



**P U T U S A N**  
**Nomor 302/PDT/2020/PT SBY**

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “**

**Pengadilan Tinggi Surabaya**, yang memeriksa dan mengadili perkara

- perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut ini, dalam perkara antara:

1. **T. CHANDRA KURNIAWAN**, bertempat tinggal di Jl.Teuku Umar No.121 RT.02/RW.01, Kelurahan Kutoanyar, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi;
2. **HARRY JUANDA**, bertempat tinggal di Jl.Kapten Kasihin No. 57 RT.02/RW.07, Kelurahan Kenayan, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi;
3. **HARTONO HALIM**, bertempat tinggal di Simokerto 5/27, RT.05/RW.04, Simokerto, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi;
4. **WONG LIE ING**, bertempat tinggal di Jl. W.R. Supratman No.82 RT.02/RW.07, Kelurahan Kenayan, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi;
5. **ANDRIAS HADI KRISDIANTO**, bertempat tinggal di Jl. Wr. Supratman No. 18 RtT02/RW.07, Kelurahan Kenayan, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi;
6. **LEXY KUSWIYANTO**, bertempat tinggal di Jl. K.H. Agus Salim Gg. 1 No. 3, RT.02/RW.03, Kelurahan Kenayan, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur,

Hal. 1 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY



selanjutnya disebut sebagai Penggugat VI  
Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi;

**7. KO LOK EK / EKO LUKITO**, bertempat tinggal di  
Jl. K.H. Agus Salim No.11A.20, RT.02/RW.06, Kelurahan  
Kenayan, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur;  
Oleh karena yang bersangkutan meninggal dunia pada  
tanggal 27 Juli 2019, kedudukannya digantikan oleh Ahli  
Warisnya, yang bernama :

**PEK TJIOE LOO/TITIK SUNDARI, BUDI SETIAWAN  
LUKITO dan ANDY LUKITO**, kesemuanya bertempat  
tinggal di Jalan KH.Agus Salim No.11/A.20,  
RT.02/RW.06, Kenayan Tulungagung, selanjutnya disebut  
sebagai Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII  
Rekonvensi;

**8. ANDIK WIJAYA**, bertempat tinggal di Jl. Adi  
Sucipto, Gg. 1 No. 32, RT.03/RW.06, Kenayan,  
Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya  
disebut sebagai Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII  
Rekonvensi;

**9. LIOE PIK LAN**, bertempat tinggal di Jl. W.R  
Supratman No. 88, RT.02/RW.07, Kenayan, Kabupaten  
Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai  
Penggugat IX Konvensi/Tergugat IX Rekonvensi;

**10. NIKEN KARTIKA SARI**, bertempat tinggal di Jl.  
K.H. Agus Salim II/B 23, RT.02/RW.06, Kenayan,  
Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya  
disebut sebagai Penggugat X Konvensi/Tergugat X  
Rekonvensi;

**11. MUSA**, bertempat tinggal di Jl. Welirang 17,  
RT.05/RW.08, Oro Oro Dowo Klojen, Malang, Jawa  
Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XI  
Konvensi/Tergugat XI Rekonvensi;

**12. LOENI WATI SANTOSO**, bertempat tinggal di JL.  
I.G Ngurah Rai III/15-A, RT.02/RW.03, Bago, Kabupaten



Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XII Konvensi/Tergugat XII Rekonvensi;

**13. ELISA SWIYANI,ONG**, bertempat tinggal di Jl. Basuki Rahmat No. 7, RT.02/RW.05, Kenayan, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XIII Konvensi/Tergugat XIII Rekonvensi;

**14. SOFIA CHRITIANA**, bertempat tinggal di Jl. K.H. Agus Salim No. 88, RT.02/RW.06, Kenayan, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XIV Konvensi/Tergugat XIV Rekonvensi;

**15. DANIEAL PINGARDI YOEWONO**, bertempat tinggal di Jl. Letkol Sumarjo No.51, RT.01/RW.02, Gedongan, Magersari, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XV Konvensi/Tergugat XV Rekonvensi;

**16. EVA CHRISTIN**, bertempat tinggal di Jl. P. Sudirman RT.01/RW.01, Ngantru, Kabupaten Trenggalek, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XVI Konvensi/Tergugat XVI Rekonvensi;

**17. JENNIE SANTOSO**, bertempat tinggal di Jl. K.H. Agus Salim No. 11/A7, RT.02/RW.06, Kenayan, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XVII Konvensi/Tergugat XVII Rekonvensi;

**18. INDRA KURNIAWAN TAN**, bertempat tinggal di Jl. K.H. Agus Salim No.34, RT.02/RW.03, Kenayan, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XVIII Konvensi/Tergugat XVIII Rekonvensi;

**19. TEGUH WIBISONO**, bertempat tinggal di Jl. Basuki Rahmat No.9, RT.02/RW.05, Kenayan, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XIX Konvensi/Tergugat XIX Rekonvensi;



**20. SUSAN ELIS MONITA**, bertempat tinggal di Jl. Untung Suropati No. 83, RT.25/RW.07, Balowerti Kota, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XX Konvensi/Tergugat XX Rekonvensi;

**21. YE ANNY SAWITRI**, bertempat tinggal di Jl. Kh. Wachid Hasyim No. 47, RT.03/RW.01, Kecamatan Kauman, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XXI Konvensi/Tergugat XXI Rekonvensi;

**22. VIDA LEONARITA SARI**, bertempat tinggal di Jl. Soekarno Hatta No. 76, RT.11/RW.04, Kelutan, Kabupaten Trenggalek, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XXII Konvensi/Tergugat XXII Rekonvensi;

**23. ROBBY INDRATNO**, bertempat tinggal di Jl. Soekarno Hatta No. 76, RT.11/RW.04, Kelutan, Kabupaten Trenggalek, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XXIII Konvensi/Tergugat XXIII Rekonvensi;

**24. HARTATIEK**, bertempat tinggal di Jl. K.H. Agus Salim No.41, RT.01/RW.04, Kenayan, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XXIV Konvensi/Tergugat XXIV Rekonvensi;

**25. TAN TJONG TJOE**, bertempat tinggal di Jl. WR Supratman No. 117, RT.03/RW.05, Kenayan, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XXV Konvensi/Tergugat XXV Rekonvensi;

**26. CHANDRA GUSTAMAN**, bertempat tinggal di Jl. Adi Sucipto No.27, RT.01/RW.06, Kenayan, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XXVI Konvensi/Tergugat XXVI Rekonvensi;

**27. HANDY HANK DASSE ARDHAN**, bertempat tinggal di Jl. DR. Wahidin S.H No.114,



RT.02/RW.01, Kenayan, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XXVII Konvensi/Tergugat XXVII Rekonvensi;

**28. DAMAYANTI**, bertempat tinggal di Jl. P. Dipenogoro, RT.01/RW.01, Tamanan, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XXVIII Konvensi/Tergugat XXVIII Rekonvensi;

**29. WIDI ASTUTI.S**, bertempat tinggal di Jl. K.H. Agus Salim No.58, RT.01/RW.06, Kenayan, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XXIX Konvensi/Tergugat XXIX Rekonvensi;

**30. SCHORIA DASSE ARDHANI**, bertempat tinggal di Jl. DR. Wahidin S.H No. 114A, RT.02/RW.01, Kenayan, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XXX Konvensi/Tergugat XXX Rekonvensi;

**31. TAN, FELICIA IMANTAKA**, bertempat tinggal di Dharmahusada No. 14 I B, RT.01/RW.05, Mojo, Gubeng, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XXXI Konvensi/Tergugat XXXI Rekonvensi;

**32. BINAWATI**, bertempat tinggal di Jl. Urip Sumoharjo No. 98, RT.02/RW.01, Banyudono, Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XXXII Konvensi/Tergugat XXXII Rekonvensi;

**33. GE PING SOEN**, bertempat tinggal di Apartemen Pantai Mutiara Tower Aru LT 25/5-3H, RT.02/RW.01, Pluit, Penjaringan, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XXXIII Konvensi/Tergugat XXXIII Rekonvensi;

**34. JOKO ERWANTO SANTOSO**, bertempat tinggal di Jl. Yos Sudarso No. 190, Kediri, Jawa



Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XXXIV Konvensi/Tergugat XXXIV Rekonvensi;

**35. LANTAM SUNDORO**, bertempat tinggal di Jl. Sudirman 81, RT. 01/RW.01, Kelurahan Kepatihan, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XXXV Konvensi/Tergugat XXXV Rekonvensi;

**36. YOHANA SUSYANTI**, bertempat tinggal di Jl. Cemara No. 282, RT. 01/RW.02, Tlumpu, Sukorejo, Kodya Blitar, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XXXVI Konvensi/Tergugat XXXVI Rekonvensi;

Dalam hal ini Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi sampai dengan Penggugat XXXVI Konvensi/Tergugat XXXVI Rekonvensi memberikan kuasa kepada : Dr.Solehoddin, S.H., M.H., Yulianus Bria Nahak, S.H.,M.H., dan Bahrul Ulum, S.H., para Advokat, beralamat kantor di Kantor Hukum Dr. SOLEHODDIN, SH.,MH. & ASSOCIATES, di Jalan Alumunium No. 6A, Kelurahan Purwanto, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2019 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2019; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Maret 2020 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pngadilan Negeri Tulungagung tanggal 11 Juli 2020, Register Nomor 594/HK/2020/PN Tlg., serta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Maret 2020 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pngadilan Negeri Tulungagung tanggal 11 Juli 2020, Register Nomor 594/HK/2020/PN Tlg.;

**Lawan:**

**1. BUPATI TULUNGAGUNG**, selaku Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Tulungagung, yang beralamat di Jalan A. Yani Timur No. 37 Tulungagung, selanjutnya

Hal. 6 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY





disebut sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

**2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN TULUNGAGUNG**, yang beralamat di Jalan P. Diponegoro 109 Tulungagung, Kabupaten Tulungagung, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Konvensi;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marsudi Sulistyo Widodo, APtnh, dan Sutarti, Para pegawai pada Kantor Pertanahan, Kabupaten Tulungagung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2019 dan Surat Tugas Nomor: 166/ST.35.04-600/VII/2019 tertanggal 31 Juli 2019;

**3. PT. PRIMA NUGRAHA AGUNG**, yang beralamat di Jalan Musi No. 9 Surabaya dan sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III Konvensi;

Selanjutnya disebut sebagai:

**TERBANDING semula PARA TERLAWAN**

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;**

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 302/PDT/200/PT SBY tanggal 22 Mei 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam Pengadilan Tingkat Banding;
2. Berkas perkara dan surat - surat yang bersangkutan serta salinan putusan Pengadilan Negeri Tulungagung, tanggal 06 Maret 2020 Nomor 32/Pdt.G/2019/PN Tlg.;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Hal. 7 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 20 Juni 2019 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tulungagung pada tanggal 21 Juni 2019, dibawah register Nomor: 32/Pdt.G/2019/PN.Tlg telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemegang HGB di atas HPL dimaksud terletak di atas tanah seluas 10.684 m<sup>2</sup> yang sekarang menjadi Komplek Ruko Tulungagung Plaza, Kelurahan Kenayan, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung, diantaranya :

Nama : T. CHANDRA KURNIAWAN pemegang HGB No. 674.

Nama : HARRY JUANDA pemegang HGB no. 640. Dan HGB No. 641

Nama : HARTONO HALIM pemegang HGB No. 657

Nama : WONG LIE ING pemegang HGB No. 662

Nama : ANDRIAS HADI KRISDIANTO pemegang HGB No. 682.

