-42**;
43. Fotokopi Foto bangunan bagian depan / tengah gedung wisma hiburan Madiun LCC group pada tahun 1978, selanjutnya diberi tanda **P-43**;
44. Fotokopi Foto kunjungan kerja dari Alm. Jendral Isman dan alm. Kol.Pol Drs. Aris Munandar ke wisma hiburan Madiun pada tahun 1979, selanjutnya diberi tanda **P-44**;
45. Fotokopi Foto bangunan Surya Abadi Motor tahun 1988 dan tahun 2017, selanjutnya diberi tanda **P-45**;

Bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-9, P-18, P-19, P-20, P-21, P-41 dan P-42 yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, sebagai berikut:

## 1. Saksi Sukarno:

- Bahwa saksi mengenal Para Penggugat karena berteman sejak tahun 1997;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara persis yang menjadi permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah tempat usaha Para Penggugat, yang bekas terminal Sleko sekarang berada di samping pasar

Halaman 25 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sleko;

- Bahwa dulu saksi sering datang ke obyek sengketa pada setiap ada rapat-rapat atau kegiatan Generasi Muda Kosgoro;
- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Ketua Generasi Muda Kosgoro sejak Tahun 1997 dimana Penggugat II Salim sebagai Penasihat Generasi Muda Kosgoro ;
- Bahwa dahulu usaha Para Penggugat dalah tempat bilyard dengan nama wisma hiburan Madiun dan sekarang adalah untuk kegiatan sosial klinik herbal dan toko aksesoris mobil ;
- Bahwa yang mengelola usaha tersebut adalah Penggugat II;
- Bahwa sejak tahun 1997 wisma hiburan Madiun tersebut sudah ada;
- Bahwa Para Penggugat juga tinggal obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana proses tanah tersebut dari bekas terminal menjadi tempat usaha Para Penggugat;
- Bahwa saksi menjadi Ketua Generasi Muda Kosgoro selama 3 (tiga) periode sejak tahun 1997 sampai dengan tahun 1992;
- Bahwa Para Penggugat membuka usaha aksesoris mobil sejak sekitar 15 (lima belas) tahun yang lalu;
- Bahwa saksi juga Pensiunan PNS di Pemerintah Kota Madiun Awal menjadi PNS saya ditempatkan di bagian kepegawaian kurang lebih 13 (tiga belas) tahun, lalu di mutasi di bagian Kesra, kemudian menjadi Sekretaris Kelurahan Sukosari, tahun 2001 di mutasi di Kecamatan Taman sebagai Plt. Kasi Pemerintahan, selanjutnya di mutasi menjadi Sekretaris Kelurahan Kelun sampai pensiun Kurang lebih 3 (tiga) bulan dan pensiun dari PNS di Pemerintah Kota Madiun tahun 2011;
- Bahwa Kelurahan Pandean termasuk wilayah Kecamatan Taman;
- Bahwa selama saksi menjabat Plt. Kasi Pemerintahan di Kecamatan Taman pernah ada masalah perpajakan di Kelurahan Pandean;
- Bahwa saksi pernah membuat dan menanda tangani surat pernyataan sebagaimana bukti P-24;
- Bahwa tujuan Para Penggugat membangun bangunan tersebut untuk usaha;

## 2. Saksi Toekiman:

- Bahwa saksi mengenal Para Penggugat sejak tahun 1977;
- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat karena pernah menjadi sopir untuk antar jemput karyawan Wisma Hiburan Madiun Billyard;
- Bahwa saksi bekerja di Wisma Hiburan Madiun Billyard selama 3 (tiga)

Halaman 26 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

### 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

tahun, sejak tahun 1977, dan sejak tahun 1980-an Wisma Hiburan Madiun Billyard berubah menjadi Toko variasi dan bengkel mobil;

- Bahwa Para Penggugat juga bertempat tinggal di Wisma Hiburan Madiun Billyard yang sekarang berubah menjadi Toko variasi dan bengkel mobil;
- Tempat tersebut bekas terminal Sleko Letaknya di Jl. Musi No.15 Kota Madiun Batas-batasnya:  
Utara : Jalan Musi;  
Timur : Jalan Brantas;  
Selatan : Pasar Sleko;  
Barat : Pasar Sleko;
- Bahwa sekarang yang menguasai tempat tersebut adalah Para Penggugat;

### 3. Saksi Djumiran Riwuk Suwanto:

- Bahwa saksi mengenal kenal Para Penggugat karena istri saksi pernah bekerja sebagai scoregirl di Wisma Hiburan Madiun Billyard;
- Bahwa istri saksi bekerja sebagai scoregirl di Wisma Hiburan Madiun Billyard Tahun 1978 Selama 3 (tiga) bulan;
- Bahwa yang mengelola Wisma Hiburan Madiun Billyard adalah Para Penggugat;
- Bahwa Wisma Hiburan Madiun Billyard dibangun Tahun 1977 terletak di Jl. Musi No.15 Kota Madiun, Batas-batasnya:  
Utara : Jalan Musi;  
Timur : Jalan Brantas;  
Selatan : Pasar Sleko;  
Barat : Pasar Sleko;
- Bahwa sebelum dibangun Wisma Hiburan Madiun Billyard tempat tersebut terminal Sleko;
- Bahwa Para Penggugat juga bertempat tinggal di Wisma Hiburan Madiun Billyard tersebut sejak tahun 1977;
- Bahwa pada saat saksi pulang dari Jakarta pada tahun 1984, Wisma Hiburan Madiun Billyard sudah berubah menjadi Toko variasi dan bengkel mobil;
- Bahwa yang menguasai tempat tersebut adalah Para Penggugat dan bangunan dibangun setelah terminal Sleko pindah;

### 4. Saksi Drs. H. Mulyono, M.M., M.H.:

- Bahwa saksi mengenal Para Penggugat pada saat tugas di Bakorwil Madiun pada tahun 2008 diminta untuk mengantar salah satu jendral

Halaman 27 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

#### 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

berobat kepada Penggugat II;

- Bahwa saksi bertugas di Bakorwil Madiun sejak tahun 2008 sampai tahun 2012 selanjutnya pindah tugas menjadi staf ahli DPR RI komisi X;
- Bahwa perkarai ini terkait Hak Guna Bangunan atas nama Nyonya Herlyana (Penggugat I) isteri Johansuryapurnama Salim (Penggugat II) yang dikelola Para Penggugat;
- Bahwa saksi pernah dimintai bantuan oleh Para Penggugat untuk membuat surat yang ditujukan kepada Walikota Madiun tentang dualisme penafsiran terkait Hak Guna Bangunan yang di kelola Para Penggugat;
- Bahwa Para Penggugat memiliki hak untuk menguasai tanah tersebut Sejak tahun 1977;
- Bahwa tanah yang dikuasai Para Penggugat tersebut adalah tanah milik negara;
- Bahwa Para Penggugat memperoleh Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut Sejak tahun 1997;
- Bahwa Para Penggugat menguasai Hak Guna Bangunan dipergunakan untuk bengkel dan toko variasi mobil dan sampai sekarang masih dipergunakan untuk bengkel dan toko variasi mobil;
- Bahwa Penggugat II pernah bercerita kepada saksi bahwa awalnya untuk menguasai Hak Guna Bangunan tersebut dikenakan kompensasi/retribusi yang semula Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) kemudian dinaikkan menjadi Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) lebih, dengan adanya kenaikan tarif tersebut Para Penggugat merasa keberatan;
- Bahwa yang membangun bangunan di atas tanah Hak Guna Bangunan yang dikuasai Para Penggugat Yang adalah Para Penggugat;
- Bahwa kompensasi/retribusi sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu) dituangkan dalam perjanjian antara Tergugat dengan Para Penggugat dan di dalam perjanjian tersebut juga dituangkan bahwa setiap 5 (lima) tahun sekali akan diadakan peninjauan kembali besarnya kompensasi;
- Bahwa permasalahan antara Para Penggugat dan Tergugat karena adanya miskomunikasi antara Para Penggugat dan Tergugat, dan Para Penggugat keberatan tarif retribusi dari Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dinaikkan menjadi Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) lebih, kemudian Para Penggugat menanyakan kepada Tergugat untuk minta keringanan atau minta penjelasan tetang landasan hukum untuk menaikkan tarif retribusi tersebut tetapi tidak ada tanggapan dari Tergugat;

Halaman 28 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terjadinya miskomunikasi antara Tergugat dengan Para Penggugat terjadi tahun 2011;
- Bahwa saksi membuatkan konsep surat untuk Penggugat II yang ditujukan kepada Walikota Madiun (Tergugat) sebanyak 5 (lima) kali, diantaranya :
  - Tentang menyusuli surat terdahulu yang intinya apabila saudara tidak menjawab saya nyatakan setuju;
  - Menanyakan tentang kewenangan kepala daerah mengenai tata cara menaikkan tarif sewa;
  - Keberatan terkait Penggugat II diminta untuk mengosongkan rumah;
- dari kelima surat tersebut pernah dijawab Walikota Madiun Satupun tidak pernah dijawab;
- Bahwa saksi tahu ada 2 (dua) surat dari Walikota Madiun (Tergugat) yang ditujukan kepada Para Penggugat tentang pemberitahuan bahwa HGB akan berakhir pada tanggal 4 September 2017 Pertama tahun 2012 yang kedua kira-kita tahun 2015;
- Bahwa letaknya obyek sengketa ini Tahu, di Jalan Musi No.15 Kota Madiun Luasnya 865 M2 Batas-batasnya:
  - Utara : Jalan Musi;
  - Timur : Jalan ;
  - Selatan : Gang;
  - Barat : Rumah;
- Bahwa saksi membenarkan bukti P-10;
- Bahwa pada saat saksi menjabat Kabag Ketertiban Umum di Pemerintah Provinsi Jawa Timur, pernah menangani masalah aset yang sengketa di Jawa Timur sebanyak 4.900 kasus, tetapi tidak ada permasalahan di di Jalan Musi No. 15 Kota Madiun;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-9;
- Bahwa Perjanjian Tambahan (Addendum) (bukti T-11) dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Ahli yang telah memberikan pendapat, sebagai berikut:

**Ahli Bambang Sugeng Ariadi S., S.H.,M.H.**

- Bahwa ahli adalah ahli dalam bidang perjanjian
- Bahwa kerjasama itu berawal dari perjanjian, maka tetap berpedoman bahwa perjanjian itu adalah sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang mengikatkan diri, namun dalam pemberlakuannya diharapkan perjanjian itu harus mengingat kembali penerapan beberapa azas-azas umum dalam

Halaman 29 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kaitannya pembentukan perjanjian maupun dalam pelaksanaan dari perjanjian itu sendiri, diantara:

