



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

NOMOR: 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik (*e-court*) telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara :

1. Nama : BUDI PRASETYO;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Pekerjaan : Karyawan Swasta;
Tempat tinggal : Pungkursari No. 46, RT 06 RW 03, Kelurahan Salatiga, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga, Jawa Tengah;

Selanjutnya disebut sebagaiPENGGUGAT I;

2. Nama : YULIANA PRASETYO;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Pekerjaan : Swasta;
Tempat tinggal : Jl. Sutera Delima V, Nomor 12, Desa Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang;

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT II;
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 November 2021 memberikan kuasa kepada :

1. YAKUB ADI KRISANTO, SH.,MH.
2. DJOKO ASTUNGKARA SEPUTRA, S.H.

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Advokat di Kantor Hukum Yakub Adi Krisanto dan Rekan yang beralamat di Ruko Jend. Sudirman (Apotik Bunda) Jalan Jend. Sudirman No. 5 2nd floor, Salatiga, Jawa Tengah;

Selanjutnya disebut sebagaiPARA PENGGUGAT;

M E L A W A N

- Nama Jabatan : WALIKOTA SALATIGA;
Tempat kedudukan : Jl. Sukowati Nomor 74 Kalicacing, Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga, Jawa Tengah;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/1052/101.3 tanggal 03 Desember 2021 memberikan kuasa kepada :

Halaman 1 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Nama : Agung Widi Istiyanto, S.H.,M.H.
NIP : 19640402 198603 1 022;
Jabatan : Kepala Bagian Hukum Setda Kota Salatiga;
Kewarganegaraan : Indonesia;
2. Nama : Kusumo Aji, S.H.
NIP : 19650622 198503 1 004;
Jabatan : Kepala Dinas Perdagangan Kota Salatiga;
Kewarganegaraan : Indonesia;
3. Nama : Diah Setio Lendani, S.H.
NIP : 19790809 200501 2 008;
Jabatan : Kepala Subbagian Bantuan Hukum pada
Bagian Hukum Setda Kota Salatiga;
Kewarganegaraan : Indonesia;
4. Nama : Ichsan Chairurizal, S.H.
NIP : 19911214 201902 1 002;
Jabatan : Staf pada Bagian Hukum Setda Kota Salatiga;
Kewarganegaraan : Indonesia;
5. Nama : Komaruddin Nur, S.H.
NIA : 00.11800;
Jabatan : Advokat
Kewarganegaraan : Indonesia;
6. Nama : Budiardjo, S.H.
NIP : 20.00845;
Jabatan : Advokat;
Kewarganegaraan : Indonesia;

Yang dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum (domicile) di Kantor Wali Kota Salatiga, untuk secara bersama-sama ataupun secara sendiri-sendiri bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa;

Selanjutnya disebut sebagai.....TERGUGAT;

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 104/PEN-DIS/2021/PTUN.SMG tanggal 26 November 2021 tentang Penetapan Lolos Dismissal;
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 104/PEN-MH/2021/PTUN.SMG tanggal 26 November 2021 tentang Penetapan Penunjukan Majelis Hakim;
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 104/PEN-PPJS/2021/PTUN.SMG tanggal 26 November 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;

Halaman 2 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 104/PEN-PP/2021/PTUN.SMG tanggal 26 November 2021 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 104/PEN-HS/2021/PTUN.SMG tanggal 04 Januari 2022 tentang Penetapan Sidang Pertama perkara ini;
- Telah membaca dan memeriksa bukti-bukti surat Para Pihak di persidangan;
- Telah membaca berita acara dan berkas perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 24 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 25 November 2021 di bawah register perkara Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG dan telah diperbaiki terakhir pada tanggal 4 Januari 2022, dengan mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut:

I. Objek Sengketa:

- Bahwa obyek sengketa adalah tindakan Tergugat yang mengubah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan (*selanjutnya disebut dengan HGB diatas HPL*) yang dipegang Para Penggugat menjadi Perjanjian Sewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun;
- Bahwa tindakan Tergugat dilakukan dengan memberitahukan kepada Para Peggugat dalam kegiatan sosialisasi tindak lanjut paska berakhirnya Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera;
- Bahwa Tindakan Tergugat mengubah HGB diatas HPL yang dikuasai Para Penggugat semakin nyata dengan pernyataan pembayaran sewa disetorkan secara tunai dengan memberikan batas waktu pembayaran tanggal 25 November 2021;
- Bahwa dasar hukum yang digunakan oleh Tergugat adalah Permendagri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Pasal 46 huruf I Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun

Halaman 3 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

- Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Pasal 1 angka 8 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (*selanjutnya disebut dengan UU Administrasi Pemerintahan*) merupakan Tindakan Administrasi Pemerintahan yaitu, “perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan”;

- Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) – *selanjutnya disebut dengan Perma No. 2 Tahun 2019* – memberikan definisi Tindakan Administrasi adalah perbuatan Pejabat Pemerintah atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

- Bahwa Tindakan Tergugat melahirkan sengketa tindakan pemerintahan antara Para Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 3 Perma No. 2 Tahun 2019. Bahwa Sengketa Tindakan Pemerintahan adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara Warga Masyarakat dengan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan;

II. Yuridiksi PTUN

Bahwa PTUN Semarang mempunyai kewenangan mengadili sengketa *a quo* karena tindakan Tergugat sebagaimana diuraikan dalam bagian Obyek Sengketa merupakan Tindakan Administrasi Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 7 dan 8 UU Administrasi Pemerintahan *juncto* Pasal 1 angka 3 Perma No. 2 Tahun 2019. Bahwa tindakan Tergugat sebagaimana diuraikan pada bagian Obyek Sengketa

Halaman 4 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dalam hal ini merugikan kepentingan Para Penggugat;

Bahwa Obyek Sengketa merupakan Tindakan Administrasi Pemerintahan yang dilakukan oleh Tergugat. Bahwa Obyek Sengketa merupakan Tindakan Administrasi dan melahirkan Sengketa Tindakan Administrasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 3 Perma No. 2 Tahun 2019.

Bahwa Sengketa Tindakan Administrasi yang didaftarkan di PTUN menjadi Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*). Bahwa Sengketa Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Bahwa perbuatan Tergugat merupakan Tindakan Administrasi yang dikonstruksikan sebagai perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Perma No. 2 Tahun 2019, perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara;

Bahwa Para Penggugat telah melakukan upaya administratif sebagaimana dimaksud pada Pasal 75 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan. Bahwa Para Penggugat melalui Kuasa Hukum Para Penggugat mengajukan Surat No. 03/BIASA/PDT/I2021 tanggal 1 November 2021 perihal Permasalahan Hak Guna Bangunan (HGB).

Bahwa terhadap surat dari Kuasa Hukum tanggal 1 November 2021 tersebut, Tergugat I menjawab dengan Surat No. 593.5/2443/102-1 tanggal 16 November 2021;

III. Tenggang Waktu Gugatan:

- Bahwa terhadap Obyek Sengketa telah dilakukan Upaya Administrasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 75 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Halaman 5 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



- Bahwa berdasarkan Pasal 75 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mengatur warga masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan Administrasi Pemerintahan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;
- Bahwa pada Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi menyatakan tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sejak 90 (sembilan puluh) hari sejak Keputusan atas upaya administrasi diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administrasi;
- Bahwa Para Penggugat mengajukan surat kepada Tergugat dengan No. 03/BIASA/PDT/I2021 tanggal 1 November 2021 dan mendapatkan jawaban tanggal 16 November 2021. Bahwa surat Para Penggugat tersebut merupakan upaya administrasi dan telah direspon oleh Tergugat;
- Bahwa berdasarkan tanggal surat dari Tergugat maka Keputusan dan/atau Tindakan Administrasi Pemerintahan masih berada dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 UU TUN *juncto* Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018;

IV. Kepentingan & Kerugian Para Penggugat:

- Bahwa Para Penggugat merasa dirugikan karena Para Penggugat adalah pemilik Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan (*selanjutnya disebut dengan* HGB diatas HPL) No. 690 untuk Penggugat I dan No. 899 untuk Penggugat II;
- Bahwa kepentingan Para Penggugat adalah bermaksud menegakkan hukum dalam menjaga dan mempertahankan HGB diatas HPL yang dikuasai oleh Para Penggugat terhadap kesewenangan yang dilakukan oleh Tergugat yang mengubah menjadi Perjanjian Sewa;

Halaman 6 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



- Bahwa obyek sengketa merupakan Tindakan Administrasi Pemerintahan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum dan berlaku bagi masyarakat (Pasal 87 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan);
- Bahwa akibat hukum dari obyek sengketa akan mengikat Para Penggugat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan dan merubah alas hak dari Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan menjadi Perjanjian Sewa. Bahwa kerugian nyata yang diderita Para Penggugat dengan beralihnya HGB diatas HPL menjadi Perjanjian Sewa adalah mengenai jangka waktu. Bahwa terdapat kesenjangan jangka waktu antara perpanjangan HGB diatas HPL yaitu berdasarkan Pasal 22 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021, 25 (dua puluh lima) tahun dengan Perjanjian Sewa yang ditentukan oleh Tergugat I berjangka waktu 2 tahun;
- Bahwa kerugian Para Penggugat adalah perubahan status hak atas tanah, dari Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan menjadi Sewa Menyewa. Bahwa perubahan status hak atas tanah tersebut menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat karena perbedaan hak dan kewajiban antara Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan dengan Perjanjian Sewa Menyewa;