Nama : LEXY KUSWIYANTO pemegang HGB No 663 dan HGB No. 664

Nama : KO LOK EK / EKO LUKITO pemegang HGB No. 646 dan HGB No. 647

Nama : ANDIK WIJAYA pemegang HGB No. 684

Nama : LIOE PIK LAN pemegang HGB No. 676

Nama : NIKEN KARTIKA SARI pemegang HGB No. 685

Nama : MUSA pemegang HGB no. 642 dan HGB No. 643

Nama : LOENI WATI SANTOSO pemegang HGB No. 652 dan HGB No. 653

Nama : ELISA SWIYANI,ONG pemegang HGB No. 680

Nama : SOFIA CHRITIANA pemegang HGB No. 661

Nama : DANIEAL PINGARDI YOEWONO pemegang HGB No. 638, 639 dan HGB No. 644

Nama : EVA CHRISTIN pemegang HGB No. 667 dan HGB No. 668

Nama : JENNIE SANTOSO pemegang HGB No. 658

Nama : INDRA KURNIAWAN TAN pemegang HGB No. 670

Nama : TEGUH WIBISONO pemegang HGB No. 665 dan HGB No. 666

Nama : SUSAN ELIS MONITA pemegang HGB No. 683

Nama : YE ANNY SAWITRI pemegang HGB No. 654

Nama : VIDA LEONARITA SARI pemegang HGB No. 636

Nama : ROBBY INDRATNO pemegang HGB No. 637

Nama : HARTATIEK pemegang HGB No. 645

Hal. 8 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY

#### 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

Nama : TAN TJONG TJOE pemegang HGB No. 669

Nama : CHANDRA GUSTAMAN pemegang HGB No. 635

Nama : HANDY HANK DASSE ARDHAN pemegang HGB No. 671 dan  
HGB No. 672

Nama : DAMAYANTI pemegang HGB No. 659 dan HGB No. 660

Nama : WIDI ASTUTI .S pemegang HGB No. 650 dan HGB No. 651

Nama : SCHORIA DASSE ARDHANI pemegang HGB No. 673

Nama : TAN, FELICIA IMANTAKA pemegang HGB No. 681

Nama : BINAWATI pemegang HGB No. 675

Nama : GE PING SOEN pemegang HGB No. 655 dan HGB No. 656

Nama : JOKO ERWANTO SANTOSO pemegang HGB No. 649

Nama : LANTAM SUNDORO pemegang HGB No. 679

Nama : YOHANNA SUSYANTI pemegang HGB No. 677 dan HGB No.  
648

2. Bahwa obyek HGB di atas HPL dimaksud terletak di atas tanah seluas 10.684 m<sup>2</sup> yang sekarang menjadi Komplek Ruko Tulungagung Plaza, Kelurahan Kenayan, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Jl. Adi Sucipto Gang I.
- Sebelah timur : Bekas Eig Nomor 59 dan bekas Eig Nomor 20.
- Sebelah selatan : Jl. KH. Agus Salim.
- Sebelah barat : Bekas Eig No. 67A dan bekas Eig No.97.

3. Bahwa Para Penggugat pada tanggal 14 Desember 2015 mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matige daad*) ke Pengadilan Negeri Tulungagung terhadap TERGUGAT I, II dan III. Putusan Pengadilan Negeri Tulungagung memutus perkara *a quo* dengan amar Putusan sebagai berikut :

**Mengadili :**

**DALAM KONVENSI :**

**DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan Provisi dari para penggugat

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II.

**DALAM POKOK PERKARA**

Hal. 9 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY

**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)



- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM REKONVENSI**

**DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat Rekonvensi

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menghukum para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 1.322.000,00 (satu juta tiga ratus dua puluh dua ribu Rupiah).

Kemudian Para Penggugat mengajukan upaya hukum Banding. Dalam upaya hukum Banding tersebut Pengadilan Tinggi Jawa Timur memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut;

**Mengadili**

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding / Para Penggugat tersebut
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tulungagung No. 51/Pdt.G/2015/PN Tlg, tanggal 15 Desember 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Para Pembanding / Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yaitu dalam tingkat banding ditetapkan sebesar 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Kemudian Para Penggugat mengajukan upaya hukum Kasasi. Dalam upaya hukum Kasasi tersebut Mahkamah Agung Republik Indonesia memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

**Mengadili :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. T. Chandra Krniawan, 2. Harry Juanda, 3. 36. Yohana Susyanti tersebut:



2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (Lima ratus ribu rupiah)

Putusan Pengadilan tersebut di atas belum memutuskan pokok perkara (Eksepsi Tergugat II saja yang diterima), untuk itu PARA PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Hukum kembali;

4. Bahwa pada tanggal 12 September 1992 melalui SK Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tulungagung No. 4546 TAHUN 1992, Pemerintah Daerah Tingkat II Tulungagung memberi Hak pada PT. Prima Nugraha Agung (TERGUGAT III) mengajukan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemda Tulungagung.

5. Bahwa pada tanggal 12 September 1992 telah terjadi perjanjian kerjasama dengan Nomor : 181/2400/424.12/1992 tentang Pembebanan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tulungagung untuk Pembangunan Gedung Tempat Usaha antara Bupati Tulungagung (TERGUGAT I) dengan Direktur Utama PT. Prima Nugraha Agung (TERGUGAT III).

6. Bahwa sebelum terjadinya penandatanganan perjanjian kerjasama sebagaimana posita point 5 tersebut diatas, pada tanggal 24 Juli 1992 DPRD Kab. Tulungagung menyetujui menyerahkan asset Pemda kepada Pihak Ketiga yaitu tentang Pembebanan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tulungagung untuk Pembangunan Gedung Tempat Usaha antara Bupati Tulungagung (TERGUGAT I) dengan Direktur Utama PT. Prima Nugraha Agung (TERGUGAT III);

7. Bahwa setelah ditanda tangannya perjanjian kerjasama Nomor : 181/2400/424.12/1992 tentang Pembebanan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tulungagung untuk Pembangunan Gedung Tempat Usaha tersebut, kemudian oleh TERGUGAT III dijual belikan kepada masyarakat dalam hal ini PARA PENGGUGAT. PARA PENGGUGAT membeli Ruko kepada TERGUGAT III tersebut dikarenakan dalam Akta Perjanjian Kerjasama tersebut ada ketentuan yaitu TERGUGAT III dan atau Pemegang Hak Guna Bangunan diatas HPL (PARA PENGGUGAT) mempunyai hak PRORITAS DAPAT memperpanjangnya. Hal ini berdasarkan Akta

Hal. 11 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY



Perjanjian Kerjasama Nomor : 181/2400/424.12/1992, pasal 5 ayat 1 dan 2. pasal 9 ayat 1 dan 2;

8. Bahwa dengan uraian sebagaimana tersebut di atas TERGUGAT I telah melanggar ketentuan dalam perjanjian yang sudah berlaku mengikat layaknya undang-undang sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdara (mengingkari kedudukan hukum dari Perjanjian Pembebanan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang dilakukan TERGUGAT III dengan TERGUGAT I). Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan "*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*";

9. Bahwa kedudukan PARA PENGGUGAT dalam perjanjian kerjasama ini adalah sebagai PIHAK KETIGA, sementara TERGUGAT I sebagai PIHAK PERTAMA sedangkan TERGUGAT III sebagai PIHAK KEDUA, hal ini tertuang sebagaimana dalam pasal 7 perjanjian kerjasama Nomor: 181/2400/424.12/1992, berbunyi:

"Pihak ke II (TERGUGAT III) dapat mengalihkan dan atau memindah tangankan hak Guna Bangunan atas nama Pihak ke II (TERGUGAT III) atau dijadikan jaminan hypotik/*credit verband* kepada PIHAK KETIGA (PARA PENGGUGAT) dengan jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 5 perjanjian ini)."

10. Bahwa dalam perjanjian kerjasama Nomor : 181/2400/424.12/1992, Pasal 5 ayat 1 dan 2 menyebutkan bahwa:

1. Hak Guna Bangunan yang diberikan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 Perjanjian ini, diberikan dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak tanggal diterbitkannya surat tanda bukti Hak Guna Bangunan oleh instansi yang berwenang;
2. Setelah jangka waktu tersebut ayat (1), Pasal ini berakhir PIHAK KEDUA dengan hak prioritas dapat mengajukan perpanjangan/pembaharuan hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa dalam perjanjian kerjasama Nomor : 181/2400/424.12/1992, Pasal 9 ayat 1 dan 2 menyebutkan bahwa :

1. Setelah berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan sebagaimana tersebut Pasal 5 perjanjian ini, tanah kembali dalam penguasaan PIHAK KESATU, sedangkan seluruh bangunan beserta



prasarana yang ada di atas tanah tersebut menjadi milik PIHAK KESATU;

2. Berdasarkan hak prioritas tersebut ayat (2) Pasal 5, PIHAK KEDUA dan atau PIHAK KETIGA, dimaksud Pasal 7 perjanjian ini, dengan mengajukan permohonan perpanjangan/pembaharuan hak, dengan sendirinya demi hukum masih berhak memakai atau memanfaatkan bangunan tersebut Pasal 3 sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan pasal 5 ayat 1 dan 2 . Pasal 9 ayat 1 dan 2 sebagaimana tersebut diatas, sangat jelas jika PARA PENGGUGAT dengan hak PRORITAS DAPAT melakukan perpanjangan HGB di atas HPL. Jika kemudian TERGUGAT I *merubah* perpanjangan HGB diatas HPL dengan Sistem Sewa, maka perbuatan TERGUGAT I adalah Perbuatan Melawan Hukum.

11. Bahwa selain berdasarkan perjanjian kerjasama Nomor : 181/2400/424.12/1992 yang memberikan kewajiban untuk memperpanjang HGB diatas HPL, *juga* Pasal 25 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan "Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun". Pasal ini memberikan kewenangan kepada Pihak Terkait, khususnya TERGUGAT I untuk memberikan perpanjangan terhadap HGB diatas HPL kepada PARA PENGGUGAT;

12. Bahwa PARA PENGGUGAT yang *notabene* sebagai pemegang HGB diatas HPL telah melakukan perubahan bentuk (renovasi) bangunan untuk disesuaikan dengan usahanya masing-masing. Hal ini dilakukan oleh PARA PENGGUGAT karena ada jaminan perpanjangan sebagaimana tersebut dalam pasal 5 ayat I, II dan Pasal 9 ayat I, II Perjanjian Kerjasama Nomor : 181/2400/424.12/1992. Bahwa setelah berakhirnya rentang waktu 20 tahun, maka TERGUGAT III dan atau PARA PENGGUGAT (Pihak Ketiga) dengan hak PRORITAS DAPAT mengajukan perpanjangan/pembaharuan hak sesuai dengan ketentuan perundang undangan yang berlaku. Dengan adanya kata PRORITAS DAPAT dalam perjanjian sebagaimana tersebut diatas, bisa diartikan

Hal. 13 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY





TERGUGAT I harus/wajib untuk memperpanjang hak guna bangunan di atas HPL tersebut kepada Para Pemegang HGB diatas HPL dan TERGUGAT II wajib dan harus memproses perpanjangan HGB diatas HPL dimaksud ;

**13.** Bahwa PARA PENGGUGAT adalah merupakan para pelaku usaha di Kabupaten Tulungagung, di mana tempat tersebut merupakan tempat usahanya dan keberadaannya sangat dibutuhkan untuk menggerakkan roda perekonomian Kab. Tulungagung. Sehingga kontribusi PARA PENGGUGAT dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kab. Tulungagung sangat besar;

**14.** Bahwa tanggal 18 Februari 2014 TERGUGAT I melalui Sekretaris Daerah telah mengirim surat No. 030/164/209/2014 kepada PARA PENGGUGAT Perihal tentang Pengajuan Permohonan Pembaharuan/Perpanjangan HGB di Jalan Adi Sucipto Kenayan kepada PARA PENGGUGAT.