1. Azas Konsensualisme / kesepakatan;
  2. Azas itikad baik;
  3. Azas pacta sunt servanda;
- Bahwa Azas kebebasan berkontrak, artinya para pihak dalam rangka pembuatan perjanjian harusnya sejak awal mereka saling menyepakati dengan secara bebas dan proporsional;
  - Bahwa menurut ahli dalam perjanjian baku kadang kala mengabaikan beberapa azas kebebasan berkontrak dengan azas itikad baik artinya perjanjian sudah dipersiapkan terlebih dahulu oleh satu pihak dan satu pihak tinggal menandatangani sebagai bentuk persetujuan perjanjian, contohnya yang sering terjadi di perbankan, leasing dan ada juga di antara privat dengan privat;
  - Bahwa yang bukan merupakan perjanjian baku berarti klausula-klausula perjanjian ditentukan para pihak bersama-sama;
  - Bahwa perjanjian baku tidak dilarang, yang dilarang adalah klausula perjanjian yang sifatnya eksonerasi dimana klausula itu lebih membebaskan kewajiban-kewajiban salah satu pihak yang harusnya disandang oleh pihak yang lain dengan dialihkan atau dipindahkan atau diminimalkan kewajiban dari salah satu pihak;
  - Bahwa Kalau melanggar kesusilaan, kesopanan, kepatutan kemudian melanggar Undang-undang itu adalah terkait dengan syarat-syarat perjanjian didalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:
    1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
    2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan;
    3. Suatu hal tertentu;
    4. Suatu sebab yang halal;
  - Bahwa kaitannya dengan keberadaan Pasal 1320 KUHPerdara, apabila syarat ke-1 dan ke-2 dilanggar perjanjian dapat dibatalkan, apabila syarat ke-3 dan ke-4 yang dilanggar perjanjian bisa batal demi hukum;
  - Bahwa apabila ada pelanggaran azas, misalkan azas itikad baik, pihak yang melanggar adalah sebagai pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi atau bisa dikatakan juga pihak yang telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
  - Bahwa klausula eksonerasi bilamana ada klausula yang dilanggar dapat dikatakan batal demi hukum, yang batal hanya klausulanya saja namun

Halaman 30 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjiannya tetap sah;

- Bahwa Iktikad baik itu ahli maknakan sebagai suatu kejujuran yang mana dalam implementasi secara obyektif tindakan-tindakan dari para pihak diharapkan nantinya tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain;
- Bahwa azas iktikad baik seharusnya ada pada tahapan perjanjian, yaitu:
  - sebelum perjanjian;
  - saat perjanjian;
  - setelah perjanjian;
- Bahwa klausula eksonerasi bisa dilihat dengan penafsiran secara gramatikal maupun secara sistematis ;
- Bahwa Berakhirnya perjanjian diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara, diantaranya adalah telah dilakukannya pembayaran, dengan telah dilakukannya pembayaran berarti telah terpenuhinya kewajiban para pihak dapat juga karena ada percampuran hutang, konsinyasi, hapusnya obyek perjanjian, daluwarsa, dan lain-lain;
- Bahwa wanprsetasi merupakan pelanggaran norma, sehingga dengan adanya pelanggaran norma maka pihak yang merasa dirugikan bisa menuntut 5 (lima) hak, yaitu:
  1. Pembubaran perjanjian
  2. Pemenuhan perjanjian
  3. Ganti rugi
  4. Gabungan antara pembubaran perjanjian dan ganti rugi
  5. Gabungan antaran pemenuhan perjanjian dan ganti rugi
- Bahwa wanprestasi tidak serta merta menjadi penyebab berakhirnya perjanjian;
- Bahwa iktikad merupakan salah satu alasan untuk pihak yang merasa dirugikan itu bisa melakukan gugat, gugatnya bisa dengan dasar wanprestasi maupun perbuatan melanggar hukum;
- Bahwa salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau prestasi itu bisa dijadikan alasan untuk mengajukan gugat pembubaran perjanjian;
- Bahwa pembatalan perjanjian ada 2 (dua) syarat, yaitu:
  1. Kesepakatan kedua belah pihak;
  2. Tuntutan dimuka Pengadilan;
- Bahwa apabila salah satu pihak suami atau istri yang melakukan perjanjian dengan pihak ketiga, karena statusnya adalah suami atau istri dari salah satu pihak maka bisa dipastikan terkait dengan apa yang ditentukan didalam Pasal 1331 KUHPerdara yang mengatur bahwa keterikatan suatu

Halaman 31 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian tidak hanya mengikat diantara personal para pihak tetapi juga mengikat harta kekayaan para pihak;

- Bahwa apabila yang tanda tangan perjanjian salah satu dari suami atau istri, berarti suami atau istri telah terikat dalam perjanjian yang telah dibuat karena, terkait dengan harta bersama dalam perkawinan antara suami dan istri;
- Bahwa harta bersama atau harta perkawinan sebagai akibat dari perjanjian, sesuai dengan pasal 1331 KUHPerdara suami atau istri yang diluar pihak yang menandatangani perjanjian berhak hadir sebagai salah satu pihak karena dia ingin mempertahankan harta bersama tersebut;
- Pengertian pacta sunt servanda adalah terikatnya para pihak dalam perjanjian yang telah disepakati itu diibaratkan sebagai undang-undang, jadi undang-undang harus dipatuhi artinya para pihak harus bersama-sama melaksanakan perjanjian yang telah dibuat;
- Bahwa suatu perjanjian itu harus mengingat beberapa hal, disamping pacta sunt servanda juga ada azas-azas yang lainnya, dalam penerapannya apabila ada peraturan yang baru muncul setelah ditandatanganinya suatu perjanjian maka pemberlakuan peraturan itu harus dikomunikasikan lebih dahulu artinya dalam kontek perjanjian harus disepakati dulu oleh para pihak karena bisa jadi dengan adanya peraturan salah satu pihak bisa berfikir ulang untuk melanjutkan perjanjian tersebut;
  - pihak kedua berkewajiban menyerahkan pemanfaatan tanah kepada pihak pertama setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan,
  - setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan pihak kedua diberi kesempatan untuk mengajukan perpanjangan Hak Guna Bangunan dengan seizin pihak pertama,
  - apabila sewaktu-waktu pihak pertama memerlukan tanah tersebut untuk kepentingan pemerintah, maka pihak kedua tidak keberatan untuk menyerahkannya dengan sukarela kepada pihak pertama tanpa ganti rugi apapun,
- Bahwa kalau melihat ketiga ketentuan tersebut sepertinya memberikan suatu akibat bagi salah satu pihak, satu sisi kewajibannya begitu selesai langsung diserahkan tapi di sisi lain memberikan kemungkinan untuk diperpanjang, jadi klausula seperti ini harusnya sejak awal bukan hanya disepakati tapi dipikirkan akibatnya lebih lanjut bagaimana terkait dengan klausula-klausula tersebut, karena ada pertentangan antara hak di salah satu sisi dengan kewajiban yang seketika harus dieksekusi, padahal dalam

Halaman 32 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu perjanjian mereka berdua harus menyepakati terlebih dulu.

- Bahwa menurut Ahli ketiga klausula itu saling bertentangan di satu sisi masih memberikan kemungkinan diperpanjang disisi lain tidak memberikan kemungkinan diperpanjang dan memberikan suatu kemahaman yang sulit untuk dilaksanakan;
- Bahwa melihat ciri-ciri perjanjian di salah satu pihak hanya bisa menyepakati dan tidak bisa berembuk dan sebagainya, itu merupakan salah ciri adanya perjanjian baku. Sebenarnya ada pengaturan terkait dengan perjanjian baku yaitu klausula baku, seperti yang diatur dalam undang-undang perlindungan konsumen itu merupakan klausula baku. Jadi klausula baku itu bisa masuk dalam perjanjian dan bisa diluar perjanjian baku.
- Bahwa Ciri yang lain secara proporsional secara kedudukan para pihak kedudukan pihak yang lain dianggap dibawah pihak lawan artinya pemahaman terhadap isi kontekstual perjanjian pihak lain sering diabaikan dianggap tidak tahu, misal kita masuk ke bank kita dianggap tidak tahu masalah kredit yang terkait dengan bunga dan lainnya itupun mencerminkan perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian baku;
- Bahwa Kalau ada perjanjian baku didalamnya ada klausula baku, tapi klausula baku itu harus ditambahi dulu untuk melihat akibat dari klausula baku tadi apakah klausula baku tersebut merupakan klausula eksonerasi atau bukan. Kalau klausula baku masuk dalam kategori klausula eksonerasi maka klausula baku tadi bisa dianggap batal demi hukum, yang dianggap batal demi hukum hanya klausula yang bersifat eksonerasi namun perjanjian lainnya tetap dianggap sah;
- Bahwa Klausula untuk penyelesaian sengketa yang diatur demikian sudah tepat, dalam rangka pelaksanaan perjanjian setiap timbul sengketa gara-gara tidak adanya kesamaan pendapat tentang klausula perjanjian, itu merupakan pencerminan azas konsensualisme, azas kebebasan berkontrak dan azas iktikad baik sudah pas. Sehingga apapun sengketa yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian maupun dalam kontek penafsiran perjanjian maka klausula tersebut harus dipergunakan, itu hanya penegasan dari beberapa azas dalam perjanjian;
- Bahwa penambahan klausula baru boleh ditambahkan pada addendum, tapi penambahan klausula baru dalam addendum itupun tetap mengingat azas-azas tadi, sehingga penambahan harus ada kesepakatan para pihak;
- Bahwa setiap ada perubahan suatu perjanjiannya prinsipnya para pihak