V. Dasar Gugatan

- Bahwa Penggugat I memegang Sertifikat HGB No. 690 dengan Gambar Situasi No. 35/Ktwng/2000 luas 25 m2 yang terletak di Ruko Pasarraya II Blo F No. 7, Jl. Jenderal Sudirman, Kelurahan Kutowinangun, Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga, Jawa Tengah;
- Bahwa Penggugat I memperoleh Hak Guna Bangunan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 18 April 2001 No. 197/TKR/48/IV/2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Arini Hidayat, SH., PPAT/Notaris di Salatiga;
- Bahwa Penggugat II memegang Sertifikat HGB No. 899 dengan Gambar Situasi No. 1301/1997 luas 29 m2 yang terletak di Jl. Pahlawan,

Halaman 7 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Kutowinangun, Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga, Jawa Tengah;

- Bahwa Penggugat II memperoleh Hak Guna Bangunan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25 Oktober 1999 No. 381/TKR/92/X/1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Arini Hidayat, SH., PPAT/Notaris di Salatiga;
- Bahwa HGB diatas HPL yang dikuasai Para Penggugat diubah dan/atau diganti menjadi Perjanjian Sewa oleh Tergugat setelah berakhirnya jangka waktunya. Padahal HGB diatas HPL bisa diperpanjang jangka waktunya;
- Bahwa Para Penggugat tidak bisa mengajukan permohonan perpanjangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Rumah Susun dan (*selanjutnya disebut dengan* PP No. 18 Tahun 2021) karena Tergugat memberitahukan kepada Para Penggugat mengenai perubahan HGB diatas HPL menjadi Perjanjian Sewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun;
- Bahwa pada tanggal 10 Agustus 2021 berdasarkan Surat No. 005/712/413 yang ditandatangani oleh Kepala Dinas Perdagangan mengundang Penggugat I dengan acara **Sosialisasi Tindak Lanjut Paska Berakhirnya Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera;**
- Bahwa pada tanggal 13 September 2021 berdasarkan Surat No. 005/821/413 yang ditandatangani oleh Kepala Dinas Perdagangan mengundang Para Penggugat dengan acara **Rapat Koordinasi Tindak Lanjut Paska Berakhirnya Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera;**
- Bahwa pada tanggal 24 September 2021 berdasarkan Surat No. 005/361/413 yang ditandatangani oleh Kepala Dinas Perdagangan mengundang Tergugat I dengan acara **Koordinasi terkait Sewa Menyewa Ruko Pasar Raya;**

Halaman 8 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 15 November 2021 berdasarkan Surat No. 510/984/413 yang ditandatangani oleh Tergugat I yang pada intinya menyatakan,
 - Pembayaran sewa disetorkan secara tunai yang menggunakan dasar hukum Permendagri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
 - Batas waktu pembayaran yang ditentukan oleh Tergugat I adalah 25 November 2021;
 - Perintah pengosongan dan menyerahkan kunci apabila tidak melakukan pembayaran sewa.
- Bahwa pada tanggal 16 November 2021 dengan Surat No. 593.5/2443/102-1 yang ditandatangani Tergugat I pada intinya menyatakan;
 - Perjanjian Kerjasama antara PT. Matahari Mas Sejahtera (MMS) dan Pemerintah Kota Salatiga adalah Kontrak Bagi Tempat Usaha berdasarkan Permendagri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah dimaknai sebagai Bangun Guna Serah (BGS);
 - Dengan berakhirnya perjanjian pada tanggal 5 Mei 2021, PT. MMS selaku mitra kerjasama tidak memperpanjang. Dengan demikian, sesuai dengan perjanjian kerjasama tanah dan bangunan menjadi aset Pemerintah Daerah;
 - Kebijakan Pemerintah Kota Salatiga sudah sesuai dengan Permendagri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Pasal 46 huruf I Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- Bahwa Tergugat menyatakan obyek Perjanjian Kerjasama antara PT. MMS dan Tergugat adalah Kontrak Bagi Tempat Usaha;
- Bahwa Tergugat dengan menggunakan dasar Permendagri No. 19 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah

Halaman 9 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



mendalikkan, obyek kerjasama antara PT. MMS dan Tergugat merupakan Barang Milik Daerah menyalahgunakan wewenang terhadap Para Penggugat yang memiliki Sertifikat HGB;

- Bahwa di dalam obyek Perjanjian Kerjasama antara PT. MMS dan Tergugat terdapat 2 (dua) bidang yang di atasnya terdapat hak atas tanah yaitu HGB diatas HPL atas nama Para Penggugat;
- Bahwa hak atas tanah yang dipegang oleh Para Penggugat adalah HGB diatas HPL didasarkan pada PP No. 18 Tahun 2021;
- Bahwa Tergugat menggunakan Permendagri No. 19 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (*selanjutnya disebut dengan Permendagri 19*) untuk menentukan paska berakhirnya Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera, dan mengakibatkan hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat menjadi perjanjian sewa menyewa;
- Bahwa hubungan hukum yang ditentukan oleh Tergugat yaitu perjanjian sewa menyewa didasarkan pada Pasal 1 angka 33 jo Pasal 81 Permendagri 19, "Sewa adalah pemanfaatan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai. Bentuk Pemanfaatan Barang milik daerah berupa: a. Sewa."
- Bahwa berdasarkan Pasal 113 ayat (1) huruf a Permendagri 19, "Barang Milik Daerah yang dapat disewa berupa: a. Tanah dan/atau Bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Gubernur/ Bupati/Walikota";
- Bahwa untuk itu maka apabila Tergugat beritikad baik menjalankan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (*selanjutnya disebut dengan AUPB*) maka Tergugat memberikan penjelasan kepada Para Penggugat mengenai sewa-menyewa terhadap Barang Milik Daerah berupa tanah. Bahwa Tergugat lebih menekankan perjanjian sewa yang harus dilakukan Para Penggugat terhadap bangunan (saja). Bahwa bangunan yang (masih) digunakan oleh Para Penggugat mempunyai alas hak yaitu HGB diatas HPL;

Halaman 10 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



- Bahwa Tergugat tidak pernah menjelaskan penyewaan barang milik daerah terhadap tanah, bangunan atau tanah dan bangunan. Bahwa Tergugat menjelaskan mengenai berakhirnya Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera, maka untuk itu Para Penggugat akan dikenakan biaya sewa untuk jangka waktu sewa selama 2 (dua) tahun. Bahwa Pembayaran sewa disetorkan secara tunai dan paling lambat dibayarkan pada tanggal 25 November 2021;
- Bahwa Tergugat tidak menjelaskan mengenai adanya kaedah hukum mengenai dapat melakukan sewa dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun – Pasal 114 ayat (1) Permendagri 19. Bahwa Tergugat secara sewenang-wenang menetapkan jangka waktu sewa 2 (dua) tahun;
- Bahwa pada Pasal 114 ayat (2) huruf b Permendagri 19 mengatur sebagai berikut, “Jangka waktu sewa barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat lebih dari 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk: b. kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun. Bahwa Tergugat bisa menyampaikan kepada Para Penggugat mengenai jangka waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun bagi kegiatan dengan karakter usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun;
- Bahwa Permendagri 19 membedakan sewa tanah dan bangunan. Bahwa perbedaan ini dapat ditafsirkan dari Pasal 118 sampai dengan Pasal 122 Permendagri 19. Bahwa dengan demikian, perjanjian sewa menyewa terhadap tanah sebagai Barang Milik Daerah dan tetap memperhatikan HGB diatas HPL yang dipegang oleh Para Penggugat;
- Bahwa tanah yang menjadi obyek Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera setelah berakhirnya jangka waktu kerjasama kembali ke Tergugat sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 huruf b jo Pasal 8 huruf c Permendagri 19 beralih menjadi Barang Milik Daerah;