Dengan adanya surat tersebut PARA PENGGUGAT segera mengurus dan melengkapi semua dokumen atau persyaratan melalui Notaris-PPAT BIANTORO PIKATAN, SH., MH dengan surat Nomor: 90/14/III/2014, tertanggal 12 Maret 2014 perihal Pengajuan Permohonan Ijin Perpanjangan HGB kepada Kepala Kantor Badan Pengelolaan dan Aset Daerah Kab. Tulungagung dan telah diserahkan ke Sekretariat Daerah pada tanggal 14 Maret 2014 diterima oleh Fuad Hadi W. (berita acara penerimaan);

Bahwa proses perpanjangan telah dilakukan oleh PARA PENGGUGAT melalui surat Notaris-PPAT BIANTORO PIKATAN, SH., MH dengan Nomor : 90/14/III/2014, tertanggal 12 Maret 2014, sebelum masa batas waktu habis. Sesuai dengan Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Pembebanan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan ".....Pihak Kedua dengan hak PRORITAS DAPAT mengajukan perpanjangan/pembaharuan hak sesuai dengan ketentuan peraturan Perundangan yang berlaku". Dengan diajukannya permohonan yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT, maka demi hukum PARA PENGGUGAT mendapatkan hak prioritas dan berhak memanfaatkan HGB diatas HPL tersebut sesuai ketentuan Pasal 9 ayat (2) MOU "....dengan mengajukan permohonan perpanjangan/pembaharuan hak, dengan sendirinya demi





*hukum masih berhak memakai atau memanfaatkan bangunan tersebut....”;*

**15.** Bahwa surat Pengajuan Permohonan Ijin Perpanjangan HGB diatas HPL yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT sesuai dengan surat permintaan yang diajukan oleh pihak TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT, ternyata pihak TERGUGAT I sampai sekarang tidak memproses atau tidak menindakjuti dan/atau tidak menjawab. Padahal pengajuan permohonan tersebut diperintahkan oleh TERGUGAT I.

Sikap TERGUGAT I yang tidak merespon atau tidak menindaklanjuti dan/atau tidak menjawab tidak bisa dibenarkan, berdasarkan UU No. 25 tahun 2009 tentang Pelayanan Publik dan atau UU No. 14 tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik, mengharuskan pejabat publik bersikap atas pengaduan atau permohonan. Sikap diam pejabat malah bisa menimbulkan konsekuensi yuridis, seperti sanksi administrasi atau sanksi pidana denda.

Dengan demikian TERGUGAT I telah nyata-nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

**16.** Bahwa TERGUGAT I pada tanggal 01 Desember 2015 melalui Sekretaris Daerah mengirim surat kepada PARA PENGGUGAT dengan Nomor : 030/920/209/2015 tentang Pemanfaatan Aset Milik Pemkab Tulungagung Berupa Tanah dan Bangunan.

Kemudian PARA PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya Dr. Solehoddin, S.H., M.H. memberikan tanggapan pada tanggal 7 Desember 2015 yang pada prinsipnya menolak pemanfaatan aset milik Pemkab dalam bentuk sewa karena tidak sesuai dengan perjanjian kerjasama Nomor : 181/2400/424.12/1992.

TERGUGAT I pada tanggal 23 Desember 2015 TERGUGAT I melalui Sekretaris Daerah mengirim surat kepada PARA PENGGUGAT dengan Nomor : 030/1057/209/2015 tentang Pemanfaatan Aset Milik Pemkab Tulungagung Berupa Tanah dan Bangunan Dalam Bentuk Sewa.

Kemudian PARA PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya Dr. Solehoddin, S.H., M.H. memberikan tanggapan pada tanggal 26 Desember 2015 yang pada prinsipnya menolak pemanfaatan aset milik Pemkab dalam bentuk sewa karena tidak sesuai dengan perjanjian kerjasama Nomor : 181/2400/424.12/1992.



TERGUGAT I pada tanggal 26 Januari 2016 TERGUGAT I melalui Sekretaris Daerah mengirim surat kepada PARA PENGGUGAT dengan Nomor : 030/93/209/2016 tentang Somasi Pemanfaatan Bekas HGB di atas HPL No. 1 Kelurahan Kenayan.

Kemudian PARA PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya Dr. Solehoddin, S.H., M.H. memberikan tanggapan pada tanggal 03 Februari 2016 yang pada prinsipnya menolak pemanfaatan aset milik Pemkab dalam bentuk sewa karena tidak sesuai dengan perjanjian kerjasama Nomor : 181/2400/424.12/1992.

**17.**Bahwa setelah adanya surat dari TERGUGAT I sebagaimana tersebut dalam point 16 (enam belas), kemudian PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Tulungagung sampai dengan Tingkat Kasasi.

Kemudian TERGUGAT I mengirim surat Pada tanggal 29 April 2019 Sekretaris Daerah melayangkan surat kepada PARA PENGGUGAT dengan Nomor : 030/512/204/2019 tentang Permohonan Sewa Tanah dan Bangunan di atas HPL No.I Pemkab.Tulungagung.

PARA PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya Dr. Solehoddin, S.H., M.H. memberikan tanggapan pada tanggal 18 Mei 2019 yang pada prinsipnya menolak pemanfaatan aset milik Pemkab dalam bentuk sewa karena tidak sesuai dengan perjanjian kerjasama Nomor : 181/2400/424.12/1992.

Dengan adanya perbuatan TERGUGAT I yang bermaksud merubah perpanjangan HGB diatas HPL menjadi tanah HGB di atas Hak Pengelolaan menjadi sistem sewa menyewa, dimana para pihak masih terikat dalam Perjanjian Kerjasama Nomor : 181/2400/424.12/1992, maka perbuatan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matige daad*);

**18.**Bahwa TERGUGAT I tidak dibenarkan mengeluarkan surat yang ditandatangani Sekretaris Daerah Kab. Tulungagung, dimana surat kepada PARA PENGGUGAT untuk melakukan penyewaan terhadap tanah HGB di atas Hak Pengelolaan. Sementara perjanjian Pembebanan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) dengan Nomor : 181/2400//424.12/1992, seharusnya menurut hukum TERGUGAT I mengeluarkan Surat Keputusan yang disetujui oleh DPRD Kab. Tulungagung dan Menteri Dalam Negeri terlebih dahulu, mengingat pada



saat pemberian HGB diatas HPL kepada TERGUGAT III, TERGUGAT I meminta persetujuan kepada lembaga dimaksud, sebagaimana dalam Keputusan DPRD No. 61 Tahun 1992 tanggal 24 Juni 1992, dan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 511.235-282 tentang Pengesahan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tulungagung membuat Keputusan No. 4546 Tahun 1992 tentang Pembebanan HGB di atas HPL Milik Pemkab. Daerah Tingkat II Tulungagung.

TERGUGAT I yang *notabene* sebagai Pemerintah Daerah Kab.

Tulungagung menghentikan perpanjangan HGB diatas HPL milik PARA PENGGUGAT secara sepihak tanpa persetujuan Menteri Dalam Negeri dan DPRD Kab. Tulungagung serta PARA PENGGUGAT, maka perbuatan TERGUGAT I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matige Daad*).

**19.** Bahwa akibat surat Sekretaris Daerah yang ditujukan kepada PARA PENGGUGAT sebagaimana posita No. 16 dan 17 dalam gugatan a quo, PARA PENGGUGAT tidak bisa memperpanjang HGB diatas HPL dimaksud, akibatnya PARA PENGGUGAT mengalami kerugian, baik materiil maupun immateriil, jika dihitung dengan uang :

1. Kerugian materiil sebesar Rp. 50.000.000.000,- (Lima puluh milyar rupiah) dengan perincian;
  - biaya renovasi gedung Rp. 45.000.000.000,- (Empat puluh lima milyar rupiah)
  - kerugian karena aktifitas usaha terganggu Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah).
2. Kerugian Immateriil Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah)

**20.** Bahwa TERGUGAT II tidak memberikan informasi secara lengkap keberadaan status tanah HGB di atas Hak Pengelolaan (HPL), melainkan hanya diberitahukan kepada pihak TERGUGAT I. Padahal secara nyata tanah tersebut berstatus HGB di atas Hak Pengelolaan (HPL), sehingga TERGUGAT II pasti mengetahui ada pihak lain selain TERGUGAT I yang mempunyai kepentingan terhadap keberadaan HGB di atas Hak Pengelolaan dimaksud. TERGUGAT II seharusnya sebagaimana amanat Pasal 7 ayat (1) UU No. 14 Tahun 2008 Tentang KIP menyatakan "*Badan Publik wajib menyediakan, memberikan dan/atau menerbitkan informasi*



publik yang berada di bawah kewenangannya kepada pemohon informasi publik, selain informasi yang dikecualikan sesuai dengan ketentuan". Sedangkan dalam ayat (2) nya dinyatakan "Badan Publik wajib menyediakan informasi publik yang akurat, benar, dan tidak menyesatkan".

Berdasarkan ketentuan di atas, dengan adanya surat penarikan SHGB di atas HPL No. 1 oleh TERGUGAT II dengan Nomor : 1950/35.04.350/XII/2014 tanggal 11 Desember 2014, seharusnya diinformasikan secara terbuka kepada publik sehingga pihak-pihak yang berkepentingan dapat menentukan sikap atas tanah HGB di atas HPL dimaksud. Konsekuensinya TERGUGAT II patut dianggap tidak memiliki itikad baik dalam menginformasikan status tanah di wilayah kerja TERGUGAT II tersebut (*an toegeethre throw*);

**21.** Bahwa TERGUGAT II sebagai lembaga yang mengetahui keberadaan status tanah dan akibat-akibat hukum yang muncul, seharusnya dalam menjawab pertanyaan tentang keberadaan tanah diharapkan menjawab secara lengkap tidak hanya aspek normatif tetapi kemungkinan-kemungkinan adanya sengketa seperti terhadap HGB yang di atas HPL. Pertanyaan TERGUGAT I dijawab dengan yang seharusnya bahwa masa berlaku 20 tahun dapat diperpanjang maksimal 20 tahun sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III. Posisi melekatnya HGB diatas HPL harus dikomunikasikan secara baik tidak hanya habisnya masa HGB di atas HPL, tetapi kemungkinan diperpanjangnya masa HGB tersebut sebagaimana Perjanjian Pembebanan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL);

**22.** Bahwa TERGUGAT II juga seharusnya memberikan jawaban kepada pihak yang berkepentingan khususnya PARA PENGUGAT terhadap tanah tertentu (HGB di atas HPL) tidak hanya menyerahkan secara tidak bertanggungjawab untuk konfirmasi dan klarifikasi kepada pihak pemberi HPL (TERGUGAT I), tetapi juga memberikan alternatif mekanisme kemungkinan diperpanjang HGB di atas HPL dimaksud;

**23.** Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Bupati Tulungagung Nomor : 4546 Tahun 1992 Tentang Pembebanan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan bahwa TERGUGAT III berdasarkan ketentuan Pasal 1



adalah selaku penerima Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Tulungagung di atas tanah seluas 10.684 m<sup>2</sup>. Dengan adanya kedudukan TERGUGAT III yang *notabene* sebagai pihak kedua dalam perjanjian kerjasama ini seharusnya juga mempunyai hak untuk membantu dan memproses adanya perpanjangan HGB diatas HPL milik PARA PENGGUGAT. Bahkan TERGUGAT III sekarang tidak diketahui alamatnya. Dengan demikian TERGUGAT III melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

**24.** Bahwa berdasarkan surat Perjanjian Nomor : 181/2400/424.12/1992 tanggal 12 September 1992 dan addendum Perjanjian pada tanggal 26 April 1995 Tentang Pembebanan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tulungagung, sesuai dengan ketentuan Pasal 5, jika jangka waktu 20 tahun telah berakhir, maka TERGUGAT III dengan hak prioritas yang dimiliki dapat mengajukan perpanjangan/pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan (HPL). Akan tetapi sangat disayangkan ternyata TERGUGAT III tidak ada inisiatif untuk memperpanjang HGB di atas HPL dimaksud bahkan cenderung melakukan pembiaran agar HGB di atas HPL tersebut berakhir tidak diperpanjang. Dengan demikian TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum;

**25.** Bahwa atas fakta hukum di atas, PARA PENGGUGAT menganggap TERGUGAT III lah yang secara pasti mengetahui kapan berakhirnya HGB di atas Hak Pengelolaan (HPL) dan selayaknya TERGUGAT III juga harus aktif untuk melakukan pengajuan permohonan perpanjangan/pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan (HPL) tersebut. Karena pada dasarnya PARA PENGGUGAT hanya memakai dan memanfaatkan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan (HPL) itu sendiri;

**26.** Bahwa atas uraian fakta hukum di atas, TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*), PARA PENGGUGAT mendasarkan gugatan ini sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi :

*"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*

Hal. 19 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY





27. Bahwa menurut *Mariam Darulzaman* mengatakan bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

1. Harus ada perbuatan yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. Ada kesalahan;

Berikut ini penjelasan bagi masing-masing unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut, yaitu sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan :

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (pasif). Perbuatan tersebut melawan hukum;

2. Perbuatan tersebut melawan hukum :

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
  - b. Yang dilanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum si pelaku;
  - c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*)
  - e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain – (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van ander person of goed*)
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku :.





Perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldement*) dalam melaksanakan perbuatan (TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III) tersebut. Secara hukum disebut sebagai adanya kesalahan jika memenuhi unsur. Pertama, unsur kesengajaan. Kedua, unsur kelalaian (*negligence, culpa*). Ketiga, tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain;

4. Adanya kerugian bagi korban :

Adanya kerugian (*schade*) bagi PARA PENGGUGAT/ korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial yang juga akan dinilai dengan uang.

5. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian :

Hubungan kausalitas ini antara perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dengan kerugian yang terjadi menimpa PARA PENGGUGAT adalah merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum;

28. Bahwa dengan mempertimbangkan dalil-dalil tersebut di atas maka sudah sangat jelas dan tepat bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*) sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara, yang juga berakibat PARA PENGGUGAT mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil. Dengan demikian, layak dan sepatutnya gugatan PARA PENGGUGAT untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini karena unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*) itu sendiri telah terpenuhi dan terbukti secara terang benderang.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, Para Penggugat dengan ini mohon agar Pengadilan Negeri Tulungagung, di dalam memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM PROVISI



1. Melarang kepada PARA TERGUGAT untuk melakukan tindakan hukum apapun selama proses persidangan, sebelum perkara ini diputus dan mendapatkan kekuatan hukum tetap.
2. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

**PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I, II, dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Kerjasama Nomor : 181/2400/424.12/1992 tentang Pembebanan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tulungagung antara Bupati Tulungagung (TERGUGAT I) dengan Direktur Utama PT. Prima Nugraha Agung (TERGUGAT III) adalah sah menurut hukum.
4. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah pemegang HGB diatas HPL yang sah menurut hukum
5. Menghukum memerintahkan TERGUGAT I untuk memproses surat Notaris-PPAT BIANTORO PIKATAN, SH., MH dengan surat Nomor: 90/14/III/2014, tertanggal 12 Maret 2014 perihal Pengajuan Permohonan Ijin Perpanjangan HGB diatas HPL kepada Kepala Kantor Badan Pengelolaan dan Aset Daerah Kabupaten Tulungagung;
6. Memerintahkan TERGUGAT I untuk memperpanjang HGB diatas HPL selama 20 tahun sesuai dengan perjanjian Pembebanan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) dengan Nomor : 181/2400//424.12/1992 ", atas nama;
  - 6.1. Nama : T. CHANDRA KURNIAWAN pemegang HGB No. 674.
  - 6.2. Nama : HARRY JUANDA pemegang HGB No. 640. Dan HGB No. 641.
  - 6.3. Nama : HARTONO HALIM pemegang HGB No. 657
  - 6.4. Nama : WONG LIE ING pemegang HGB No. 662.
  - 6.5. Nama : ANDRIAS HADI KRISDIANTO pemegang HGB No. 682.



- 6.6. Nama : LEXY KUSWIYANTO pemegang HGB No. 663 dan HGB No. 664.
- 6.7. Nama : KO LOK EK / EKO LUKITO pemegang HGB No. 646 dan HGB No. 647.
- 6.8. Nama : ANDIK WIJAYA pemegang HGB No. 684.
- 6.9. Nama : LIOE PIK LAN pemegang HGB No. 676.
- 6.10. Nama : NIKEN KARTIKA SARI pemegang HGB No. 685.
- 6.11. Nama : MUSA pemegang HGB No. 642 dan HGB No. 643.
- 6.12. Nama : LOENI WATI SANTOSO pemegang HGB No. 652 dan HGB No. 653.
- 6.13. Nama : ELISA SWIYANI,ONG pemegang HGB No. 680.
- 6.14. Nama : SOFIA CHRITIANA pemegang HGB No. 661.
- 6.15. Nama : DANIEAL PINGARDI Y. pemegang HGB No. 638, 639 dan HGB No. 644.
- 6.16. Nama : EVA CHRISTIN pemegang HGB No. 667 dan HGB No. 668.
- 6.17. Nama : JENNIE SANTOSO pemegang HGB No. 658.
- 6.18. Nama : INDRA KURNIAWAN TAN pemegang HGB No. 670.
- 6.19. Nama : TEGUH WIBISONO pemegang HGB No. 665 dan HGB No. 666.
- 6.20. Nama : SUSAN ELIS MONITA pemegang HGB No. 683.
- 6.21. Nama : YE ANNY SAWITRI pemegang HGB No. 654.
- 6.22. Nama : VIDA LEONARITA SARI pemegang HGB No. 636.
- 6.23. Nama : ROBBY INDRATNO pemegang HGB No. 637.
- 6.24. Nama : HARTATIEK pemegang HGB No. 645.
- 6.25. Nama : TAN TJONG TJOE pemegang HGB No. 669.
- 6.26. Nama : CHANDRA GUSTAMAN pemegang HGB No. 635.
- 6.27. Nama : HANDY HANK DASSE ARDHAN pemegang HGB No. 671 dan HGB No. 672.



- 6.28. Nama : DAMAYANTI pemegang HGB No. 659 dan HGB No. 660.
- 6.29. Nama : WIDI ASTUTI .S pemegang HGB No. 650 dan HGB No. 651.
- 6.30. Nama : SCHORIA DASSE ARDHANI pemegang HGB No. 673.
- 6.31. Nama : TAN, FELICIA IMANTAKA pemegang HGB No. 681.
- 6.32. Nama : BINAWATI pemegang HGB No. 675.
- 6.33. Nama : GE PING SOEN pemegang HGB No. 655 dan HGB No. 656.
- 6.34. Nama : JOKO ERWANTO SANTOSO pemegang HGB No. 649.
- 6.35. Nama : LANTAM SUNDORO pemegang HGB No. 679.
- 6.36. Nama : YOHANNA SUSYANTI pemegang HGB No. 677 dan HGB No. 648.

7. Menghukum TERGUGAT I untuk mencabut dan membatalkan surat antara lain :

- Surat Nomor : 030/920/209/2015 tertanggal 01 Desember 2015 tentang Pemanfaatan Aset Milik Pemkab Tulungagung Berupa Tanah dan Bangunan;
- Surat Nomor : 030/1057/209/2015 tertanggal 23 Desember 2015 tentang Pemanfaatan Aset Milik Pemkab Tulungagung Berupa Tanah dan Bangunan Dalam Bentuk Sewa.
- Surat Nomor : 030/93/209/2016 tertanggal 26 Januari 2016 tentang Somasi Pemanfaatan Bekas HGB di atas HPL No. 1 Kelurahan Kenayan.
- Surat Nomor : 030/512/204/2019 tertanggal 29 April 2019 tentang Permohonan Sewa Tanah dan Bangunan di atas HPL No. 1 Pemkab Tulungagung

8. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah pihak-pihak yang sah dan berhak untuk menempati dan memanfaatkan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tulungagung;



9. Menghukum TERGUGAT II untuk mencabut dan membatalkan surat Nomor : 1950/35.04.350/XII/2014 tanggal 11 Desember 2014;

10. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT III untuk secara aktif mengajukan permohonan Ijin Perpanjangan HGB di atas HPL kepada Kepala Kantor Badan Pengelolaan dan Aset Daerah Kabupaten Tulungagung;

11. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membayar:

1. Kerugian materiil sebesar Rp. 50.000.000.000,- (Lima puluh milyar rupiah) dengan perincian;
  - biaya renovasi gedung Rp. 45.000.000.000,- (Empat puluh lima milyar rupiah)
  - kerugian karena aktifitas usaha terganggu Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah).

2. Kerugian Imateriil Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah)

12. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR :

Atau apabila Pengadilan Negeri Tulungagung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan, untuk para Penggugat Konvensi, Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi masing-masing telah datang menghadap kuasanya tersebut, sedangkan untuk Tergugat III Konvensi telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum, sebagaimana Relas Panggilan kepada Turut Tergugat I yaitu Relas Panggilan Sidang Nomor 32/Pdt.G/2019/PN Tlg masing-masing tanggal 4 Juli 2019, 31 Juli 2019 dan Panggilan Umum melalui Koran Memo tanggal 31 Agustus 2019 yang telah dibacakan disidang, telah ternyata Tergugat III Konvensi tidak datang menghadap persidangan dan bahwa ketidakhadirannya tersebut tanpa disebabkan suatu alasan yang sah (*default without reason*) serta tidak menyuruh wakilnya yang sah, oleh karenanya terhadap Tergugat III Konvensi dianggap telah melepaskan haknya dalam perkara ini;

Hal. 25 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY



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 Sdri. Florence Katerina, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tulungagung, sebagai Mediator sebagaimana Penetapan Nomor 32/Pdt.G/2019/PN Tlg tanggal 19 September 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hakim Mediator tanggal 28 November 2019 dapat diketahui bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tersebut tidak berhasil, maka pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dari pihak Penggugat Konvensi dan terhadap gugatannya tersebut para Penggugat Konvensi menyatakan tetap pada gugatan, namun terdapat perbaikan/perubahan terhadap gugatan konvensi yaitu oleh karena Penggugat VII Konvensi yaitu Ko Lok Ek/Eko Lukito telah meninggal dunia, sehingga kedudukannya sebagai Penggugat VII Konvensi dalam perkara *a quo*, digantikan oleh Ahli Warisnya, yang masing-masing bernama : Sdri. Pek Tjioe Loo/Titik Sundari, Sdr.Budi Setiawan Lukito dan Sdr. Andy Lukito;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah mengajukan jawaban yang memuat eksepsi secara tertulis tanggal 5 Desember 2019 dipersidangan sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **I. DALAM EKSEPSI**

Gugatan Penggugat Kabur(Obscuur Libel).

- a. Bahwa pada posita ke-14 PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa surat TERGUGAT I melalui Sekretaris Daerah dengan surat nomor 030/164/209/2014, tanggal 18 Pebruari 2014 tersebut adalah mengenai Pengajuan Permohonan Pembaharuan/Perpanjangan HGB di Jalan Adi Sucipto Kenayan. Adapun dalam posita ke-16 PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa pihak tergugat I tentang Pemanfaatan Aset Milik Pemkab Tulungagung Berupa Tanah dan Bangunan dalam bentuk Sewa sebagaimana dimaksud dalam surat dari Sekretaris Daerah No. 030/920/209/2015, tanggal 1 Desember 2015.





Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana tersebut menunjukkan bahwa PARA PENGGUGAT pada dasarnya kurang cermat dalam membuat surat gugatannya sehingga tidak jelas surat mana yang dimaksud dan menjadi dasar perubahan bentuk Perjanjian Pembebanan Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) menjadi sistem sewa menyewa tersebut, yang pada akhirnya telah mengaburkan makna daripada gugatan tersebut;

b. Bahwa pada posita gugatan pada point ke-08, 12 dan point ke-14 gugatan yang pada intinya PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa PARA PENGGUGAT mempunyai Hak Prioritas untuk dapat mengajukan perpanjangan/ pembaharuan hak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Akan tetapi dalam posita gugatan pada point ke-23, 24 dan point ke-25, PARA PENGGUGAT pada intinya juga menyatakan bahwa TERGUGAT III dengan Hak Prioritas yang dimiliki dapat mengajukan perpanjangan/ pembaharuan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan (HPL), karena pada dasarnya PARA PENGGUGAT hanya memakai dan memanfaatkan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan (HPL) itu sendiri.