Halaman 33 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

harus menyepakati dulu

- Bahwa permintaan prestasi diluar perjanjian sudah diluar kontek perjanjian karena peraturan baru bilamana ada peraturan kemudian mengenai yang berakibat suatu perjanjian maka akibat itupun tetap harus disepakati terlebih dulu para pihak, jika terjadi hal yang demikian, sedangkan pihak penyewa telah memenuhi kewajibannya membayar uang sewa sampai kurun waktu tertentu, kemudian pihak lain membuat keputusan ada perubahan, apakah itu pihak penyewa tidak bisa dikatakan wanprestasi karena selama ketentuan itu keberlakuannya diluar perjanjian maka belum bisa dikatakan pelanggaran norma kontrak, karena yang namanya pelanggaran norma kontrak adalah pelanggaran terhadap bunyi pasal atau klausula-klausula yang dituangkan dalam perjanjian;
- Bahwa para pihak tidak mematuhi karena kepatuhan dari kontek perjanjian adalah sepanjang diatur dalam klausula perjanjian, apabila pihak yang mengeluarkan aturan itu dianggap melanggar suatu aturan itu di luar kontek perbuatan yang melanggar norma kontrak;
- Bahwa apabila salah satu pihak itu memang mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan aturan tersebut, untuk mengeluarkan aturan tetap harus dikomunikasikan dulu;
- Bahwa apabila para pihak sudah tidak mau komunikasi lagi berarti sudah timbul sengketa, penyelesaiannya melalui musyawarah untuk mufakat dan apabila tidak bisa ya lewat Pengadilan;
- Bahwa sengketa yang timbul akibat perjanjian biasanya terjadi sebelum berakhirnya suatu perjanjian, makanya para pihak perlu mengatur masalah penyelesaian sengketa, termasuk mengatur kontek berakhirnya perjanjian;
- Bahwa berakhirnya perjanjian harus sesuai dengan apa yang telah disepakati, tetapi kalau klausulanya menimbulkan sengketa kembali pada klausula pengaturan sengketa tadi;
- Bahwa Pada tahun 2009 ada kenaikan retribusi, perlu para pihak bertemu untuk musyawarah dalam forum apakah forum mediasi atau forum arbitrase atau mungkin melalui pihak ketiga, itu baru tahu telah berhasil musyawarah atau tidak, kalau memang tidak berhasil musyawarah pihak yang merasa dirugikan bisa mengajukan gugatan ke Pengadilan;
- Bahwa wanprestasi adalah melanggar norma dalam perjanjian, apabila salah satu pihak melakukan sesuatu yang dianggap merugikan pihak lain, akan tetapi hal tersebut tidak diperjanjikan, maka tidak dapat dikategorikan sebagai wanprestasi melainkan terjadi perselisihan penafsiran perjanjian;

Halaman 34 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa pengertian dapat berarti boleh, dalam konteks perjanjian kalau digunakan sebagai hak kalau tidak digunakan berarti melepaskan hak;
- Di dalam perjanjian ada pasal yang menyebutkan pihak pertama menyetujui di atas tanah tersebut diberikan Hak Guna Bangunan dengan mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional selama 20 (dua puluh) tahun yang biaya seluruhnya ditanggung oleh pihak kedua, apakah itu merupakan jangka waktu perjanjian
- Itu adalah jangka waktu Hak Guna Bangunan bukan jangka waktu pemberlakuan perjanjian, kalau pemberlakuan perjanjian harus tegas ada klausula jika Hak Guna Bangunan berakhir maka perjanjian berakhir, jadi tidak serta merta berakhirnya Hak Guna Bangunan berakhir pula perjanjian
- Bahwa Hak Guna Bangunan sudah berakhir selama 20 tahun tetapi pihak penerima Hak Guna Bangunan masih mempergunakan obyek Hak Guna Bangunan tersebut, apabila pemberi Hak Guna Bangunan merasa dirugikan pihak penerima Hak Guna Bangunan, diselesaikan melalui pasal penyelesaian sengketa;
- Bahwa akibat salah satu pihak wanprestasi adalah pembubaran perjanjian, dalam hal ini apabila pemerintah daerah merasa dirugikan bisa melakukan upaya hukum;
- Bahwa dalam konteks perjanjian, upaya hukum perdata ada 2 macam, yaitu: pembubaran perjanjian atau pembatalan perjanjian dengan 2 metode, yaitu musyawarah untuk pembubaran perjanjian atau pembatalan perjanjian atau gugatan di depan Pengadilan;
- Bahwa apabila kewajiban itu terkendala dengan peraturan, belum atau tidak dilaksanakannya suatu prestasi itu harus diperjelas dulu, belum tentu tidak dilaksanakannya prestasi itu merupakan pelanggaran norma kontrak
- Bahwa pengertian dapat dalam perjanjian dengan dapat dalam arti umum berbeda, dapat dalam konteks perjanjian menyangkut 2 hal yaitu hak dan kewajiban, mau diambil hak atau tidak tergantung para pihak yang akan melaksanakan bunyi pasal itu, maka juga harus beriktikad baik ditanyakan dulu kepada pihak apakah akan memperpanjang atau tidak karena katanya dapat, kecuali kalau berakhirnya Hak Guna Bangunan tidak dapat diperpanjang dan berakhirnya Hak Guna Bangunan sama berakhirnya perjanjian itu jelas, jadi dengan kata dapat berarti memberi peluang kepada pihak lawan untuk memperpanjang. Kalau dapatnya untuk kreditur berarti hak tapi kalau dapat dari sisi debitur berarti kewajiban;
- Bahwa dalam peraturan perundang-undangan Hak Guna Bangunan

Halaman 35 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama 30 (tiga puluh) tahun dapat diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun jadi Hak Guna Bangunan selama 50 (lima puluh) tahun bukan 20 (dua puluh) tahun, dihubungkan dengan perjanjian Hak Pengelolaan Nomor 2 tetapi didalamnya tertulis Nomor 451, bagaimana pendapat Ahli terhadap hubungan Pasal 1 secara keseluruhan tersebut berarti Pasal itu tidak berlaku karena obyeknya berbeda dan dianggap cacat hukum

- Bahwa perjanjian sebagai undang-undang maknanya para pihak mematuhi perjanjian sebagaimana undang-undang yang mereka buat sendiri, tetapi kalau Perda masuk dalam kategori perundang-undangan konteksnya lain, namun perlu dipahami pemberlakuan Perda yang demikian bilamana diberlakukan kepada salah satu pihak dalam perjanjian tetap harus memenuhi azas-azas perjanjian;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Buku Tanah Hak Pengelolaan No.2 nama pemegang hak Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun, tanggal 14 Januari 1997, selanjutnya diberi tanda **T-1**;
2. Fotokopi SKRD (Surat Ketetapan Retribusi Daerah) masa retribusi Januari s/d Desember tahun 2010, selanjutnya diberi tanda **T-2**;
3. Fotokopi tanda bukti pembayaran retribusi daerah Nomor bukti : 001878, selanjutnya diberi tanda **T-3**;
4. Fotokopi surat Walikota Madiun, tanggal 2 Maret 2015 Nomor: 030/491/401.207/2015, perihal HGB No.920 a.n. Ny.Herlyana berakhir tgl 4 September 2017, selanjutnya diberi tanda **T-4**;
5. Fotokopi surat Walikota Madiun, tanggal 23 September 2016 Nomor: 030/2944/401.207/2016, perihal pemberitahuan batas akhir HGB No.920, selanjutnya diberi tanda **T-5**;
6. Fotokopi surat Walikota Madiun, tanggal 20 Juni 2017 Nomor: 030/1953/401.202/2017, perihal pemberitahuan batas akhir Hak Guna Bangunan No.920, selanjutnya tanda **T-6**;
7. Fotokopi surat Walikota Madiun, tanggal 28 Juli 2017 Nomor: 030/2373/401.202/2017, perihal pemberitahuan kedua batas akhir Hak Guna Bangunan No.920, selanjutnya diberi tanda **T-7**;
8. Fotokopi surat Walikota Madiun, tanggal 24 Agustus 2017 Nomor: 030/2758/401.202/2017, perihal pemberitahuan ketiga batas akhir Hak Guna Bangunan No.920, selanjutnya diberi tanda **T-8**;
9. Fotokopi Undangan tanggal Agustus 2017, Nomor: 005/ /401.202/ 2017 dan

Halaman 36 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

daftar hadir rapat membahas batas akhir Hak Guna Bangunan (HGB) No.920 di atas Hak Pengelolaan (HPL) No.2, selanjutnya tanda **T-9**;

10. Fotokopi perjanjian antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun dengan Ny. Herlyana tentang pemberian hak untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean, Nomor : 181.1/248/413.003/1997, selanjutnya diberi tanda **T-10**;
11. Fotokopi perjanjian tambahan (Addendum) surat perjanjian antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun dengan Ny. Herlyana tentang pemberian hak untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean, Nomor : 181.1/509/413.003/1997, selanjutnya diberi tanda **T-11**;
12. Fotokopi Sertipikat buku tanah Hak Guna Bangunan No.920 nama pemegang hak Nyonya Herlyana isteri Johansuryapurnama Salim (asli ada pada Penggugat), selanjutnya diberi tanda **T-12**;
13. Fotokopi Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 11 Tahun 2001 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, selanjutnya diberi tanda **T-13**;
14. Fotokopi Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2011 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, selanjutnya diberi tanda **T-14**;
15. Fotokopi Sertipikat Buku Tanah Hak Pakai No.90 nama pemegang hak Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun, tanggal 12 Juni 1996, selanjutnya diberi tanda **T-15**;
16. Fotokopi Undangan tanggal 13 Juni 2017 Nomor 005/1837/401.202/2017, selanjutnya diberi tanda **T-16**;
17. Fotokopi Undangan tanggal 14 Agustus 2017 Nomor 005/2620/401.202/2017, selanjutnya diberi tanda **T-17**;

Bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T-10, bukti T-11, bukti T-13, bukti T-15 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut Tergugat juga mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, sebagai berikut:

## 1. Saksi Yudi Supriyanto, S.H.

- Bahwa saksi bekerja di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Madiun sejak Sejak tahun 2014 ;
- Bahwa Jabatan saksi sebagai Kepala Bidang (Kabid) Penagihan, Pelayanan dan Pemeriksaan;

Halaman 37 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tugas pokok fungsi jabatan saksi, salah satunya adalah menagih pajak daerah yang meliputi: pajak hotel, pajak restoran, pajak PBB, pajak hiburan, pajak parkir, pajak penerangan jalan, BHPPT;
- Bahwa saksi tahu yang menjadi permasalahan antara Para Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini setelah mendapat informasi dari pimpinan bahwa ada sengketa mengenai tanah di Jl.Musi No. 15 Kota Madiun;
- Bahwa tanah tersebut batas-batasnya:
  - Utara : Jalan Musi;
  - Timur : Jalan Brantas;
  - Selatan : Warung/jualan kembang;
  - Barat : Bangunan koperasi PSHT;
- Bahwa diatas tanah tersebut terdapat bangunannya yang dipakai untuk usaha bengkel dan toko variasi mobil Para Penggugat ;
- Bahwa pemilik tanah tersebut Tanah milik Pemerintah Daerah;
- Bahwa setiap tahun Para Penggugat membayar pajak PBB di Jl.Musi No.15 Kota Madiun atas nama Johan Suryo Purnomo Salim;
- Bahwa saksi tidak menangani masalah retribusi;
- Bahwa uang sewa termasuk retribusi masuk ke Keuangan Daerah (BPKAD);
- Bahwa Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKAD) dengan Bapenda DPPKAD itu asalnya dari Dipenda, Bagian Keuangan dan Bagian Asset menjadi satu (DPKAD) kemudian pisah menjadi Badan Keuangan dan Pengelolaan Asset dan Dispenda, kemudian Dispenda berubah menjadi Bapenda sejak tahun 2013;