- Bahwa bangunan diatas tanah yang menjadi obyek Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera terdapat hak atas tanah berupa HGB diatas HPL yang dikuasai oleh Para Penggugat;
- Bahwa terdapat dua hubungan hukum yang berbeda yaitu Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera dan pemberian hak terhadap obyek jual-beli yaitu HGB diatas HPL yang dipegang oleh Para Penggugat;
- Bahwa pemberian hak terhadap obyek jual-beli bukan merupakan perjanjian kerjasama sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera;
- Bahwa HGB diatas HPL yang dikuasai Para Penggugat diperoleh dengan membeli dari PT. Matahari Mas Sejahtera, namun tidak berarti bahwa PT. Matahari Mas Sejahtera sebagai pemilik asal Hak Pengelolaan. Bahwa dengan demikian ketika perjanjian kerjasama antara Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera berakhir, HGB diatas HPL yang dikuasai Para Penggugat juga berakhir dan tidak bisa diajukan permohonan perpanjangan, karena oleh Tergugat diubah dan/atau diganti menjadi Perjanjian Sewa Menyewa;
- Bahwa HGB diatas HPL berakhir bisa diajukan permohonan perpanjangan karena HGB diatas HPL beralaskan Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa Tergugat menentukan secara sepihak terhadap obyek Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera yang telah berakhir berubah menjadi bentuk perjanjian sewa dengan menggunakan Permendagri adalah tidak benar dan sewenang-wenang;
- Bahwa hak atas tanah yang dipegang oleh Para Penggugat adalah HGB diatas HPL didasarkan pada PP No. 18 Tahun 2021;



- Bahwa dalam hal ini terdapat dua status hak yang berbeda terhadap obyek Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera yang telah berakhir yaitu *pertama*, untuk tanah kembali menjadi milik Tergugat yang sesuai dengan Pasal 6 huruf b *jo* Pasal 8 Permendagri 19 berstatus sebagai Barang Milik Daerah. *Kedua*, bangunan yang berdiri diatas Barang Milik Daerah adalah HGB diatas HPL yang dikuasai oleh Para Penggugat dan mempunyai hak mendapatkan perpanjangan jangka waktu;
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25 Oktober 1999 No. 381/TKR/92/X/1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Arini Hidayah, SH., PPAT/Notaris di Salatiga, jual beli terjadi dengan obyek adalah HGB diatas HPL No. 899 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1997 Nomor 1301/1997 seluas 29 m² dengan batas-batas; sebelah utara: HGB 906, sebelah timur: HGB 900, sebelah selatan: jalan, sebelah barat: HGB 898 yang terletak di provinsi Jawa Tengah, Kota Salatiga, Kecamatan Tingkir, Kelurahan Kutowinangun, Jalan Taman Pahlawan, Komplek Pasar Raya II, Blok E.5, jual beli meliputi **Bangunan dan segala sesuatu yang berada diatas tanah tersebut**;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 4 PP No. 18 Tahun 2021, Hak atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah;
- Bahwa Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada salah satunya adalah Pemerintah Daerah (Pasal 5 ayat (1) huruf b PP No. 18 Tahun 2021);
- Bahwa Hak Pengelolaan bukan termasuk Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (*selanjutnya disebut dengan UUPA*);



- Bahwa Hak Pengelolaan *gempilan* dari hak menguasai negara, namun bukan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA;
- Bahwa Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Mayoritas pemegang Hak Pengelolaan adalah instansi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Penjelasan Pasal 5 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021);
- Bahwa Hak Pengelolaan tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021;
- Bahwa Tergugat sebagai Pemerintah Daerah merupakan pemegang Hak Pengelolaan dan mempunyai kewenangan antara lain salah satunya adalah menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai perjanjian (Pasal 7 ayat (1) huruf c PP No. 18 Tahun 2021);
- Bahwa Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b PP No. 18 Tahun 2021 dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan dan/atau hak pakai di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya, kepada:
 - a. pemegang Hak Pengelolaan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah; atau
 - b. pihak lain, apabila Tanah Hak pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan Tanah (Pasal 8 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021);
- Bahwa jangka waktu HGB diatas HPL adalah paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun (Pasal 37 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021);



- Bahwa dalam jangka waktu HGB diatas HPL sebagai Hak Atas Tanah terdapat suatu rangkaian perbuatan hukum yaitu pemberian, perpanjangan dan pembaruan. Bahwa apabila pemegang HGB diatas HPL menghendaki perpanjangan jangka waktunya, maka diberikan kesempatan untuk mengajukan perpanjangan dan/atau pembaruan hak;
- Bahwa rangkaian perbuatan hukum dalam jangka waktu HGB diatas HPL tersebut ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (3) PP No. 18 Tahun 2021 yang menyatakan, “Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.” Frasa “setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan berakhir” menegaskan bahwa pemberian, perpanjangan, dan pembaruan merupakan rangkaian perbuatan hukum yang dapat digunakan oleh pemegang HGB diatas HPL setelah diberikan atau memperoleh hak atas tanah tersebut;
- Bahwa setelah jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 37 ayat (1) jo ayat (3) PP No. 18 Tahun 2021 berakhir maka pemegang hak mendapatkan prioritas pada saat dilakukan penataan kembali dengan memenuhi syarat antara lain;
 - a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
 - e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
 - f. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
 - g. keadaan Tanah dan apabila masyarakat sekitar (Pasal 37 ayat (4) PP No. 18 Tahun 2021);