Bahwa adanya dalil-dalil ataupun pernyataan PARA PENGGUGAT yang saling bertentangan menjadikan gugatan ini kabur, tidak jelas siapa/ pihak mana yang sebenarnya mempunyai hak prioritas dalam mengajukan perpanjangan/ pembaharuan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan (HPL) dimaksud. Pihak TERGUGAT III sendiri sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang menjadi objek perkara, bukan lagi sebagai pemegang HGB diatas HPL No. 1 tahun dan oleh karenanya maka pihak TERGUGAT III seharusnya sudah tidak memiliki Hak Prioritas dalam pengajuan perpanjangan/pembaharuan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan No.1.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka beralasan menurut hukum apabila gugatan Para Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

#### **I. DALAM KONPENSI**

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Hal. 27 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY



1. Bahwa TERGUGAT I mohon agar segala apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa pada dasarnya Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT, karena dalil-dalil tersebut tidak didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT I;
3. Bahwa selanjutnya dalam gugatannya Para Penggugat secara nyata TIDAK MENYANGKAL dan bahkan MENGAKUI dimana Tergugat I adalah Pemegang Hak Pengelolaan (HPL) atas obyek sengketa, disisi lain PARA PENGGUGAT juga mengakui dimana dirinya merupakan Pihak Ketiga dalam perjanjian kerjasama yang dibuat antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III, berikut PARA PENGGUGAT mengakui pula bahwa obyek HGB diatas HPL dimaksud telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 24 September 2014, karenanya pengakuan PARA PENGGUGAT dimaksud merupakan fakta – fakta notoir yang tidak perlu dibuktikan lebih lanjut;
4. Bahwa dalil-dalil PARA PENGGUGAT pada posita ke 9,10,dan 11 yang pada intinya jika PARA PENGGUGAT dengan Hak Prioritas dapat melakukan perpanjangan HGB diatas HPL dan jika TERGUGAT I merubah perpanjangan HGB diatas HPL dengan Sistem Sewa, maka perbuatan TERGUGAT I adalah Perbuatan Melawan Hukum.

Adanya dalil-dalil dan pernyataan PARA PENGGUGAT tersebut telah mengada-ada dan tidak relevan. Perlu TERGUGAT I jelaskan kronologisnya sebagai berikut;

- 4.1. Bahwa pada tanggal 21 Pebruari 1995 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung menerbitkan Sertifikat HGB(induk) No. 624 Surat Ukur tanggal 21-2-1995 No. 10 Luas 10.450 m<sup>2</sup> atas nama PT. PRIMA NUGRAHA AGUNG (TERGUGAT III) dengan lamanya hak berlaku 20 tahun dan berakhir pada tanggal 24-9-2014;
- 4.2. Bahwa pada tanggal 26 April 1995 telah terjadi (addendum) Tambahan Ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 Surat



Perjanjian Pembebanan Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan milik Pemerintah Kabupaten Tulungagung No.181/2400/424.12/1992 tanggal 12 September 1992 antara Pemkab Dati II Tulungagung dalam hal ini Bupati Tulungagung (TERGUGAT I) dengan PT. PRIMA NUGRAHA AGUNG (TERGUGAT III) dalam hal ini Sdr. YITNO SUGIANTO selaku Direktur Utama;

4.3. Bahwa pada tanggal 3 Mei 1995 telah dikeluarkan Keputusan Bupati KDH Dati II Tulungagung tentang Pemberian Izin Untuk Mendirikan Bangunan bagi Sdr. YITNO SUGIANTO sebagaimana surat Nomor 638 Tahun 1995;

4.4. Bahwa pada tanggal 13 Juni 1995 telah timbul sebanyak 51 (lima puluh satu) sertifikat HGB dengan Nomor HGB 635/685 secara beruntun atas nama PT. PRIMA NUGRAHA AGUNG (TERGUGAT III) dan timbul/terbit sertifikat HGB Nomor 686 yang tidak diketahui tanggal penerbitannya, karena Pihak Pemkab sampai saat ini tidak pernah mendapatkan fotocopy sertifikat HGB tersebut;

4.5. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu untuk sertifikat HGB sebanyak 51 (lima puluh satu) bidang telah terjadi peralihan hak yang mana sebagian terdapat permohonan ijin ke Pemkab selaku Pemegang HPL dan selebihnya peralihan hak tersebut tidak melalui mekanisme permohonan ijin;

4.6. Bahwa pada tanggal 6 Oktober 1997 telah terbit 9 (sembilan) sertifikat HGB yang merupakan hasil dari pemisahan dari Sertifikat HGB nomor 686;

4.7. Bahwa sebagai Pengelola Barang Daerah, Sekretaris Daerah telah menjalankan kewajibannya untuk mengingatkan para pemohon (Para Penggugat) tentang batas waktu HGB untuk dilakukan permohonan pembaharuan/perpanjangan dengan tetap berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Surat Nomor : 030/164/209/2014, tanggal 18 Pebruari 2014), tindakan ini dilakukan sesuai dengan Pasal 5 ayat (2) Surat Perjanjian;

Hal. 29 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY

**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)



4.8. Bahwa terhadap surat dari Pemerintah Kabupaten Tulungagung sebagaimana dimaksud di atas, para pemegang HGB telah mengajukan permohonan pembaharuan/perpanjangan HGB, tetapi belum sampai terproses maupun disetujui;

4.9. Bahwa berdasarkan hasil penelusuran di lapangan, didapatkan fakta bahwa PT. PRIMA NUGRAHA AGUNG Jln. Musi No.9 Surabaya sudah tidak berada di alamat tersebut, sebagaimana Surat Keterangan Lurah Dr. Soetomo Kecamatan Tegalsari Kota Surabaya Nomor : 011/179/463.10.11/2014 tanggal 22 September 2014 perihal Konfirmasi Alamat;

4.10. Bahwa pada tanggal 18 September 2014 sehubungan dengan akan berakhirnya HGB diatas HPL Aset Milik Pemerintah Kabupaten Tulungagung, melalui Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah mengirimkan surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung untuk menarik sertifikat HGB Kawasan Pertokoan Belga Kelurahan Kenayan;

4.11. Bahwa sehubungan dengan telah berakhirnya jangka waktu HGB No. 635 s/d 685, 739 s/d 748 di atas HPL No. 1 Kelurahan Kenayan tanggal 24-9-2014, pada tanggal 11 Desember 2014 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung mengeluarkan Surat Nomor : 1950/35.04.350/XII/2014 perihal Penarikan SHGB di atas HPL No. 1 Kelurahan Kenayan An. Pemkab Tulungagung Kepada Sdr. Lilik rahayu, Dkk;

4.12. Bahwa berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan Badan Pemeriksa Keuangan RI Perwakilan Provinsi Jawa Timur di Sidoarjo tanggal 15 Mei 2015 dalam rangka Pemeriksaan Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten Tulungagung tahun 2014, terdapat temuan yang perlu mendapatkan perhatian dan penyelesaian, yaitu : "Pemerintah Kabupaten Tulungagung belum memperoleh kontribusi pemakaian kekayaan daerah atas pemanfaatan tanah dan



bangunan pertokoan Belga oleh Pihak Ketiga". Bahwa kondisi tersebut tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah berupa :

- a. Sewa;
- b. Pinjam Pakai;
- c. Bangunan Guna Serah atau Bangun Serah Guna; atau
- d. Kerjasama Penyediaan Infrastruktur.

Selanjutnya BPK RI menyatakan bahwa "Sewa barang milik Negara/daerah dilaksanakan terhadap barang milik daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh pengguna barang".

4.13. Bahwa tidak ada jaminan Perpanjangan yang tertuang dalam perjanjian, namun yang ada hanyalah pemberian Hak Prioritas kepada pemegang HGB, untuk dapat mengajukan perpanjangan hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 5 Ayat (2) Surat Perjanjian Nomor : 181/2400/424.12/1992) tanggal 12 September 1992;

4.14. Bahwa dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (diundangkan 24 April 2014) serta sesuai dengan Surat Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Timur Nomor : 997/11-35/VII/2105 tanggal 23 Juli 2015, maka pemanfaatan terhadap bekas HGB diatas HPL yang sudah diserahkan dan tercatat sebagai aset pemegang HPL atau menjadi Barang Milik Daerah, untuk selanjutnya pemanfaatannya berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

5. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat Pada Posita pada point ke-18 pada intinya Para Penggugat mendalilkan kalau Tergugat I yang notabene sebagai Pemerintah Daerah Kabupaten Tulungagung menghentikan perpanjangan HGB diatas HPL milik Para Penggugat



secara sepihak tanpa persetujuan Menteri Dalam Negeri dan DPRD Kabupaten Tulungagung maka perbuatan Tergugat I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa dalil PARA PENGGUGAT tersebut tidak benar karena:

5.1. Bahwa berdasarkan Pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah disebutkan bahwa:

“Hak Guna Bangunan hapus karena: (a) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;”

Berdasarkan Pasal 5 Surat Perjanjian Pembebanan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II dengan Nomor : 181/2400/424.14/1992, tanggal 12 September 1992 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III disebutkan bahwa:

“Hak Guna Bangunan yang diberikan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 perjanjian ini, diberikan dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak tanggal diterbitkannya surat tanda bukti Hak Guna Bangunan oleh Instansi yang berwenang.”

Bahwa kemudian timbul Sertifikat HGB No. 642 yang dipegang oleh PT. Prima Nugraha Agung ( Tergugat III) yang telah tercantum dengan jelas bahwa HGB berlaku selama 20 Tahun dan berakhir pada tanggal 24 September 2014 sehingga setelah perjanjian tersebut berakhir dan berakhir pula masa berlaku sertifikat HGB yang dimiliki baik oleh TERGUGAT III maupun PARA PENGGUGAT, seharusnya tanah dan bangunan Obyek HGB diatas HPL tersebut diserahkan kepada pemegang HPL yaitu Pemerintah Kabupaten Tulungagung (TERGUGAT I). Hal tersebut juga sesuai dengan Pasal 9 Surat Perjanjian aquo yang menyebutkan bahwa:

“Setelah berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan sebagaimana tersebut Pasal 5 perjanjian ini, tanah kembali dalam penguasaan PIHAK KESATU, sedangkan seluruh





bangunan beserta prasarana yang ada di atas tanah tersebut menjadi milik PIHAK KESATU.”

(dalam perjanjian tersebut Pihak Kesatu adalah Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tulungagung/Tergugat I);

5.2. Bahwa tidak ada jaminan Perpanjangan yang tertuang dalam perjanjian, namun yang ada hanyalah pemberian Hak Prioritas kepada pemegang HGB, untuk dapat mengajukan perpanjangan hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 5 Ayat (2) Surat Perjanjian Nomor : 181/2400/424.12/1992 tanggal 12 September 1992);

5.3. Bahwa Tergugat I tetap menjaga itikad baik pada prinsipnya Pemerintah Kabupaten Tulungagung tetap memberikan hak prioritas kepada bekas pemegang sertifikat HGB untuk menempati/mengelola tanah dan bangunan tersebut dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Pasal 27 huruf a), dengan sistem Sewa dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang selama Pemerintah Kabupaten Tulungagung belum memerlukan untuk kegiatan lain;

5.4. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah, terhadap pemanfaatan barang milik daerah yang sudah dalam penguasaan pengguna barang daerah dengan bentuk pemanfaatan berupa Sewa tidak memerlukan persetujuan DPRD maupun kementerian terkait;

5.5. Bahwa Tergugat I berjiwa kemanusiaan karena Pemerintah Kabupaten Tulungagung beberapa kali telah melakukan koordinasi dan mengirimkan surat kepada bekas pemegang sertifikat HGB untuk mengajukan permohonan pemanfaatan aset namun para penggugat tak lain (para bekas pemegang sertifikat HGB) masih menempati/memanfaatkan, namun para penggugat belum membuat permohonan sewa kepada Pemerintah Kabupaten Tulungagung dan belum

Hal. 33 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY



membayar retribusi atas pemakaian tanah dan/atau bangunan bekas HGB dimaksud sejak perjanjian berakhir hingga saat ini;

5.6. Bahwa Pemerintah Kabupaten Tulungagung sebagai pemegang dan pemilik tanah dan bangunan obyek sengketa (HPL Nomor 1 Gambar Situasi tanggal 11-3-1993 No. 1012 luas 10.490 m<sup>2</sup> berdasarkan SK Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 32/HPL/BPN/92 tanggal 13 Maret 1992), tetap akan melakukan pengelolaan barang milik daerah berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yaitu PP Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dengan sistem Sewa dalam jangka waktu tertentu dan tetap memberikan prioritas calon penyewa adalah penghuni pertokoan tersebut dengan besaran kontribusi/sewa sesuai hasil Appraisal swasta/di luar Pemkab;

5.7. Bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Tulungagung tetap akan memperhitungkan pemanfaatan/pemakaian tanah dan bangunan milik Pemkab setelah berakhirnya perjanjian HGB diatas HPL milik Pemerintah Kabupaten tahun 2014 sebagai kontribusi atas pemakaian Asset Pemerintah Kabupaten (sesuai hasil temuan BPK RI Tahun 2015). Bahwa dalil yang mengada-ada dan sangat tidak berkaitan oleh Para Penggugat dengan proses pemeriksaan perkara a quo. Sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim Yang Mulia untuk mengesampingkan dalil-dalil Penggugat ini.