## 2. Saksi Sidik Muktiadi, AK.

- Bahwa saksi bekerja di Badan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (BPKAD) Kota Madiun sejak tahun 2010 – 2014;
- Bahwa sekarang jabatan saksi adalah Kepala Bidang (Kabid) Akutansi dan Asset, dengan tugas pokok fungsi:
  - Penyusunan laporan keuangan tingkat Kota yang dilaporkan ke BPK setiap tahun,
  - Administrasi Asset yang dikuasai Pemerintah Kota Madiun;
- Bahwa saksi mengetahui yang menjadi permasalahan dalam perkara ini antara Para Penggugat dengan Tergugat terkait dengan HGB No.920 yang dipegang Para Penggugat yang berakhir pada tanggal 4 September 2017 dan tidak diperpanjang oleh Pemerintah Kota Madiun;
- Bahwa pada tahun 2011 ada pemeriksaan manajemen aset oleh BPK,

Halaman 38 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kebetulan sebagai sampelnya HGB No. 920 yang dipegang Para Penggugat, dan dalam pemeriksaan tersebut ada temuan pembayaran retribusi yang belum lengkap, lalu direkomendasikan untuk mengadakan rekonsiliasi dengan Para Penggugat dengan tujuannya untuk mengetahui sejak kapan tidak dibayar dan kekurangan yang belum dibayar oleh Para Penggugat;

- Bahwa sekitar tahun 2011-2012 saya mendapat perintah dari pimpinan bersama salah satu Kasi dari Dinas Pendapatan untuk mendatangi Para Penggugat tetapi ditolak;
- Bahwa saksi pernah mengundang Para Penggugat melalui surat tetapi Para Penggugat tidak hadir, dan Penggugat II telpon ke pimpinan bilang ditunggu di Pengadilan, akhirnya saksi merekomendasikan kepada pimpinan untuk tidak memperpanjang HGB No.920 yang dipegang Para Penggugat;
- Bahwa pada tahun 2015 Walikota Madiun pernah mengirim surat kepada Para Penggugat untuk memberitahukan bahwa HGB No.920 akan berakhir pada tanggal 4 September 2017;
- Bahwa Penyebab Para Penggugat tidak membayar retribusi adanya kenaikan tarif, awalnya retribusi Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) perbulan tidak ada masalah, pada tahun 2001 ada Perda yang mengatur kenaikan tarif menjadi Rp1000,00 (seribu rupiah) permeter perbulan juga tidak ada masalah, kemudian pada tahun 2010 naik menjadi Rp6.500,00 (enam ribu lima ratus rupiah) permeter perbulan, dengan adanya kenaikan tarif menjadi Rp6.500,00 (enam ribu lima ratus rupiah) pada tahun 2010 Para Penggugat mulai tidak membayar retribusi;
- Bahwa dasar kenaikan tarif menjadi Rp6.500,00 (enam ribu lima ratus rupiah) permeter perbulan Dasarnya Perda;
- Bahwa Walikota Madiun mengirim surat pemberitahuan kepada Para Penggugat 5 (lima) kali mulai tahun 2015 sampai tahun 2017;
- Bahwa sebelumnya berakhirnya HGB sudah ada langkah-langkah yang ditempuh, dengan mengirim surat pemberitahuan bahwa HGB akan berakhir, agar bersiap-siap untuk menyerahkan;
- Bahwa Pemerintah Kota Madiun juga pernah memanggil Para Penggugat untuk diadakan rapat koordinasi antar instansi terkait dan tidak ada titik temu, bahkan Para Penggugat bilang tidak ada gunanya diadakan koordinasi, kita tunggu di Pengadilan;
- Bahwa sampai sekarang obyeknya masih dikuasai Para Penggugat;

Halaman 39 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pertimbangan saudara memberikan rekomendasi untuk tidak memperpanjang HGB No.920 yang dipegang Para Penggugat;
  - HGB terbit diatas HPL tanah Pemerintah Daerah;
  - Para Penggugat tidak mau membayar kontribusi ke Pemerintah Daerah;
  - Untuk kepentingan Pemerintah Daerah yaitu untuk perluasan pasar;
- Bahwa ada arahan dari BPK untuk menyelesaikan masalah retribusi yang tidak terbayar Para Penggugat ditunggu sampai masa perjanjian berakhir;
- Bahwa terakhir para Penggugat membayar retribusi pada saat tarif retribusi sejumlah Rp865.000,00 (delapan ratus enam puluh lima ribu rupiah) perbulan;
- Bahwa Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) adalah surat penetapan yang dikeluarkan Dispenda tentang pemberitahuan kewajiban yang harus dibayar Para Penggugat;
- Bahwa saksi membenarkan ini Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) sebagaimana bukti surat T-2;
- Bahwa saksi pernah membaca perjanjian tambahan (addendum) antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun dengan Ny.Herlyana sebagaimana bukti surat T-11;
- Bahwa pada Pasal 1 ayat (2): setiap 5 (lima) tahun sekali diadakan peninjauan kembali baik besarnya kompensasi maupun pajak-pajak lainnya sesuai dengan perkembangan moneter di lapangan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa dasar perubahan tarif retribusi, yaitu:
  - Perda Nomor 11 Tahun 2001 perubahan tarif dari Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) perbulan menjadi Rp1000,00 (seribu rupiah) permeter perbulan;
  - Perda Nomor 2 Tahun 2007 perubahan tarif dari Rp1000,00 (seribu rupiah) permeter perbulan menjadi Rp6.500,00 (enam ribu lima ratus rupiah) permeter perbulan;
- Bahwa karena Para Penggugat telah memakai asset daerah sehingga dikenakan membayar retribusi, sebenarnya tidak hanya kepada Para Penggugat tetapi semua yang memakai asset daerah dikenakan retribusi sesuai Perda;
- Bahwa saksi pernah mendatangi rumah Para Penggugat bersama salah satu Kasi di Dispenda bertemu dengan Penggugat II Saya ditolak Penggugat II dengan mengatakan saya tidak akan membayar;
- Bahwa datang ke rumah Para Penggugat sebagai tindak lanjut BPK yang

Halaman 40 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merekomendasikan untuk dilakukan rekonsiliasi;

- Bahwa karena saya datang ke rumah Para Penggugat sebagai tindak lanjut dari rekomendasi BPK untuk dilakukan rekonsiliasi, hasil dari kunjungan tersebut saya laporkan ke BPK, kemudian BPK memberi arahan tunggu saja sampai akhirnya HGB;
- Bahwa permohonan perpanjangan HGB diajukan ke Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang berwenang;
- Bahwa saksi tahu pada saat rapat koordinasi yang melibatkan BPN saya mendapat informasi bahwa Para Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan HGB;
- Bahwa biasanya prosesnya milik Pemda HP (Hak Pakai) kemudian ketika dimanfaatkan oleh lembaga statusnya menjadi HPL, seperti contoh Sri Ratu dan Suncity itu milik Pemda dulu HP setelah dikelola penyewa dirubah menjadi HPL lalu diatasnya diterbitkan HGB atas nama penyewa;
- Bahwa surat keberatan tersebut pernah dibalas oleh Pemerintah Kota Madiun sebagaimana bukti surat P-20 dan Pemerintah Kota Madiun menjawabannya dengan surat bukti T-5;
- Bahwa di dalam HPL Nomor 2 sebagaimana bukti surat P-10 yang diajukan Para Penggugat tidak lengkap (halaman 4) tidak ada, sedangkan HPL Nomor 2 sebagaimana surat bukti T-1 yang diajukan Tergugat yang lengkap;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan Ahli yang telah memberikan pendapat, sebagai berikut:

**Ahli SUKARNI, A.Ptnh, M.H.,**

- Bahwa hak-hak yang melekat pada tanah Berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak-hak yang melekat pada tanah meliputi : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak sewa, hak pakai, hak membuka usaha, hak memungut hasil hutan;
- Bahwa Hak Pengelolaan (HPL) tidak diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, namun sesuai dengan perkembangan yang ada berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 baru muncul istilah Hak Pengelolaan (HPL) dimana HPL itu merupakan hak menguasai dari negara yang pemegangnya diberi kewenangan untuk mempergunakan, memanfaatkan sesuai kepentingan pemegang hak atau di bekerjasamakan dengan pihak ketiga;

Halaman 41 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa yang bisa diberi HPL yaitu: Pemerintah Daerah baik kota maupun kabupaten, Perseroan Terbatas (BUMN), otoritas daerah;
- Bahwa diatas tanah HPL bisa dibekerjasamakan dengan pihak ketiga, maka diatas tanah HPL bisa diberikan seperti Hak Guna Bangunan, hak milik. Untuk hak milik ada perlakuan tersendiri, contoh Perumnas itu pemegang haknya PT dimana tanah-tanah yang dibangun perumnas diatas HPL dilekati HGB apabila HGB berakhir atau pemegang HGB sudah lunas maka bisa diajukan permohonan untuk peningkatan hak menjadi hak milik.
- Bahwa apabila pemegang HPL nya pemerintah daerah baik kota maupun kabupaten dibekerjasamakan dengan pihak ketiga dan diatas tanah HPL dilekati HGB yang berdiri diatas tanah HPL semuanya tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak antara pemerintah daerah baik kota maupun kabupaten dengan pihak ketiga;
- Bahwa sebelum diterbitkan HPL sudah dilekati hak misalnya hak pakai. Katakan pemerintah daerah baik kota maupun kabupaten akan mempergunakan tanahnya sesuai peruntukannya. Apabila pemerintah daerah baik kota maupun kabupaten akan bekerjasama dengan pihak ketiga maka dibuat perjanjian tentang pemanfaatan, peruntukan tanahnya dan selama peruntukan, pemanfaatan tanah tersebut tetap dengan persetujuan pemegang HPL;
- Bahwa HPL yang menerbitkan Surat Keputusan Kementrian Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional, HGB yang menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah didelegasikan kepada Badan Pertanahan Nasional daerah;
- Bahwa HGB bisa ditingkatkan menjadi Hak Milik itu tertentu, untuk aset-aset pemerintah daerah sudah dilekati hak pakai untuk mengoptimalkan pemanfaatan tanah tersebut dilakukan kerja sama dengan pihak ketiga maka terbit HGB, namun HGB ada batasnya;
- Bahwa Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, masa berlakunya HGB paling lama 30 (tiga puluh) tahun dapat diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun, apabila pemegang HPL sudah tidak ingin melanjutkan bekerja sama lagi dengan pihak ketiga maka apakah diperpanjang atau tidak diperpanjang dikembalikan kepada pemegang HPL;
- Bahwa HGB yang berdiri bukan diatas HPL, aset-aset di jalan-jalan tertentu seperti pusat-pusat perdagangan diberi HGB yang didalam