Halaman 15 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



- Bahwa Para Penggugat masih mempunyai kesempatan memperpanjang dan apabila jangka waktu dari rangkaian perbuatan hukum perpanjangan dan/atau pembaruan berakhir masih memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada Pasal 37 ayat (4) PP No. 18 Tahun 2021;
- Bahwa Tergugat tidak memberikan pilihan kepada Para Penggugat untuk memperpanjang HGB diatas HPL atau tidak. Bahwa Tergugat meminta kepada Para Penggugat untuk mengadakan Perjanjian Sewa terhadap tanah yang sebelumnya menjadi obyek Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera;
- Bahwa Pasal 40 ayat (2) PP No 18 Tahun 2021 menentukan HGB diatas HPL dapat diperpanjang atau diperbarui atas **permohonan pemegang hak** apabila memenuhi syarat dan mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.
- Bahwa persyaratan yang diatur dalam Pasal 40 ayat (1) PP No 18 Tahun 2021 untuk memperpanjang HGB diatas HPL adalah sebagai berikut;
 - a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
 - e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
- Bahwa PP No. 18 Tahun 2021 mengatur mengenai mekanisme perpanjangan jangka waktu HGB diatas HPL yaitu *pertama*, dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan. *Kedua*, permohonan pembaruan hak guna bangunan diajukan paling lama 2 (dua) tahun



setelah berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan. *Ketiga*, dalam hal hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan maka jangka waktu perpanjangan dan pembaruan hak dapat diberikan apabila tanahnya telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai tujuan pemberian haknya (Pasal 41 ayat (1), (2), dan (3));

- Bahwa dengan demikian Para Penggugat mempunyai "hak" atau kesempatan untuk memperpanjang HGB diatas HPL yang dipegang. Bahwa Tergugat lebih memilih memberikan Perjanjian Sewa atas Barang Milik Daerah dan mengesampingkan Hak Atas Tanah yang dipegang oleh Para Penggugat;

- Bahwa Tergugat menyatakan HGB diatas HPL Para Penggugat sudah hapus dengan menggunakan dasar hukum Pasal 46 huruf i PP No. 18 Tahun 2021, "Hak guna bangunan hapus karena: i. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan;"

- Bahwa terhadap alasan hapusnya HGB diatas HPL Para Penggugat tersebut dapat dikemukakan *pertama*, Para Penggugat tidak pernah melakukan perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah dengan Tergugat. *Kedua*, Para Penggugat memperoleh HGB diatas HPL dengan Akta Jual Beli;

- Bahwa Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera sudah berakhir, dan tanah yang menjadi obyek perjanjian kerjasama tersebut beralih menjadi Barang Milik Daerah berdasarkan Pasal 6 huruf b Permendagri 19. Bahwa Barang Milik Daerah berdasarkan Pasal 118 sampai dengan Pasal 122 Permendagri 19 dibagi menjadi dua yaitu tanah dan bangunan;

- Bahwa tanah yang menjadi obyek Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera menjadi Barang Milik Daerah dikuasai oleh Tergugat;

- Bahwa bangunan yang dikuasai oleh Para Penggugat mempunyai alas hak, HGB diatas HPL, sehingga HGB diatas HPL Para Penggugat



bukan berasal dari perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah.

- Bahwa HGB diatas HPL milik Para Penggugat diperoleh tidak didasarkan atas perjanjian pemanfaatan tanah untuk HGB diatas HPL sebagaimana dimaksud pada Pasal 46 huruf I PP No. 18 Tahun 2021.
- Bahwa perjanjian pemanfaatan tanah antara Pemerintah Kota Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera dalam bentuk Bangun Guna Serah (BGS) sebagaimana dimaksud pada Pasal 81 huruf d jo Pasal 1 angka 36 Permendagri 19. Bahwa perjanjian tersebut tidak melahirkan hak apapun terhadap PT. Matahari Mas Sejahtera.
- Bahwa HPL merupakan hak atas tanah obyek perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Salatiga dan PT. Matahari Mas Sejahtera, namun bukan hak yang dipegang oleh PT. Matahari Mas Sejahtera;
- Bahwa meski terdapat perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Salatiga dan PT. Matahari Mas Sejahtera, tidak berarti ada peralihan hak (dalam hal ini Hak Pengelolaan) dari Pemerintah Kota Salatiga ke PT. Matahari Mas Sejahtera. Bahwa norma ini berdasarkan Pasal 12 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021, "Hak Pengelolaan tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;"
- Bahwa HGB diatas HPL yang dipegang Para Penggugat berasal dari HPL yang menjadi manifestasi hak menguasai negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA;
- Bahwa bangunan diperoleh oleh Para Penggugat dengan Akta Jual Beli terhadap bangunan yang dibangun oleh PT. Matahari Mas Sejahtera. Bahwa PT. Matahari Mas Sejahtera membangun dan menjual berdasarkan perjanjian BGS dengan Pemerintah Kota Salatiga;
- Bahwa bangunan yang dibeli oleh Para Penggugat dari PT. Matahari Mas Sejahtera alas haknya yaitu HGB diatas HPL;
- Bahwa dalam Akta Jual Beli disebutkan PT. Matahari Mas Sejahtera menyerahkan HGB diatas HPL kepada Para Penggugat sebagai pihak yang menerima HGB diatas HPL;