6. Bahwa jika Para Penggugat dalam posita ke-14 gugatannya telah menganggap Tergugat I melakukan pelanggaran Pasal 5 perjanjian Pembebanan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Nomor : 181/2400/424.14/1992 yang dilakukan TERGUGAT I dengan TERGUGAT III, dimana setelah berakhirnya rentan waktu 20 tahun, maka PARA PENGGUGAT dengan hak prioritas dapat mengajukan perpanjangan/pembaharuan hak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku berikut PARA PENGGUGAT menganggap TERGUGAT I telah melanggar Perjanjian Kerjasama aquo yang menurutnya berlaku sebagai undang-undang bagi Pihak yang membuatnya termasuk TERGUGAT



I berdasar ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata (periksa posita 8), atas hal tersebut Tergugat I tidaklah sependapat serta menolak dengan keras, dengan alasan ;

6.1. Apabila dicermati lebih mendalam dalam pasal 5, pilihan kata yang digunakan dalam perjanjian kerjasama tersebut adalah "Dapat" yang dalam makna hukum tidak ada unsur paksaan/kewajiban/keharusan namun diartikan dengan memberikan kesempatan;

6.2. Dalam pasal 5 ayat (2) terdapat frasa berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku. Ketentuan ini mengikat bagi para pihak terutama Pemkab Tulungagung, selain harus tunduk dan patuh pada ketentuan hukum perdata dan hukum agraria. sebagai pemerintah daerah, Pemerintah Kabupaten Tulungagung juga wajib untuk mengikuti ketentuan terkait dengan pengelolaan barang milik daerah;

6.3. Artinya PARA PENGGUGAT dapat menyadari dengan berakhirnya masa berlaku HGB diatas HPL dimaksud ada peraturan perundang-undangan yang telah mengatur hal tersebut yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang di dalam ketentuan Pasal 27 telah disebutkan bahwa

"Bentuk pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa:

- a. Sewa;
- b. Pinjam Pakai;
- c. Kerja Sama Pemanfaatan;
- d. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna;
- e. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur."

Sedangkan bentuk pemanfaatan yang sesuai dilakukan terhadap Obyek HGB diatas HPL dimaksud adalah dalam bentuk Hak Sewa dan hal tersebut sudah disampaikan oleh TERGUGAT I melalui Sekretaris Daerah Kabupaten Tulungagung dalam suratnya No. 030/920/209/2015 tanggal 1 Desember 2015, Surat No. 030/1004/209/2015 tanggal 16 Desember 2015, dan Surat No. 030/1057/209/2015 tanggal 23 Desember 2015, sehingga dengan demikian TERGUGAT I



sebagai pemegang Hak Pengelolaan atas obyek HGB tersebut telah menjalankan proses sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

7. Bahwa PARA PENGGUGAT juga kurang cermat dalam mendalilkan ketentuan Pasal 9 ayat (2) Surat Perjanjian aquo sebagaimana tercantum dalam posita ke 14, bahwa:

“dengan mengajukan permohonan perpanjangan/pembaharuan hak, dengan sendirinya demi hukum masih berhak memakai atau memanfaatkan bangunan tersebut...”.

PARA PENGGUGAT tidak mendalilkan keseluruhan isi dari Pasal 9 ayat (2) dimana bunyi asli dari Pasal tersebut adalah:

“Berdasarkan hak prioritas tersebut ayat (2) Pasal 5, PIHAK KEDUA dan atau PIHAK KETIGA, dimaksud Pasal 7 perjanjian ini dengan mengajukan permohonan perpanjangan/pembaharuan hak, dengan sendirinya demi hukum masih berhak memakai atau memanfaatkan bangunan tersebut Pasal 3 sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.”,

sedangkan pada saat berakhirnya Perjanjian aquo telah terbit Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang ditetapkan pada tanggal 24 April 2014, sehingga terkait dengan keterangan waktu tersebut Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan barang milik negara/daerah telah berlaku efektif dan mengikat dalam hal ini bagi pemerintah kabupaten tulungagung bahkan sebelum berakhirnya perjanjian tersebut;

8. Bahwa Peraturan Pemerintah nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah adalah merupakan peraturan yang terbaru (bahkan pada saat belum berakhirnya perjanjian aquo), sehingga berlaku Asas Lex Posteriori Derogat Legi Priori yang artinya peraturan yang lebih baru mengesampingkan yang lama setelah perjanjian aquo berakhir;

9. Bahwa Peraturan Pemerintah nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah adalah merupakan peraturan yang terbaru (pada saat berakhirnya perjanjian aquo),



sehingga berlaku Asas Lex Posteriori Derogat Legi Priori yang artinya peraturan yang lebih baru mengesampingkan yang lama;

10. Bahwa selanjutnya dalam Posita angka 19 yang mendalilkan bahwa terhadap surat Sekretaris Daerah kepada Para Penggugat sebagaimana tersebut dalam posita 16 dan 17 dalam gugatan aquo berakibat kerugian materiil dan immaterial sangat tidak mendasar dan mengada ada, karena faktanya justru Tergugat I dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Tulungagung telah dirugikan secara materi berupa hilangnya pendapatan daerah atas pemanfaatan barang milik daerah, karena sejak berakhirnya perjanjian aquo sampai dengan saat gugatan ini disampaikan terbukti bahwa Para Penggugat tetap memakai dan menggunakan tanah dan bangunan milik Tergugat I untuk kegiatan perdagangan dan jasa, tanpa ada alas hak dan biaya / kompensasi apapun kepada Tergugat I selaku Pemegang HPL, hal itu sejalan dengan adanya Hasil Pemeriksaan atas kepatuhan terhadap ketentuan perundang-undangan oleh BPK RI nomer 72.B/LHP/XVIII.Sby/05/2015 tanggal 15 mei 2015 yang menyebutkan bahwa Pemkab telah kehilangan potensi pendapatan daerah sebesar Rp. 3.287.952.500,00 (tiga milyar dua ratus delapan puluh tujuh juta Sembilan ratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah) atas pengelolaan pertokoan di Kenayan;

11. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Penggugat Pada Posita Pada Point ke-20, 21 dan Point ke-22 tersebut kami menyatakan bahwa ada atau tidaknya surat dari Tergugat II tersebut Para Penggugat pada dasarnya sudah mengetahui tentang masa berlakunya HGB diatas HPL yang akan berakhir dengan adanya surat dari Tergugat I melalui Sekretaris Daerah Nomor: 030/164/209/2014, tertanggal 18 Pebruari 2014 dan Para Penggugat pada posita ke-14 telah menindaklanjuti dengan mengajukan perpanjangan hak melalui Surat Notaris PPAT Biantoro Pikatan, SH., MH. No. 90/14/III/2014 tanggal 12 Maret 2014 sebelum masa batas waktu habis kemudian apa yang didalilkan oleh Para Penggugat sudah menyangkut materi dari suatu kontrak/perjanjian, misalnya menyangkut bentuk perjanjian, masalah jangka waktu pemberian HGB diatas HPL berikut perpanjangan dan/atau pembaharuan haknya apabila HGB

Hal. 37 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY



dimaksud akan atau sudah berakhir, sepenuhnya diatur dan diperjanjikan oleh Para Pihak (Tergugat I dan Tergugat II) dan Pihak Tergugat II tidak terlibat dalam penyusunan/pembuatan kontak/perjanjian tersebut. Tergugat II baru melibatkan diri pada saat pemegang HPL mengajukan permohonan HGB diatas HPL kepada Tergugat II dan selanjutnya Tergugat II sesuai dengan kewenangannya yang ada memproses dalam permohonan haknya. Sehingga oleh karenanya dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat adalah tidak benar dan tidak tepat;

12. Bahwa sebenarnya para penghuni obyek sengketa tidak semua melakukan gugatan dan permohonan perpanjangan HGB, tetapi masih ada penghuni sebanyak 4 orang Pemegang Sertifikat HGB yang memiliki iktikad baik dan dengan sukarela menyerahkan sertifikat HGB kepada TERGUGAT I yakni, Soegiharto Pemegang HGB No. 678, PT. Bank Permata Pemegang HGB No. 739, Dienawati Lie dkk Pemegang HGB No. 740 dan HGB No. 747 serta Lilik Rahayu Pemegang HGB No. 741 s/d No.746;

13. Bahwa oleh karena TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT, maka tuntutan-tuntutan selain dan selebihnya dalam gugatan PARA PENGGUGAT sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I haruslah ditolak terutama mengenai tuntutan ganti rugi materiil dan immaterial yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tidak berdasar lagi, disamping itu tuntutan ganti rugi yang dimaksud dibuat tidak secara terperinci dan bertentangan dengan dalil-dalil pokok gugatan dimana PARA PENGGUGAT mohon diberikan ijin perpanjangan/pembaharuan HGB diatas HPL dimaksud, sementara tuntutan ganti rugi telah memperhitungkan biaya renovasi gedung dan kerugian aktifitas usaha yang dianggapnya terganggu.

## **II. DALAM REKONPENSII**

1. Bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan pada bagian Konpensi diatas, mutatis-mutandis dianggap terbaca dan terulang kembali dalam bagian Rekonpensi ini;





2. Untuk berikutnya agar PARA PENGGUGAT disebut sebagai PARA TERGUGAT REKONPENSİ dan TERGUGAT I disebut sebagai PENGGUGAT REKONPENSİ;

3. Sampai saat ini PARA TERGUGAT REKONPENSİ masih menempati tanah dan bangunan Obyek Sengketa tanpa alas hak yang dapat dibenarkan secara hukum, karena telah hapusnya masa berlaku Sertifikat HGB diatas HPL milik Pemerintah Kabupaten Tulungagung.

Bahwa jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan adalah selama 20 tahun sebagaimana tercantum dalam sertifikat-sertifikat HGB PARA TERGUGAT REKONPENSİ dan berakhir pada tanggal 24 September 2014. Hal ini menunjukkan bahwa Para Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini didasarkan pada:

3.1. Pasal 35 Ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah:

“Hak Guna Bangunan hapus karena :

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

b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:

1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau

2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau

3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Hal. 39 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY



- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan Pasal 20 ayat (2)."

3.2. Pasal 36 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah:

"Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan."

3.3. Pasal 9 ayat (1) Surat Perjanjian Pembebanan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tulungagung antara Pemerintah Kabupaten dengan PT. Prima Nugraha Agung Nomor 181/2400/424.12/1992 tanggal 12 September 1992:

"Setelah berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan sebagaimana tersebut Pasal 5 perjanjian ini, tanah kembali dalam penguasaan PIHAK KESATU, sedangkan seluruh bangunan beserta prasarana yang ada di atas tanah tersebut menjadi milik PIHAK KESATU."

4. Bahwa dalam gugatan konpensasi tidak disangkal dan telah diakui oleh Para Tergugat Rekonpensasi dimana Penggugat Rekonpensasi adalah merupakan pemegang Hak Pengelolaan atas Obyek Sengketa di sisi lain Para Tergugat Rekonpensasi juga mengakui dimana dirinya merupakan Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat antara Penggugat Rekonpensasi dengan Tergugat III Konpensasi, berikut Para Tergugat Rekonpensasi mengakui pula bahwa Obyek HGB diatas HPL dimaksud telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 24 September 2014, karenanya pengakuan Para Tergugat Rekonpensasi dimaksud merupakan fakta-fakta notoir yang tidak perlu dibuktikan lebih lanjut;



5. Bahwa dengan telah berakhirnya masa berlaku Obyek HGB diatas HPL dimaksud pada tanggal 24 September 2014, maka dengan berlakunya Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang secara spesifik telah mengatur bentuk-bentuk pemanfaatan aset daerah sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 27 yang menyebutkan bahwa:

“Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa :

- a. Sewa;
- b. Pinjam Pakai;
- c. Kerja Sama Pemanfaatan;
- d. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna;
- e. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur”.

maka Penggugat Rekonpensi melalui Sekretaris Daerah Kabupaten Tulungagung telah menyampaikan surat kepada Para Tergugat Rekonpensi sebagai sosialisasi atas Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yaitu :

5.1 Surat No. 030/920/209/2015, tanggal 01 Desember 2015, perihal : Pemanfaatan Aset Milik Pemkab Tulungagung Berupa Tanah dan Bangunan Dalam Bentuk Sewa.