Halaman 42 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikatnya tercantum dengan jelas pemegang hak, nomor hak, letak tanah, perolehan tanah, gambar lokasi, peruntukannya dan masa berlakunya. Jadi pemegang HGB diatas tanah HPL sudah tahu kapan habis jangka waktu HBGnya, bagi pemegang HGB yang beriktikad baik harusnya kurang 1 (satu) atau 2 (dua) tahun sebelumnya sudah mengajukan permohonan perpanjangan HGB, karena kalau sudah habis masa berlakunya HGB namanya bukan perpanjangan namun pembaharuan hak baru seperti mengurus baru. Untuk tanah-tanah HGB diatas tanah HPL juga ditulis dengan jelas pemegang hak, nomor hak, letak tanah, perolehan tanah, gambar lokasi, peruntukannya dan masa berlakunya, namun apabila pemegang HGB diatas tanah HPL ingin memperpanjang HGB tersebut harus mendapat rekomendasi dari pemegang HPL karena sudah ada perjanjian dari kedua belah pihak, biar bagaimanapun pemegang HGB diatas tanah HPL dalam setiap melaksanakan kegiatan terkait dengan penggunaan sertipikat HGB tersebut misal sertipikat tersebut dipakai untuk anggunan atau hak tanggungan itupun harus mendapat persetujuan dari pemegang HPL;

- Bahwa diperpanjang atau tidak diperpanjang HGB, dilanjutkan atau tidak dilanjutkan kerjasama dengan pihak ketiga tergantung pemegang HPL, apabila HGB di atas tanah HPL sudah habis masa berlakunya otomatis kembali ke pemegang HPL menjadi hak pengelolaan;
- Bahwa apabila masih memungkinkan pemegang HGB mengajukan pembaharuan HGB baru namun tergantung kepada pemegang HPL mau merekomendasikan atau tidak, untuk peningkatan hak milik seperti perumnas perlakuannya berbeda dengan aset-aset yang dikuasai pemerintah daerah tidak bisa ditingkatkan menjadi hak milik;
- Bahwa pemegang HGB, pada saat pengajuan permohonan HPL atau HGB sudah dituangkan dengan jelas peruntukannya akan dipakai untuk apa, misalnya untuk pertokoan, bengkel mobil dan sebagainya. Dan nantinya dalam mengajukan permohonan perpanjangan dari BPN langsung crosscek ke lapangan apakah masih sesuai peruntukannya, pemanfaatannya, apabila ternyata sudah tidak sesuai menjadi pertimbangan BPN untuk dikabulkan atau tidak, karena antara pemegang HPL, pemegang HGB dan BPN saling berkaitan;
- Bahwa perpanjangan itu diajukan setelah masa berlakunya selama 30 (tiga puluh) tahun habis untuk diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun sedangkan pembaharuan setelah masa berlakunya selama 30 (tiga puluh)

Halaman 43 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun sehingga masa berlakunya 50 (lima puluh) tahun habis;

- Bahwa untuk sertifikat HPL masa berlakunya selama dipergunakan, dimanfaatkan sesuai peruntukannya sesuai perjanjian awal. Dan masa berlakunya HGB selama 30 (tiga puluh) tahun terhitung sejak terbitnya sertifikat HGB dan sertifikat HPL;
- Bahwa apabila dimungkinkan untuk ditingkatkan menjadi hak milik tetapi harus ada persetujuan atau rekomendasi dari pemegang HPL, Kementerian keuangan, juga Kementerian terkait;
- Bahwa pembahasan tanah negara diawali dengan tanah dalam penguasaan pemerintah, tanah pemerintah dibagi yaitu tanah yang dikuasai negara seperti perkebunan, dan tanah yang telah dilekati hak seperti hak pakai, dan pemerintah sendiri dibagi menjadi pemerintah pusat dan pemerintah daerah baik kota maupun kabupaten, badan usaha milik negara, badan usaha milik bahkan ada tanah bebas pengetiannya tanah negara yang betul-betul belum pernah dilekati suatu hak juga ada tanah-tanah yang pernah dilekati suatu hak contoh tanah yang sudah habis masa berlakunya HGB otomatis kembali menjadi tanah negara juga ada tanah-tanah bekas penjajahn Belanda seperti tanah aigendom. Jadi untuk memahami tanah-tanah negara klasifikasi-klasifikasi sehingga perlu dipelajari secara detail kronologisnya;
- Bahwa apabila tanah telah dilekati suatu hak misalnya hak pakai dilihat pemegang haknya disitu tertera pemerintah daerah berarti tanah itu milik pemerintah daerah otomatis tanah tersebut merupakan aset pemerintah daerah dimana aset-aset tersebut sudah tercatat di instansi yang menangani masalah aset, sehingga hak pakai tersebut jika penggunaannya, pemanfaatannya diajukan hak pengelolaan tetap menjadi aset pemerintah daerah;
- Bahwa kewajiban bagi pemegang HGB diatas tanah HPL:
  - Pemegang HGB berkewajiban memberikan uang pemasukan kepada pemerintah,
  - Penggunaan, pemanfaatan dan peruntukan dari tanah tersebut sesuai dengan perjanjian antara pemegang HPL dengan pemegang HGB,
  - Apabila HGB akan habis masa berlakunya, pemegang HGB jika ingin memperpanjang HGBnya maka harus koordinasi atau musyawarah dengan pemegang HPL, apakah pemegang HPL menyetujui diperpanjang atau tidak kembali tergantung pada pemegang HPL;

Halaman 44 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

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



- Bahwa setelah HGB habis masa berlakunya otomatis sertifikatnya sudah tidak berlaku lagi dan pengelolaan tanah tersebut kembali kepada pemegang HPL, sehingga apabila sertifikat HGB tersebut akan dipergunakan untuk anggunan atau hak tanggungan maka akan dijadikan bahan pertimbangan BPN untuk menolak karena harus ada persetujuan dari pemegang HPL;
- Bahwa pemegang HPL bisa menyerahkan penggunaan, pemanfaatan kepada BUMN seperti contoh Perumnas, Perumnas dibangun di tanah-tanah HPL yang di atasnya berdiri hak bangunan, apabila sudah lunas bisa mengajukan peningkatan menjadi hak milik dengan persetujuan pemegang HPL dalam hal ini Perum Perumas, beda lagi perlakuannya dengan tanah-tanah aset yang sudah tercatat jangan tanah-tanah yang dipergunakan seperti perkantoran, saat ini jalan-jalan pun merupakan tanah aset

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan pada pihak pada tanggal 27 Desember 2017, dan pada akhirnya para pihak menyatakan tidak mengajukan apapun lagi di persidangan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM KONPENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konpensi yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Wanprestasi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Konpensi dalam jawabannya mengajukan eksepsi maka Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara maka akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat Konpensi terlebih dahulu;

##### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa Tergugat Konpensi mengajukan eksepsi pada pokoknya:

1. Gugatan Penggugat error in persona;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa Tergugat Kompensi dalam eksepsinya, mendalilkan bahwa gugatan Penggugat error in persona, dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa merujuk pada salah satu asas dalam Perjanjian yaitu "Asas Kepribadian", yang berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal (perjanjian hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya), tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatannya, dan seseorang hanya dapat mewakili dirinya sendiri serta tidak dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian (sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 1340 KUH Perdata), yang apabila kemudian dikaitkan dengan Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997 dan Addendum Perjanjian Nomor : 181.1/509/413.003/1997, pihak dalam Perjanjian *a quo* hanya Walikotamadya Daerah Tingkat II Madiun (yang sekarang disebut sebagai Walikota Madiun), yang bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun (yang sekarang disebut sebagai Pemerintah Kota Madiun) dengan Ny. Herlyana (Penggugat I), bukan dengan Penggugat II.
- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, telah tampak jelas bahwa Penggugat II sama sekali tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan karena tidak memiliki kedudukan hukum/*legal standing* untuk mengajukan gugatan (Penggugat II tidak terikat dalam Perjanjian dengan Tergugat, serta bukan pula sebagai pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 920 yang disengketakan), sehingga tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa hak setiap orang untuk mengajukan gugatan, apabila merasa haknya dilanggar oleh pihak lain;

Bahwa dalam perkara *aquo* Para Penggugat adalah suami istri pemegang Buku Tanah Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut HGB) No. 920 yang terletak di Desa Pandean Kecamatan Taman Kotamadya Madiun di atas Hak Pengelolaan Lahan (selanjutnya disebut HPL) No. 2 atas nama Pemerintah Kota Madya daerah tingkat II Madiun Akta perjanjian antara Tergugat dengan Nyonya HERLYANA (Penggugat I) Nomor 181.1/248/143.003/1997 dan Adendum nomor 181.1/509/413.003/1997;

Halaman 46 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam perkara aquo, yang mengajukan gugatan bukan hanya Penggugat II Konpensi sendiri, melainkan bersama-sama dengan Penggugat I Konpensi yang dalam hal ini sebagai pihak dalam Perjanjian Nomor 181.1/248/143.003/1997 dan dalam surat gugatannya Para Penggugat Konpensi telah medalilkan bahwa Penggugat I Konpensi dan Penggugat II Konpensi adalah suami istri;

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat II Konpensi bukan pihak dalam Perjanjian Nomor 181.1/248/143.003/1997, akan tetapi Penggugat II Konpensi merasa memiliki kepentingan terhadap perkara aquo, dan oleh karena Penggugat II Konpensi merupakan suami Penggugat I Konpensi, serta dalam mengajukan gugatan ini Penggugat II Konpensi bersama dengan Penggugat I Konpensi, yang secara bersama-sama disebut sebagai Para Penggugat, sehingga Pihak Penggugat II secara bersama dengan Penggugat I memiliki kedudukan hukum/*legal standing* dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi Tergugat Konpensi mengenai gugatan Penggugat Konpensi *error in persona* tidak cukup beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat Konpensi dalam eksepsinya, mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (*obscuur libel*), dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Para Penggugat tidak disusun secara jelas dan sistematis, hal tersebut tampak pada uraian posita (*fundamentum petendi*) yang tidak sesuai dengan alur fakta hukum yang terjadi sebenarnya, serta terdapat beberapa dalil yang menguraikan kejadian-kejadian jauh sebelum dasar pengajuan gugatan (yaitu Perjanjian Nomor : 181.1/248/143.003/1997 dan Addendum Perjanjian Nomor : 181.1/509/143.003/1997) dibuat oleh Penggugat I dengan Tergugat, yang semestinya tidak perlu dimuat dalam gugatannya karena membuat kerancuan atas fakta hukum yang ada, selain itu apa yang diuraikan dalam posita (*fundamentum petendi*) juga tidak sejalan dengan apa yang dimohonkan dalam petitum, sehingga hal-hal tersebut justru mengaburkan inti dari gugatan yang sebenarnya.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan penggugat kabur (*Obscuur Libel*) sebagaimana tersebut diatas, untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Bahwa yang dimaksud dengan Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) yaitu surat gugatan yang tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak

Halaman 47 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jas, padahal agar gugatan dapat memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas (*duidelijk*), dalam praktek peradilan dikenal beberapa bentuk eksepsi tentang gugatan yang kabur yaitu :