Halaman 18 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



- Bahwa dengan demikian HGB diatas HPL yang dipegang Para Penggugat bukan berasal dari PT. Matahari Mas Sejahtera yang menjadi pihak dalam Perjanjian Kerjasama dengan Pemerintah Kota Salatiga, melainkan berasal dari Hak Pengelolaan (HPL) yang dikuasai Pemerintah Kota Salatiga;
- Bahwa alas hak dalam bentuk HGB diatas HPL, hapusnya hak tersebut tidak tunduk pada Pasal 46 huruf i PP No. 18 Tahun 2021 karena HGB diatas HPL tidak didasarkan pada berakhirnya perjanjian pemanfaatan tanah untuk HGB diatas HPL;
- Bahwa HGB diatas HPL milik Para Penggugat tidak berasal dari perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera dalam bentuk Bangun Guna Serah. Bahwa HGB diatas HPL berasal dari HPL yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Salatiga;
- Bahwa Para Penggugat sebagai pemegang HGB diatas HPL mempunyai hak untuk memperpanjang dan/atau memperbarui sebagaimana dimaksud pada Pasal 37 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021;
- Bahwa berdasarkan Pasal 35 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Bahwa atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu HGB dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 ayat (1) UUPA);
- Bahwa Para Penggugat masih memenuhi kaedah hukum yang diatur dalam Pasal 37 ayat (4) PP No. 18 Tahun 2021 yang mendapatkan prioritas ketika akan dilakukan penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan;
- Bahwa Para Penggugat mempunyai kesempatan untuk memperpanjang jangka waktu HGB diatas HPL, dan mengajukan permohonan perpanjangan pembaruan HGB diatas HPL paling lama 2

Halaman 19 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



(dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu HGB diatas HPL (Pasal 41 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021);

- Pasal 41 ayat (4) PP No. 18 Tahun 2021 menyatakan, "Dalam hal hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan maka jangka waktu perpanjangan dan pembaruan hak dapat diberikan apabila tanahnya telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya." Bahwa dengan demikian Para Penggugat mempunyai kesempatan untuk memperpanjang jangka waktu HGB diatas HPL, **bukan** diberikan pilihan untuk melakukan perjanjian sewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun sebagaimana dilakukan oleh Tergugat;

- Bahwa Para Penggugat telah memenuhi hak dan kewajiban, serta tidak melakukan larangan sebagaimana diatur dalam Pasal 42, 43 dan 44 PP No. 18 Tahun 2021;

- Bahwa dipaksa-alihkan status HGB diatas HPL menjadi perjanjian sewa oleh Tergugat bertentangan dengan Pasal 54 ayat (2) *jo* Pasal 55 ayat (3) Permendagri 19. Bahwa berdasarkan Pasal 55 ayat (3) Permendagri 19 menyatakan pengalihan status penggunaan atas inisiatif Tergugat dilakukan terhadap barang milik daerah yang berada dalam penguasaan Pengguna Barang dan tidak digunakan oleh Pengguna Barang yang bersangkutan. Bahwa Para Penggugat sampai gugatan *a quo* diajukan masih menggunakan dan/atau menguasai bangunan dengan alas hak HGB diatas HPL;