5.2 Surat No. 030/1004/209/2015, tanggal 16 Desember 2015, perihal : Peringatan ke-II Pemanfaatan Aset Milik Pemkab Tulungagung Berupa Tanah dan Bangunan Dalam Bentuk Sewa, dan

5.3 Surat No. 030/1057/209/2015, tanggal 23 Desember 2015, perihal : Peringatan ke-III Pemanfaatan Aset Milik Pemkab Tulungagung Berupa Tanah dan Bangunan Dalam Bentuk Sewa

- i. Bahwa meskipun Penggugat Rekonpensi telah menyampaikan surat-surat dimaksud, akan tetapi Para Tergugat Rekonpensi telah menolaknya dan bahkan tetap mempertahankan pada dalilnya tetap diberi ijin perpanjangan atau pembaharuan HGB berdasar pada Perjanjian Pembebanan Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) dengan Nomor : 181/2400/424.14/1992, tanggal 12 September 1992 yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi



dengan Tergugat III Konpensi, bahkan dari hal tersebut berakibat Para Tergugat Rekonpensi tidak menjalankan ataupun memenuhi kewajibannya untuk membayar uang sewa sebagaimana yang diamanatkan oleh ketentuan Pasal 27 Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah terhitung sejak masa berlaku HGB diatas HPL tersebut berakhir pada tanggal 24 September 2014;

6. Bahwa dengan demikian nyata-nyata Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan kepentingan Penggugat Rekonpensi sebagai pemegang Hak Pengelolaan atas Obyek HGB dimaksud, hal ini terbukti dengan adanya Laporan Hasil Pemeriksaan Badan Pemeriksa Keuangan RI Perwakilan Provinsi Jawa Timur di Sidoarjo tanggal 15 Mei 2015, Nomor : 72.B/LHP/XVIII.SBY/05/2015, perihal : Laporan Hasil Pemeriksaan atas Sistem Pengendalian Intern dalam Kerangka Pemeriksaan Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten Tulungagung tahun 2014, dimana temuan hasil pemeriksaan telah menyebutkan "Pemerintah Kabupaten Tulungagung Belum Memperoleh Kontribusi Pemakaian Kekayaan Daerah atas Pemanfaatan Tanah dan Bangunan Pertokoan Belga oleh Pihak Ketiga";

7. Bahwa oleh karena tindakan Para Tergugat Rekonpensi yang dengan sengaja tidak melaksanakan kewajiban berdasar Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, maka nyata-nyata Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan kepentingan Penggugat Rekonpensi, karenanya beralasan pula bila Para Tergugat Rekonpensi untuk dicabut haknya atas Obyek Sengketa, berikut beralasan pula Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang sewa sebesar Rp. 3.248.660.000,00 (tiga milyar dua ratus empat puluh delapan juta enam ratus enam puluh ribu rupiah) per tahunnya kepada Penggugat Rekonpensi terhitung sejak September 2014 hingga adanya putusan Pengadilan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, berdasarkan

Hal. 42 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY



laporan hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Febriman Siregar & rekan;

8. Bahwa agar Penggugat Rekonsensi dapat menyelamatkan keuangan Negara atas Obyek Sengketa yang merupakan aset Negara/Daerah dan mempertanggungjawabkan keuangan Negara atas Obyek Sengketa kepada Negara berikut agar kerugian Negara yang ditimbulkan atas pemakaian Obyek Sengketa tidak berkelanjutan serta berkepanjangan, maka adalah wajar dan beralasan menurut hukum bilamana Penggugat Rekonsensi dalam tuntutan mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk memerintahkan Para Tergugat Rekonsensi untuk menstatus quokan Obyek Sengketa selama proses perkara ini berjalan hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

9. Bahwa untuk menjamin tuntutan gugatan Penggugat Rekonsensi di kemudian hari dan agar Obyek Sengketa tidak dialihkan/ dipindahtangankan oleh Para Tergugat Rekonsensi kepada orang lain, kiranya beralasan bilamana atas Obyek Sengketa terlebih dahulu dapat diletakkan Sita Jaminan;

10. Bahwa oleh karena gugatan rekonsensi yang diajukan dalam perkara ini didasarkan atas bukti-bukti yang akurat menurut hukum, maka beralasan pula putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta meskipun ada upaya Verset, Banding maupun Kasasi.

Berdasarkan uraian alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonsensi memohon dengan hormat kepada majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi**

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima.

**Dalam Kompensi**

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal. 43 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY



2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Penggugat Konpensasi untuk membayar seluruh biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini.

**Dalam Rekonpensasi**

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensasi secara keseluruhan;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilakukan Juru Sita Pengadilan Negeri Tulungagung atas Obyek Sengketa dimaksud;
3. Menyatakan Penggugat Rekonpensasi sebagai Pemegang Hak Pengelolaan yang sah atas Obyek HGB tersebut/Obyek Sengketa;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonpensasi yang dengan sengaja tidak melaksanakan kewajiban berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Baraang Milik Negara/Daerah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan kepentingan Penggugat Rekonpensasi;
5. Mencabut hak Para Tergugat Rekonpensasi atas Obyek HGB diatas HPL tersebut/Obyek Sengketa sejak diucapkannya putusan dalam perkara ini;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensasi secara tanggung renteng untuk membayar uang sewa sebesar Rp. 3.248.660.000,00 (tiga milyar dua ratus empat puluh delapan juta enam ratus enam puluh ribu rupiah) per tahunnya kepada Penggugat Rekonpensasi terhitung sejak September 2014 hingga adanya putusan Pengadilan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonpensasi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong tanpa syarat kepada Penggugat Rekonpensasi, bilamana perlu dengan bantuan Alat Negara (Polisi);
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta meskipun ada upaya Verset, Banding maupun Kasasi.

**Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi**

Hal. 44 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY





1. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini;
2. Atau menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat II Konvensi juga telah mengajukan jawaban yang memuat eksepsi secara tertulis tanggal 5 Desember 2019 dipersidangan, sebagai berikut:

**I. Dalam Eksepsi :**

1. Gugatan Nebis In Idem. Gugatan ini pernah diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Tulungagung terdaftar dalam Perkara No. 51/Pdt.G/2015/PN.Tlg telah diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum (*inkracht*). Dimana dalam gugatan itu soal yang dituntut adalah sama, alasannya yang sama, diajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula. Merujuk pasal 1917 BW gugatan dapat dikatakan sebagai Nebis In Idem jika gugatan yang diajukan oleh penggugat didasarkan pada alasan yang sama baik itu tentang duduk perkaranya, objeknya, subjeknya, dan pengadilan serta alasannya.
2. Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Mengadili Perkara A Quo. Penggugat di dalam tuntutan (petitum) meminta Pengadilan Negeri Tulungagung untuk menghukum Tergugat II untuk mencabut dan membatalkan surat Nomor: 1950/35.04.300/XII/2014 tanggal 11 Desember 2014. Berdasarkan permintaan penggugat tersebut maka Pengadilan Negeri Tulungagung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, melainkan wewenang pengadilan tata usaha negara. Selain itu surat Nomor: 1950/35.04.350/XII/2014 adalah produk tata usaha negara maka sudah seharusnya pengadilan tata usaha negara yang dapat membatalkan.
3. Gugatan salah alamat (*error in persona*). Penggugat dalam gugatan telah menyebutkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung sebagai Tergugat II, yang seharusnya Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah berkedudukan di Jakarta mempunyai tugas dan fungsi yang tidak sama dengan

Hal. 45 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY



Kantor Pertanahan. Sedangkan Kantor Pertanahan kepanjangan dari BPN yang berada di daerah salah satu tugas dan fungsi adalah menerbitkan Sertifikat hak atas tanah. Tugas menerbitkan Sertifikat hak atas tanah bukan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional sehingga pertanggungjawaban hukumnya terhadap penerbitan Sertifikat hak atas tanah melekat pada Kantor Pertanahan bukan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berdasarkan hal-hal diatas maka beralasan menurut hukum apabila gugatan para Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

**II. Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa Tergugat II mohon agar segala apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara.
2. Berkenaan dengan dalil gugatan posita poin 11 halaman 12 dan 13 “..... Tergugat I untuk memberikan perpanjangan terhadap HGB di atas HPL kepada Para Penggugat” adalah tidak benar. Bahwa perpanjangan atau pembaharuan HGB di atas HPL adalah kewenangan dari Tergugat II. Pemberian perpanjangan atau pembaharuan HGB di atas HPL berdasarkan usulan dari Pemegang Hak Pengelolaan (Pasal 22 ayat 2 PP No. 40 Tahun 1996) serta setelah mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan (Pasal 26 ayat 2 PP No. 40 Tahun 1996). Dengan demikian jelaslah bahwa Tergugat I tidak mempunyai kewenangan untuk memberikan perpanjangan atau pembaharuan HGB diatas HPL.
3. Terkait dalil gugatan posita poin 12 halaman 13, Tergugat II tidak wajib atau tidak memproses permohonan perpanjangan ataupun pembaharuan HGB di atas HPL tanpa ada persetujuan, usulan dari pemegang HPL dan harus ada suatu perjanjian kerjasama antara pemohon HGB dengan pemegang HPL.
4. Terhadap dalil terhadap dalil Para Penggugat pada posita poin 20, 21 dan 22 dapat Tergugat II sampaikan :
  - Bahwa berdasarkan perjanjian kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat III maka Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung) menerbitkan Sertifikat Hak Guna



Bangunan (HGB) No. 624/Kel. Kenayan tercatat atas nama Perseroan Terbatas Prima Nugraha Agung (Tergugat III) diatas HPL No. 1. Kemudian atas persetujuan Tergugat I pulalah oleh PT Prima Nugraha Agung (Tergugat III) penggunaan dan pemanfaatan HGB No. 624/Kel. Kenayan dialihkan kepada Para Penggugat yang kemudian terbit HGB di atas HPL No. 1 atas nama masing-masing para Penggugat dan berakhir haknya tanggal 24-9-2014. Terkait pengalihan penggunaan dan pemanfaatan tanah HGB di atas HPL No. 1 dari PT Prima Nugraha Agung (Tergugat III) ke Para Penggugat, seharusnya diberitahukan pula hak dan kewajiban daripada pemegang HGB di atas HPL. Oleh karena Para Penggugat memperoleh HGB di atas HPL No. 1 melalui PT Prima Nugraha Agung (Tergugat III) maka semestinya informasi yang berkaitan dengan HGB di atas HPL No. 1 diperoleh dari PT Prima Nugraha Agung (Tergugat III) pada waktu pengalihan penggunaan dan pemanfaatan tanah HGB di atas HPL No. 1.

- Bahwa surat Tergugat II Nomor 1950/35.04.300/XII/2014 tanggal 11-12-2014 diterbitkan **setelah berakhirnya** SHGB yang berada diatas HPL No. 1 yaitu pada tanggal 24 September 2014, dan surat Tergugat II tersebut bersifat informatif menyampaikan bahwa jangka waktu HGB telah berakhir yang ditujukan kepada bekas pemegang HGB, sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Pasal 30 (diantaranya mengatur Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan) yang menyatakan :

Huruf 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.