1. Tidak jelasnya dasar-dasar gugatan (*posita*) atau *fundamentum petendi* tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) berupa kejadian atau peristiwa yang menjadi dasar gugatan ;
2. Tidak jelasnya Objek Sengketa ;

Bahwa selain itu, gugatan kabur (*Obscuur Libel*) juga dapat disebabkan adanya kontradiksi antara *Posita* dengan *Petitum*, atau antara posita dengan petitum tidak saling mendukung yang disebabkan karena hal hal yang dituntut dalam petitum, tidak didukung atau tidak didalilkan dalam posita, atau tidak ada sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum;

Bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat Kompensi, dalil gugatan Penggugat Kompensi tersebut telah jelas dasar-dasar gugatan (*posita*) atau *fundamentum petendi* menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) berupa kejadian atau peristiwa yang menjadi dasar gugatan, dan antara Posita dan Petitum tidak ada kontradiksi satu sama lain;

Bahwa mengenai dalil eksepsi pada uraian posita (*fundamentum petendi*) yang tidak sesuai dengan alur fakta hukum yang terjadi sebenarnya, hal tersebut bukan bersifat eksepsional dan perlu pembuktian lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat Kompensi mengenai Gugatan Penggugat Kompensi adalah gugatan yang kabur (*obscur libel*) tidak cukup beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi Tergugat Kompensi ditolak seluruhnya;

## Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi dalam surat gugatannya mengajukan tuntutan Provisi, sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menetapkan Pengelolaan **objek** sengketa sesuai sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB No.920) atas nama HERLYANA secara keseluruhan kepada Para Penggugat seperti kedudukan semula, selama bergulirnya perkara **aquo** dalam pemeriksaan di persidangan dan selama proses Gugatan ini belum berkekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan Para Penggugat

Halaman 48 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kompensi ternyata dalam Posita Gugatannya tidak ada satupun dalil yang jelas yang dijadikan dasar sebagai atau alasan diajukannya tuntutan Provisi tersebut, dengan demikian gugatan Provisi Para Penggugat Kompensi tersebut tidak beralasan, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

### Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal, sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat I Kompensi dengan Tergugat Kompensi membuat Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997 Tentang Pemberian Hak untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean pada tanggal 13 Maret 1997.
- Bahwa Tergugat Kompensi merupakan pemegang Hak Pengelolaan sebidang tanah yang terletak di Jalan Musi Nomor 15 A Madiun seluas 865 m2 tersebut;
- Bahwa tanah tersebut dikelola oleh Para Penggugat Kompensi untuk usaha service mobil, toko suku cadang, dan variasi mobil, dengan Hak Guna Bangunan per tanggal 6 Oktober 1997 atas nama Penggugat I Kompensi selama 20 (dua puluh) tahun;
- Bahwa Penggugat I Kompensi tidak dapat melakukan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan Nomor 920 atas nama Penggugat I Kompensi;
- Bahwa hingga sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Para Penggugat Kompensi;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah Tergugat Kompensi telah melakukan wanprestasi dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat Kompensi tanpa melalui perundingan secara sepihak telah menetapkan besaran kompensasi untuk secara sepihak tanpa melalui musyawarah secara kekeluargaan untuk mencapai kata mufakat dan tanpa melalui perubahan perjanjian No.181.1/248/413.003/1997 tanggal 13 Maret 1997 tentang Hak untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan nomor 2 Kelurahan Pandean dan perjanjian tambahan (adendum) Nomor 181.1/248/413.003/1997 tentang Hak untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan nomor 2 Kelurahan Pandean.
- Bahwa Para Penggugat telah berusaha melakukan perpanjangan HGB mengingat dalam Hal ini Para Pengugat Baru menguasai Tanah atas Hak

Halaman 49 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

#### 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

Guna Bangunan selama  $\pm$  40 (empat puluh) Tahun sehingga Para Penggugat masih berhak untuk melakukan perpanjangan HGB dan melakukan peningkatan status kepemilikan (Hak Milik);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997 dan Addendum Perjanjian Nomor : 181.1/509/413.003/1997 yang dibuat oleh Penggugat Kompensi dan Tergugat Kompensi tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-45 dan Saksi-Saksi yaitu 1. saksi Sukarno, 2. saksi Toekiman, 3. saksi Djumiran Riwuk Suwarto, 4. Drs. H. Mulyono, M.M., M.H., serta Ahli Bambang Sugeng Ariadi S., S.H., M.H.;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti sebagaimana bukti P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3577030710550001 tanggal 13 Januari 2016 atas nama HERLYANA, bukti P-2 berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3577030512430001 tanggal 8 Maret 2012 atas nama JOHAN SURYAPURNAMA SALIM, bukti P-3 berupa Kartu Keluarga (KK) No. 3577032004075935 tanggal 16 Agustus 2017 atas nama Kepala Keluarga JOHAN SURYAPURNAMA SALIM, bukti P-4 berupa Surat Pernyataan tanggal 1 Nopember 1990, bukti P-5 berupa Permohonan Bantuan Peningkatan Status Hak Tanah, tanggal 8 Juni 1995, bukti P-6 berupa Fotokopi surat dari BAMUHAS, Nomor: BAMUHAS/XII/88-0470, tanggal 12 Desember 1988, Bukti P-7 berupa Surat Pernyataan, tanggal 26 Pebruari 1997, bukti P-8 berupa Surat Pernyataan, tanggal 27 Pebruari 1997, bukti P-25 berupa surat pernyataan dari Djumiran Riwuk Suwarto, tanggal 20 Mei 2017, bukti P-26 berupa surat pernyataan dari Toekiman, tanggal 21 Juni 2017, bukti P-43 berupa Foto bangunan bagian depan / tengah gedung wisma hiburan Madiun LCC group pada tahun 1978, bukti P-44 berupa Foto kunjungan kerja dari Alm. Jendral Isman dan alm. Kol.Pol Drs. Aris Munandar ke wisma hiburan Madiun pada tahun 1979, bukti P-45 berupa Fotokopi Foto bangunan Surya Abadi Motor tahun 1988 dan tahun 2017, serta 1. saksi Sukarno, 2. saksi Toekiman, dan 3. saksi Djumiran Riwuk Suwarto yang menerangkan bahwa Para Penggugat Kompensi telah menguasai tanah yang terletak di Jl. Musi No.15 Kota Madiun sejak tahun 1977 sampai dengan sekarang, dimana dulunya mengelola Wisma

Halaman 50 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

#### 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

Hiburan Madiun Bilyard dan kemudian berubah menjadi Bengkel dan toko variasi mobil;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1, bukti P-2, bukti P-3, bukti P-4, bukti P-5, bukti P-6, Bukti P-7, bukti P-8, bukti P-25, bukti P-26, bukti P-43, bukti P-44, bukti P-45, serta keterangan 1. saksi Sukarno, 2. saksi Toekiman, dan 3. saksi Djumiran Riwuk Suwanto saling bersesuaian, sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat Konpensasi adalah pasangan suami istri;
- Bahwa bukti-bukti tersebut membuktikan mengenai riwayat penguasaan Penggugat pada tanah yang terletak di Jl. Musi No.15 Kota Madiun, yang awalnya dipergunakan untuk kegiatan oerorganisasi Kosgoro, kemudian menjadi Wisma Hiburan Madiun Bilyard dan kemudian berubah menjadi Bengkel dan toko variasi mobil yang dikelola oleh Para Penggugat Konpensasi
- Bahwa Para Penggugat Konvensi telah menguasai tanah yang terletak di Jl. Musi No.15 Kota Madiun sejak tahun 1977 sampai dengan sekarang, dimana dulunya mengelola Wisma Hiburan Madiun Bilyard dan kemudian berubah menjadi Bengkel dan toko variasi mobil;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat yaitu bukti P-9 berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 920 Kelurahan Pandean nama pemegang hak Nyonya HERLYANA, bukti P-10 berupa Buku Tanah Hak Pengelolaan No. 2 nama pemegang hak Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun, tanggal 14 Januari 1997, bukti P-11 berupa Perjanjian antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun dengan Ny. Herlyana, Nomor : 181.1/248/413.003/1997, tanggal 13 Maret 1997, bukti P-12 berupa Perjanjian tambahan (Addendum) Surat Perjanjian antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun dengan Ny. Herlyana, Nomor : 181.1/509/413.003/1997, tanggal 2 Agustus 1997, yang saling bersesuaian, sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat I Konpensasi dengan Tergugat Konpensasi membuat Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997 Tentang Pemberian Hak untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean pada tanggal 13 Maret 1997.
- Bahwa Tergugat Konpensasi merupakan pemilik Hak Pengelolaan sebidang tanah yang terletak di Jalan Musi Nomor 15 A Madiun seluas 865 m2 tersebut;
- Bahwa tanah sebagaimana tersebut dikelola oleh Para Penggugat Konpensasi untuk usaha service mobil, toko suku cadang, dan variasi mobil,

Halaman 51 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat I Kompensi selama 20 (dua puluh) tahun dan berakhir pada tanggal 4 September 2017;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat yaitu bukti P-27 sampai dengan bukti P-40, saling bersesuaian, bahwa Para Penggugat Kompensi telah melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan pada obyek pajak Jl. Musi No.15 Kota Madiun sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 2017, dan Para Penggugat Kompensi telah membayar kompensasi berupa retribusi sewa tanah Jl. Musi No.15 Kota Madiun terakhir pada bulan Desember 2010 ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat yaitu bukti P-41 berupa surat Keberatan Atas Penetapan Sewa Tanah seluas 865 M2 Jalan Musi no.15 Kota Madiun, dihubungkan dengan keterangan saksi **Drs. H. Mulyono, M.M., M.H.**, dan pendapat Ahli **Bambang Sugeng Ariadi S., S.H.,M.H.**, saling bersesuaian sebagai berikut:

- Bahwa saksi **Drs. H. Mulyono, M.M., M.H.** pernah membantu Para Penggugat Kompensi untuk membuat konsep surat keberatan kepada Tergugat Kompensi;
- Bahwa Para Penggugat Kompensi keberatan terhadap besaran tarif kompensasi berupa retribusi;
- Bahwa menurut pendapat Ahli **Bambang Sugeng Ariadi S., S.H.,M.H.** kerjasama itu berawal dari perjanjian, maka tetap berpedoman bahwa perjanjian itu adalah sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang mengikatkan diri, namun dalam pemberlakuannya diharapkan perjanjian itu harus mengingat kembali penerapan beberapa azas-azas umum dalam kaitannya pembentukan perjanjian maupun dalam pelaksanaan dari perjanjian itu sendiri, diantara:
  1. Azas Konsensualisme / kesepakatan;
  2. Azas iktikad baik;
  3. Azas pacta sunt servanda;
- Bahwa Azas kebebasan berkontrak, artinya para pihak dalam rangka pembuatan perjanjian harusnya sejak awal mereka saling menyepakati dengan secara bebas dan proporsional;
- Bahwa syarat perjanjian didalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:
  1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
  2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan;
  3. Suatu hal tertentu;
  4. Suatu sebab yang halal;

Halaman 52 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

#### 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

- Bahwa azas iktikad baik seharusnya ada pada tahapan perjanjian, yaitu:
  - sebelum perjanjian
  - saat perjanjian
  - setelah perjanjian
- Bahwa menurut pendapat Ahli **Bambang Sugeng Ariadi S., S.H.,M.H.** apabila kewajiban itu terkendala dengan peraturan, belum atau tidak dilaksanakannya suatu prestasi itu harus diperjelas dulu, belum tentu tidak dilaksanakannya prestasi itu merupakan pelanggaran norma kontrak;
- Bahwa menurut pendapat Ahli **Bambang Sugeng Ariadi S., S.H.,M.H.** apabila terjadi kenaikan retribusi, perlu para pihak bertemu untuk musyawarah dalam forum apakah forum mediasi atau forum arbitrase atau mungkin melalui pihak ketiga, itu baru tahu telah berhasil musyawarah atau tidak, kalau memang tidak berhasil musyawarah pihak yang merasa dirugikan bisa mengajukan gugatan ke Pengadilan;
- Bahwa menurut pendapat Ahli **Bambang Sugeng Ariadi S., S.H.,M.H.** wanprestasi adalah melanggar norma dalam perjanjian, apabila salah satu pihak melakukan sesuatu yang dianggap merugikan pihak lain, akan tetapi hal tersebut tidak diperjanjikan, maka tidak dapat dikategorikan sebagai wan prestasi melainkan terjadi perselisihan penafsiran perjanjian;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat yaitu bukti P-13 berupa surat Walikota Madiun, tanggal 2 Maret 2015 Nomor: 030/491/401.207/2015, perihal HGB No.920 a.n. Ny. Herlyana berakhir tgl 4 September 2017, bukti P-14 berupa surat Walikota Madiun, tanggal 23 September 2016 Nomor: 030/2944/401.207/2016, perihal pemberitahuan batas akhir HGB No.920, bukti P-15 berupa surat Walikota Madiun, tanggal 20 Juni 2017 Nomor: 030/1953/401.202/2017, perihal pemberitahuan batas akhir Hak Guna Bangunan No.920, bukti P-16 berupa surat Walikota Madiun, tanggal 28 Juli 2017 Nomor: 030/2373/401.202/2017, perihal pemberitahuan kedua batas akhir Hak Guna Bangunan No.920, bukti P-17 berupa surat Walikota Madiun, tanggal 24 Agustus 2017 Nomor: 030/2758/401.202/2017, bukti P-18 berupa permohonan perpanjangan HGB, tanggal 27 Oktober 2015, bukti P-19 berupa permohonan perpanjangan HGB, tanggal 27 Oktober 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda Fotokopi surat balasan dari JOHAN SURYAPURNAMA SALIM kepada Walikota Madiun, tanggal 9 Mei 2015, Bukti P-20 berupa surat balasan dari DR (HC) JOHAN SURYAPURNAMA SALIM kepada Walikota Madiun, tanggal 27 Agustus 2015, bukti P-21 berupa Fotokopi surat balasan dari DR (HC) JOHAN

Halaman 53 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SURYAPURNAMA SALIM suami HERLYANA kepada Walikota Madiun, tanggal 15 Juni 2016, bukti P-22 berupa surat balasan dari DR (HC) JOHAN SURYAPURNAMA SALIM suami HERLYANA kepada PLT Walikota Madiun, tanggal 29 Mei 2017, bukti P-23 berupa surat balasan dari DR (HC) JOHAN SURYAPURNAMA SALIM suami HERLYANA kepada PLT Walikota Madiun, tanggal 24 Juli 2017, saling bersesuaian sebagai berikut:

- Bahwa saksi **Drs. H. Mulyono, M.M., M.H.** pernah membantu Para Penggugat Kompensi untuk membuatkan membuatkan konsep surat keberatan kepada Tergugat Kompensi;
- Bahwa Para Penggugat Kompensi berkeinginan melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan No.920, dan mengajukan permohonan kepada Tergugat Kompensi;
- Bahwa Tergugat Kompensi tidak memperpanjang Hak Guna Bangunan No 920 yang sudah berakhir berakhir pada tanggal 4 September 2017;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-16 dan Saksi-Saksi yaitu 1 **Yudi Supriyanto, S.H.**, 2 **Saksi Sidik Muktiadi, AK.** dan **Ahli SUKARNI, A.Ptnh, M.H.**;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat yaitu bukti T-1 berupa Sertipikat Buku Tanah Hak Pengelolaan No.2 nama pemegang hak Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun, tanggal 14 Januari 1997, sampai dengan T-16, serta Saksi **Yudi Supriyanto, S.H.** yang pada pokoknya menerangkan dan Saksi **Saksi Sidik Muktiadi, AK.** serta keterangan Ahli **SUKARNI, A.Ptnh, M.H.**, saling bersesuaian sebagai berikut;

- Bahwa perikatan antara Penggugat I dengan Tergugat bermula sejak ditandatanganinya Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997 Tentang Pemberian Hak untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean pada tanggal 13 Maret 1997.
- Bahwa Tergugat Kompensi merupakan pemilik sebidang tanah yang terletak di Jalan Musi Nomor 15 A Madiun seluas 865 m2 (delapan ratus enam puluh lima meter persegi) dengan tanda bukti berupa Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 451 tanggal 7 Juni 1997.
- Bahwa Tergugat Kompensi menyetujui tanah tersebut untuk dikelola oleh Penggugat I Kompensi dengan peruntukan usaha service mobil, toko suku cadang, dan variasi mobil, serta Tergugat Kompensi memberikan

Halaman 54 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah dimaksud kepada Penggugat I selama 20 (dua puluh) tahun.

- Bahwa kemudian diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 920 atas nama Penggugat I Kompensi seluas 865 m<sup>2</sup> (delapan ratus enam puluh lima meter persegi) di atas Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun (Tergugat) per tanggal 6 Oktober 1997.
- Bahwa jangka waktu serta berakhirnya Hak Guna Bangunan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya tanggal 1 Agustus 1997, nomor : 774/HGB/35/1997 disebutkan lamanya hak berlaku selama 20 (dua puluh) tahun, dan berakhirnya hak pada tanggal 4 September 2017;
- Bahwa menurut pendapat ahli **SUKARNI, A.Ptnh, M.H.**, sesuai peraturan perundang-undangan bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tengang sah atau tidaknya perjanjian yang dibuat oleh Penggugat I Kompensi dengan Tergugat Kompensi, sebagai berikut

Bahwa syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata, adalah:

**1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;**

Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak;

**2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;**

Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya.;

**3. Adanya Obyek;**

Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas.

**4. Adanya kausa yang halal.**

Pasal 1335 KUHPerdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Menimbang, bahwa setelah mencermati Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997 (bukti P-11) dan Addendum Perjanjian Nomor :

Halaman 55 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

181.1/509/413.003/1997 (bukti P-12) ternyata tidak bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHP, dan terhadap hal tersebut ternyata tidak dibantah oleh Tergugat Rekonpensi sehingga Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997 (bukti P-11) dan Addendum Perjanjian Nomor : 181.1/509/413.003/1997 (bukti P-12) adalah sah dan mengikat kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat Kompensi melakukan wanprestasi sebagaimana dalil Penggugat Kompensi dengan alasan Tergugat Kompensi tanpa melalui perundingan secara sepihak telah menetapkan besaran kompensasi untuk secara sepihak tanpa melalui musyawarah secara kekeluargaan untuk mencapai kata mufakat dan tanpa melalui perubahan perjanjian No.181.1/248/413.003/1997 tanggal 13 Maret 1997 tentang Hak untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan nomor 2 Kelurahan Pandean dan perjanjian tambahan (adendum) Nomor 181.1/248/413.003/1997 tentang Hak untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan nomor 2 Kelurahan Pandean;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut, Tergugat Kompensi menyangkal dengan dalil sangkalan, sebagai berikut:

- Bahwa penetapan retribusi selama ini selalu berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang dalam hal ini diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2001, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011;
- Bahwa kebijakan perubahan besaran Retribusi yang diterapkan oleh Tergugat kepada seluruh pemegang Hak di atas tanah aset milik Pemerintah Kota Madiun (termasuk di dalamnya Penggugat I sebagai pemegang Hak Guna Bangunan diatas tanah aset milik Pemerintah Kota Madiun) adalah merupakan kewenangan Tergugat sepenuhnya, sebab Tergugatlah yang mengetahui potensi-potensi aset daerah di wilayahnya, sehingga apa yang diundangkan maupun ditetapkan dalam segala produk hukum daerah wajib dilaksanakan dan ditaati oleh seluruh penduduk di Kota Madiun.

Menimbang, bahwa pengertian wanprestasi menurut Yahya Harahap sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan

Halaman 56 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian”

Menimbang, bahwa bentuk-bentuk Wanprestasi, adalah:

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan; dan
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap klausula mengenai tarif/retribusi telah diatur dalam Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997 (vide bukti P-11) dan Addendum Perjanjian Nomor : 181.1/509/413.003/1997 (vide bukti P-12) sebagai berikut:

perjanjian tambahan (adendum) Nomor 181.1/509/413.003/1997 antara Penggugat I dengan Tergugat tentang Hak untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan nomor 2 Kelurahan Pandean yang berbunyi : pada Pasal 1 ayat (1) Pihak kedua menyetujui untuk memberi uang kompensasi (pemasukan) kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) setiap bulan yang dibayarkan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) pada bulan yang bersangkutan pada Dinas Pendapatan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun dan apabila terjadi keterlambatan pembayaran dikenakan denda 10% (sepuluh persen) dari jumlah yang dibayarkan, ayat (2) Setiap 5 (lima) tahun sekali diadakan peninjauan kembali baik besarnya kompensasi maupun pajak-pajak lainnya sesuai dengan perkembangan moneter di lapangan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa dalam penarikan biaya sewa tersebut Tergugat Kompensi menggunakan dasar, sebagai berikut:

- Perda Nomor 11 Tahun 2001 (vide bukti T-13);
- Perda Nomor 4 Tahun 2011 (vide bukti T-14);

Dimana kompensasi/tarif/retribusi tersebut lebih banyak daripada dalam Addendum Perjanjian Nomor : 181.1/509/413.003/1997 (vide bukti P-12);