Huruf e : Menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana kami uraikan di atas, mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tulungagung



terhadap Perkara Nomor: 32/Pdt.G/2019/PN.Tlg untuk memutus perkara ini sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atau apabila yang terhormat Majelis Hakim mempunyai pertimbangan lain, maka Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas dasar gugatan Pembanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi, selanjutnya Pengadilan Negeri Tulungagung, pada tanggal 06 Maret 2020 telah menjatuhkan putusan Nomor 32/Pdt.G/2019/PN Tlg. yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI**

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Provisi

Menolak tuntutan provisi para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menolak gugatan para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai Pemegang Hak Pengelolaan yang sah atas sebidang tanah seluas kurang lebih 10.490 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kenayan, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung dengan batas sebelah Utara Jalan Adi Sucipto, sebelah Selatan Jalan K.H. Agus Salim, sebelah Timur Tanah Negara dan sebelah Barat Tanah Negara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 32/HPL/BPN/1992 tanggal 13 Maret 1992 dan tanda bukti hak berupa Buku Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1 Kelurahan Kenayan tanggal 13 Maret 1993;

Hal. 48 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY



3. Menyatakan perbuatan para Tergugat Rekonvensi yang tanpa hak telah menempati, menguasai dan menggunakan tanah Hak Pengelolaan Penggugat Rekonvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materil secara tanggung renteng kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp3.185.726.000,00 (tiga miliar seratus delapan puluh lima juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap dengan rincian pembayaran ganti rugi sebagai berikut:

- Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi yaitu T. CHANDRA KURNIAWAN diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp75.294.000,00 (tujuh puluh lima juta dua ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi yaitu HARRY JUANDA KURNIAWAN diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp124.816.000,00 (seratus dua puluh empat juta delapan ratus enam belas ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi yaitu HARTONO HALIM diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp79.806.000,00 (tujuh puluh sembilan juta delapan ratus enam ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi yaitu WONG LIE ING diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp58.800.000,00 (lima puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi yaitu ANDRIAS HADI KRISDIANTO diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp56.682.000,00 (lima puluh enam juta enam ratus delapan puluh



dua ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi yaitu LEXY KUSWIYANTO diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp117.600.000,00 (seratus tujuh belas juta enam ratus ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi yaitu KO LOK EK / EKO LUKITO yang kedudukannya digantikan oleh Ahli Warisnya yang bernama: PEK TJIOE LOO/TITIK SUNDARI, BUDI SETIAWAN LUKITO dan ANDY LUKITO diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp127.182.000,00 (seratus dua puluh tujuh juta seratus delapan puluh dua ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi yaitu ANDIK WIJAYA diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp57.246.000,00 (lima puluh tujuh juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat IX Konvensi/Tergugat IX Rekonvensi yaitu LIOE PIK LAN diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp69.936.000,00 (enam puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh enam ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat X Konvensi/Tergugat X Rekonvensi yaitu NIKEN KARTIKA SARI diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp55.414.000,00 (lima puluh lima juta empat ratus empat belas ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat XI Konvensi/Tergugat XI Rekonvensi yaitu MUSA diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp112.442.000,00 (seratus dua belas juta empat ratus empat puluh dua ribu rupiah)

Hal. 50 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY





pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat XII Konvensi/Tergugat XII Rekonvensi yaitu LOENI WATI SANTOSO diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp113.364.000,00 (seratus tiga belas juta tiga ratus enam puluh empat ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Penggugat XIII Konvensi/Tergugat XIII Rekonvensi yaitu ELISA SWIYANI,ONG diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp58.938.000,00 (lima puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Penggugat XIV Konvensi/Tergugat XIV Rekonvensi yaitu SOFIA CHRITIANA diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp70.560.000,00 (tujuh puluh juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Penggugat XV Konvensi/Tergugat XV Rekonvensi yaitu DANIEAL PINGARDI YOEWONO diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp175.926.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Penggugat XVI Konvensi/Tergugat XVI Rekonvensi yaitu EVA CHRISTIN diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp141.120.000,00 (seratus empat puluh satu juta seratus dua puluh ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Penggugat XVII Konvensi/Tergugat XVII Rekonvensi yaitu JENNIE SANTOSO diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp56.400.000,00 (lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Penggugat XVIII Konvensi/Tergugat XVIII Rekonvensi yaitu INDRA KURNIAWAN TAN diwajibkan membayar uang ganti rugi

Hal. 51 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY



sejumlah Rp98.700.000,00 (sembilan puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat XIX Konvensi/Tergugat XIX Rekonvensi yaitu TEGUH WIBISONO diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp117.600.000,00 (seratus tujuh belas juta enam ratus ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat XX Konvensi/Tergugat XX Rekonvensi yaitu SUSAN ELIS MONITA diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp56.400.000,00 (lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat XXI Konvensi/Tergugat XXI Rekonvensi yaitu YE ANNY SAWITRI diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp56.400.000,00 (lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat XXII Konvensi/Tergugat XXII Rekonvensi yaitu VIDA LEONARITA SARI diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp60.525.000,00 (enam puluh juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat XXIII Konvensi/Tergugat XXIII Rekonvensi yaitu ROBBY INDRATNO diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp60.525.000,00 (enam puluh juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat XXIV Konvensi/Tergugat XXIV Rekonvensi yaitu HARTATIEK diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp67.116.000,00 (enam puluh tujuh juta seratus enam belas ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat XXV Konvensi/Tergugat XXV Rekonvensi yaitu TAN TJONG TJOE diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah

Hal. 52 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY



Rp82.320.000,00 (delapan puluh dua juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat XXVI Konvensi/Tergugat XXVI Rekonvensi yaitu CHANDRA GUSTAMAN diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp50.572.000,00 (lima puluh juta lima ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat XXVII Konvensi/Tergugat XXVII Rekonvensi yaitu HANDY HANK DASSE ARDHAN diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp190.914.000,00 (seratus sembilan puluh juta sembilan ratus empat belas ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat XXVIII Konvensi/Tergugat XXVIII Rekonvensi yaitu DAMAYANTI diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp115.200.000,00 (seratus lima belas juta dua ratus ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat XXIX Konvensi/Tergugat XXIX Rekonvensi yaitu WIDI ASTUTI.S diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp113.928.000,00 (seratus tiga belas juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat XXX Konvensi/Tergugat XXX Rekonvensi yaitu SCHORIA DASSE ARDHANI diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp76.704.000,00 (tujuh puluh enam juta tujuh ratus empat ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Penggugat XXXI Konvensi/Tergugat XXXI Rekonvensi yaitu TAN, FELICIA IMANTAKA diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp57.810.000,00 (lima puluh tujuh juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Hal. 53 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY



- Penggugat XXXII Konvensi/Tergugat XXXII Rekonvensi yaitu BINAWATI diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp73.038.000,00 (tujuh puluh tiga juta tiga puluh delapan ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Penggugat XXXIII Konvensi/Tergugat XXXIII Rekonvensi yaitu GE PING SOEN diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp112.800.000,00 (seratus dua belas juta delapan ratus ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Penggugat XXXIV Konvensi/Tergugat XXXIV Rekonvensi yaitu JOKO ERWANTO SANTOSO diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp58.374.000,00 (lima puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Penggugat XXXV Konvensi/Tergugat XXXV Rekonvensi yaitu LANTAM SUNDORO diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp60.348.000,00 (enam puluh juta tiga ratus empat puluh delapan ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Penggugat XXXVI Konvensi/Tergugat XXXVI Rekonvensi yaitu YOHANA SUSYANTI diwajibkan membayar uang ganti rugi sejumlah Rp124.926.000,00 (seratus dua puluh empat juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

5. Menghukum para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi atau siapa saja yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa syarat kepada Penggugat Rekonvensi;

6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**



Menghukum para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp2.253.000,00 (dua juta dua ratus lima puluh tiga ribu rupiah);

Membaca berturut - turut:

1. Berdasarkan Akta Relas pemberitahuan isi putusan Nomor 32/Pdt.G/2019/PN.Tlg. yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tulungagung, bahwa kepada Terbanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi pada tanggal 09 Maret 2020 telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Tulungagung, tanggal 06 Maret 2020 Nomor 32/Pdt.G/2019/PN Tlg. dengan saksama;
2. Berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 32/Pdt.G/2019/PN.Tlg. yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Tlg, pada hari Jum'at, tanggal 13 Maret 2020, Kuasa Pembanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tulungagung, tanggal 06 Maret 2020 Nomor 32/Pdt.G/2019/PN Tlg.;
3. Berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding 32/Pdt.G/2019/PN.Tlg. yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tulungagung, pengajuan permohonan banding tersebut di atas telah diberitahukan secara patut kepada Terbanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi pada tanggal 18 Maret 2020;
4. Berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding 32/Pdt.G/2019/PN.Tlg. yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tulungagung,

Hal. 55 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY



pengajuan permohonan banding tersebut di atas telah diberitahukan secara patut kepada Terbanding III semula Tergugat III yang diterima oleh An. Sekretaris Daerah Asisten Pemerintah dan Kesra U.b. Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kabupaten Tulungagung pada tanggal 18 Maret 2020;

5. Berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding 32/Pdt.G/2019/PN.Tlg. yang ditanda tangani oleh oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tulungagung, pengajuan permohonan banding tersebut di atas telah diberitahukan secara patut kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 18 Maret 2020;

6. Memori banding tertanggal 26 Maret 2020 yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi diterima di Kepaniteraan Panitera Pengadilan Negeri Tulungagung pada tanggal 26 Maret 2020, telah diserahkan salinan resminya masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi dan Terbanding II semula Tergugat II, serta Terbanding III semula Tergugat III yang diserahkan pada tanggal 31 Maret 2020 dengan saksama;

7. Kontra memori banding tertanggal 16 April 2020 yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tulungagung pada tanggal 16 April 2020, telah diserahkan salinan resminya masing-masing kepada Pembanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi pada tanggal 27 April 2020 dengan saksama;

Hal. 56 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY





8. Berdasarkan Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tulungagung, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi pada tanggal 07 April 2020 dan Terbanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi, Tebanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Trgugat III pada tanggal 31 Maret 2020 masing-masing telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut (inzage), dengan saksama;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka dari itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tulungagung pada tanggal 26 Maret 2020 dan Kuasa Terbanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tulungagung pada tanggal 16 April 2020;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dan memeriksa berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tulungagung, tanggal 06 Maret 2020 Nomor 32/Pdt.G/2019/PN Tlg Rekonvensi dan kontra memori banding dari Terbanding I semu., memori banding dari Kuasa Pembanding semula Para

Hal. 57 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY



Penggugat Konvensi / Para Tergugat la Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi mengajukan kontra memori banding, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi putusan tersebut, maka pertimbangan tersebut dijadikan dasar oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Tulungagung, tanggal 06 Maret 2020 Nomor 32/Pdt.G/2019/PN Tlg. haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi selaku pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura beserta peraturan lain yang bersangkutan;

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tulungagung, tanggal 06 Maret 2020 Nomor 32/Pdt.G/2019/PN Tlg. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng dalam kedua tingkat pengadilan

Hal. 58 dari 59 hal. Put. No. 302/PDT/2020/PT SBY



sedang ditingkat pengadilan banding ditetapkan sebesar  
Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim  
Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Kamis**, tanggal **09 Juli 2020** oleh  
kami **Rasminto, S.H., M.Hum.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi  
Surabaya selaku Ketua Majelis dengan **Winaryo, S.H.M.H.** dan **Dr. P.H.  
Hutabarat, S.H., M.Hum.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota  
dan putusan tersebut diucapkan pada hari **Rabu**, tanggal **15 Juli  
2020**, dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut  
dengan dihadiri para Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Jatim  
Roestjahjono, S.Sos.,S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan  
Tinggi Surabaya tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak.-

**Hakim Anggota,**

**Ketua Majelis,**

TTD.

**Winaryo, S.H.M.H.**

TTD

**Rasminto, S.H., M.Hum.**

TTD.

**Dr. P.H. Hutabarat, S.H., M.Hum.**

**Panitera Pengganti,**

TTD.

**Jatim Roestjahjono, S.Sos.,S.H.,M.H.**

Perincian biaya banding:

1. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00
2. Materai	Rp. 6.000,00
3. Pemberkasan	Rp.134.000,00
J u m l a h	Rp.150.000,00( ratusan lima puluh ribu rupiah )