Menimbang, bahwa adanya perbedaan pendapat antara Para Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi mengenai besaran tarif sewa/retribusi 181.1/248/413.003/1997 (vide bukti P-11) dan Addendum Perjanjian Nomor : 181.1/509/413.003/1997 (vide bukti P-12), dan sebagaimana dalam peraturan baru yaitu Perda Nomor 4 Tahun 2011 (vide bukti T-14), karena

Halaman 57 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

besaran kenaikan tersebut tidak diatur secara pasti dalam perjanjian 181.1/248/413.003/1997 (vide bukti P-11) dan Addendum Perjanjian Nomor : 181.1/509/413.003/1997 (vide bukti P-12), dimana dalam perjanjian tambahan (adendum) Nomor 181.1/509/413.003/1997(videbukti P-12) bahwa antara: pada Pasal 1 ayat (1) Pihak kedua menyetujui untuk memberi uang kompensasi (pemasukan) kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) setiap bulan yang dibayarkan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) pada bulan yang bersangkutan pada Dinas Pendapatan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun dan apabila terjadi keterlambatan pembayaran dikenakan denda 10% (sepuluh persen) dari jumlah yang dibayarkan, ayat (2) Setiap 5 (lima) tahun sekali diadakan peninjauan kembali baik besarnya kompensasi maupun pajak-pajak lainnya sesuai dengan perkembangan moneter di lapangan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena hal tersebut tidak diatur dalam perjanjian maka bukanlah sebagai perbuatan melanggar norma perjanjian, diman seharusnya dengan adanya perubahan kompensasi/tarif/retribusi tersebut seharusnya kembali dibicarakan dan kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian tambahan, atau menghentikan perjanjian kerjasama tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena hal tersebut bukanlah melanggar norma perjanjian maka tidak dapat dikategorikan sebagai wanprestasi dan Majelis Hakim sependapat dengan Ahli **Bambang Sugeng Ariadi S., S.H.,M.H.**, dimana hal tersebut karena tidak ada norma perjanjian yang dilanggar sehingga perbedaan pandangan antara Para Penggugat Konpensi dan Tergugat Rekonpensi mengenai kompensasi/tarif/retribusi tersebut bukanlah wanprestasi melainkan perbedaan penafsiran perjanjian;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat Konpensi melakukan wanprestasi karena Para Penggugat tidak dapat perpanjangan HGB mengingat dalam Hal ini Para Pengugat Baru menguasai Tanah atas Hak Guna Bangunan selama  $\pm$  40 (empat puluh) Tahun sehingga Para Penggugat masih berhak untuk melakukan perpanjangan HGB dan melakukan peningkatan status kepemilikan (Hak Milik);

Menimbang, bahwa terhadap perpanjangan Hak Guna Bangunan sesungguhnya telah secara tegas diatur dalam Pasal 3 ayat (2) Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997, setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan, Pihak Kedua diberi kesempatan untuk mengajukan perpanjangan Hak Guna Bangunan dengan seizin Pihak Pertama,

Halaman 58 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan;

Menimbang, bahwa mengenai perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan No.920 kelurahan Pandean (vide bukti P-9) yang telah habis pada tanggal 4 September 2017 tersebut haruslah dengan persetujuan Pihak Pemegang Hak Pengelolaan yaitu Tergugat Kompensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat Kompensi yang tidak memberikan persetujuan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan No.920 kelurahan Pandean (vide bukti P-9), oleh karena tidak melanggar norma perjanjian Perjanjian Nomor : 181.1/248/413.003/1997 Pasal 3 ayat (2), sehingga Tergugat Kompensi tidak terbukti melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Penggugat Kompensi tidak dapat membuktikan dan dalil-dalil gugatan Para Penggugat Kompensi;

Menimbang, bahwa mengenai keterangan saksi-saksi maupun pendapat ahli selebihnya oleh karena tidak ditemukan relevansinya dalam pembuktian perkara aquo, maka harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum gugatan Para Penggugat Kompensi, satu persatu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas oleh karena surat Perjanjian No. 181.1/248/413.003/1997 tanggal 13 Maret 1997 dan Perjanjian Tambahan (adendum) Surat Perjanjian No.181.1/509/413.003/1997 tentang Pemberian Hak Untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean telah dinyatakan sah maka petitum 2 gugatan Penggugat Kompensi menyatakan surat Perjanjian No. 181.1/248/413.003/1997 tanggal 13 Maret 1997 Jo Perjanjian Tambahan (adendum) Surat Perjanjian No.181.1/509/413.003/1997 tentang Pemberian Hak Untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean adalah sah, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Halaman 59 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas oleh karena Para Penggugat Kompensi tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat Kompensi melakukan perbuatan wanprestasi maka petitum 3 gugatan Penggugat Kompensi menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap surat perjanjian No. 181.1/248/413.003/1997 tanggal 13 Maret 1997 Jo Perjanjian Tambahan (adendum) Surat Perjanjian No.181.1/509/413.003/1997 tanggal 2 agustus 1997 tentang Pemberian Hak Untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean, harus ditolak:

Menimbang, bahwa terhadap petitum 4 yaitu:

Menyatakan Surat Tergugat :

- Tanggal 2 Maret 2015 Nomor 030/491/401.207/2015 tentang HGB No. 920 atas nama Herlyana (Penggugat I) yang isinya agar Para Penggugat menyerahkan obyek sengketa tanpa syarat.
- Tanggal 23 September 2016 Nomor 030/2944/401.207/2016 tentang Pemberitahuan batas akhir HGB No.920.
- Tanggal 20 Juni 2017 Nomor 030/1953/401.202/2017 tentang pemberitahuan batas akhir HGB No.920.
- Tanggal 28 Juli 2017 Nomor 030/2373/401.202/2017 tentang pemberitahuan kedua batas akhir HGB No.920.

Tidak Sah dan Tidak mempunyai kekuatan Hukum Mengikat serta tidak berlaku umum, oleh karena relevansi petitum tersebut harus didasarkan pada petitum ke 3, maka oleh karena petitum ke 3 gugatan Para Penggugat Kompensi ditolak, maka petitum ke 4 ini harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat Kompensi dikabulkan untuk sebagian dan untuk itu gugatan selain dan selebihnya harus ditolak;

## DALAM REKONPENSİ

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat Kompensi mengajukan gugatn Rekonpensi, untuk itu selanjutnya Tergugat Kompensi disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan Para Penggugat disebut sebagai Para Tergugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi mengajukan gugatah Rekonpesi pada pokoknya:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi melakukan Wanprestasi ;

Halaman 60 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh tunggakan pembayaran retribusi sejumlah Rp. 506.890.000,00 (lima ratus enam juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah) berikut denda yang menyertainya.
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam gugatan Rekonvensi *a quo*.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan Rekonvensi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat Rekonvensi, dan untuk itu Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi pada posita ke 6 Bahwa Tergugat II Rekonvensi terakhir melakukan pembayaran pada tanggal 13 Januari 2011 sejumlah Rp. 865.000,00 (delapan ratus enam puluh lima ribu rupiah), setelah itu tidak pernah mau melakukan pembayaran atas tunggakan sejumlah Rp. 57.090.000,00 (lima puluh tujuh juta sembilan puluh ribu rupiah) sampai dengan tahun 2017 sedangkan pada posita ke 7 Bahwa dengan pertimbangan Tergugat II Rekonvensi tidak mau melakukan pembayaran, maka diputuskan sejak tahun 2011 sampai dengan tahun 2016 tidak diterbitkan SKRD lagi, sebab apabila diterbitkan SKRD secara terus menerus akan menjadi piutang yang tidak akan pernah tertagih, Posita ke 8 Bahwa berdasarkan perhitungan tersebut seharusnya Penggugat Rekonvensi akan menerima pembayaran retribusi pemakaian kekayaan daerah pada tahun 2011 sampai dengan 2017 sejumlah Rp. 506.890.000,00 (lima ratus enam juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa posita gugatan Penggugat Rekonvensi disatu sisi mendalilkan dengan pertimbangan Tergugat II Rekonvensi tidak mau melakukan pembayaran, diputuskan sejak tahun 2011 sampai dengan tahun 2016 tidak diterbitkan SKRD lagi, sebab apabila diterbitkan SKRD secara terus menerus akan menjadi piutang yang tidak akan pernah tertagih, di sisi lain mendalilkan bahwa seharusnya Penggugat Rekonvensi akan menerima pembayaran retribusi pemakaian kekayaan daerah pada tahun 2011 sampai dengan 2017 sejumlah Rp. 506.890.000,00 (lima ratus enam juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah) dan dilihat dari petitum ke 3 Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh tunggakan pembayaran retribusi sejumlah Rp. 506.890.000,00 (lima ratus enam juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah) berikut denda yang menyertainya;

Halaman 61 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa hal diatas menunjukkan kontradiksi antara posita ke 7 gugatan Penggugat Rekonvensi dengan posita ke 6, posita ke 8, serta petitum ke 3 gugatan Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat kontradiksi antara Posita dan Petitum gugatan Penggugat Rekonvensi, sehingga terdapat kesalahan formal dalam penyusunan gugatan Rekonvensi tersebut, yang mengakibatkan gugatan Penggugat Rekonvensi menjadi gugatan yang kabur (*obscuur libel*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi adalah kabur (*obscuur libel*), maka gugatan Penggugat Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian dan Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya ditentukan dalam amar dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPedata, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONPENSI

#### Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

#### Dalam Provisi

- Menyatakan Gugatan Provisi Para Penggugat Konpensi tidak dapat diterima;

### Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Konpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan surat Perjanjian No. 181.1/248/413.003/1997 tanggal 13 Maret 1997 Jo Perjanjian Tambahan (adendum) Surat Perjanjian No.181.1/509/413.003/1997 tentang Pemberian Hak Untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Pandean adalah sah;
3. Menolak Gugatan Penggugat Konpensi untuk selain dan selebihnya;

Halaman 62 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONPENSI

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga putusan ini diucapkan sejumlah Rp473.000,00 (empat ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Madiun, pada hari Rabu tanggal 3 Januari 2018, oleh kami, **Mochammad Djoenaidie, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Catur Bayu Sulistiyo, S.H.** dan **Wuryanti, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 10 Januari 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Samsul Hadi Effendi, S.H.**, Panitera Pengganti dan kuasa Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dan Kuasa Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Catur Bayu Sulistiyo, S.H.**

**Mochammad Djoenaidie, S.H.,M.H.**

■ **Wuryanti, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

**Samsul Hadi Effendi, S.H.**

## Rincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran Rp 30.000,00
2. ATK Rp 50.000,00
3. Panggilan Rp287.000,00
4. PNBP Rp 15.000,00

Halaman 63 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Mad





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Sumpah	Rp 80.000,00
6. Redaksi	Rp 5.000,00
7. Materai	Rp 6.000,00
Jumlah	<b>Rp473.000,00 (empat ratus tujuh puluh tiga ribu)</b>

#### 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)