- Bahwa selain sebagaimana telah diuraikan diatas, terdapat pertentangan atau konflik norma yang digunakan oleh Tergugat untuk diterapkan pada HGB diatas HPL milik Para Penggugat. *Pertama*, HGB diatas HPL tunduk pada PP No. 18 Tahun 2021. *Kedua*, Permendagri yang digunakan oleh Tergugat untuk memaksa Para Penggugat melakukan perjanjian sewa hirarkhi peraturan perundang-undangan lebih rendah dibandingkan dengan Peraturan Pemerintah. *Ketiga*, bahwa PP No. 18 Tahun 2021 merupakan *lex specialis* yang mengatur mengenai hak atas tanah, dan Permendagri 19 lebih mengatur tentang barang milik daerah;

Halaman 20 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



- Bahwa berdasarkan uraian diatas, Tergugat telah melakukan penyalahgunaan wewenang sebagaimana dimaksud pada Pasal 17 ayat (2) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

VI. Alasan Gugatan

- Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (2) UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan alasan gugatan PTUN adalah Keputusan Tata Usaha Negara bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;
- Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan, "Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dilarang menyalahgunakan wewenang." Bahwa selanjutnya dalam Pasal 17 ayat (2) UU Administrasi Pemerintah membagi larangan penyalahgunaan kewenangan menjadi 3 (tiga) yaitu larangan melampaui wewenang, larangan mencampuradukkan wewenang, dan larangan bertindak sewenang-wenang;
- Bahwa definisi wewenang berdasarkan Pasal 1 angka 5 UU Administrasi Pemerintah adalah hak yang dimiliki oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan.
- Bahwa Tergugat telah menyalahgunakan wewenang dengan melakukan keputusan dan/atau tindakan dalam memaksa-alihkan HGB diatas HPL menjadi perjanjian sewa dalam jangka waktu 2 (dua) terhadap Para Penggugat;
- Bahwa Tergugat melakukan penyalahgunaan wewenang karena melampaui wewenang yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dalam hal ini adalah PP No. 18 Tahun 2021 dan Permendagri 19;
- Bahwa Tergugat melakukan penyalahgunaan wewenang karena mencampuradukkan wewenang dengan bertindak bertentangan dengan tujuan wewenang yang diberikan. Bahwa Permendagri 19 diterbitkan

Halaman 21 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



untuk mengelola Barang Milik Daerah, bukan memaksa pemegang hak atas tanah untuk mengikuti kemauan Tergugat dengan mengubah hak atas tanah menjadi perjanjian sewa;

- Bahwa Tergugat melakukan penyalahgunaan wewenang karena bertindak sewenang-wenang dengan bertindak tanpa dasar kewenangan. Bahwa Tergugat tidak mempunyai kewenangan untuk memaksa pemegang hak atas tanah mengubah hak atas tanah menjadi perjanjian sewa, karena hak atas tanah yang dipegang Para Pengugat dilindungi peraturan perundang-undangan;

- Bahwa HGB diatas HPL yang diubah paksa menjadi Perjanjian Sewa dihasilkan melalui proses dan/atau mekanisme yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah jo Permendagri No. 19 Tahun 2019 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;

- Bahwa Tindakan Tergugat dihasilkan melalui proses dan/atau mekanisme yang bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

- Bahwa asas-asas umum pemerintahan yang baik meliputi:

- a. kepastian hukum;
- b. kemanfaatan;
- c. ketidakberpihakan;
- d. kecermatan;
- e. tidak menyalahgunakan kewenangan;
- f. keterbukaan;
- g. kepentingan umum; dan
- h. pelayanan yang baik.

- Bahwa asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Bahwa Tindakan Tergugat bertentangan

Halaman 22 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



dengan asas kepastian hukum karena tidak dilandasi dengan pemahaman dari penafsiran yang baik terhadap peraturan perundang-undangan. Bahwa Keputusan dan/atau Tindakan Tergugat melahirkan ketidakadilan dan ketidakpatutan terhadap Para Penggugat dalam menguasai hak atas tanah;

- Bahwa asas kemanfaatan adalah manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara: (1) kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu yang lain; (2) kepentingan individu dengan masyarakat; (3) kepentingan Warga Masyarakat dan masyarakat asing; (4) kepentingan kelompok masyarakat yang satu dan kepentingan kelompok masyarakat yang lain; (5) kepentingan pemerintah dengan Warga Masyarakat; (6) kepentingan generasi yang sekarang dan kepentingan generasi mendatang; (7) kepentingan manusia dan ekosistemnya; (8) kepentingan pria dan wanita. Bahwa Keputusan dan/atau Tindakan Tergugat tidak memperhatikan kemanfaatan dalam hal keseimbangan antara kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu lain dalam hal keseimbangan kepentingan Para Penggugat sebagai pemegang HGB diatas HPL dengan individu lain yang memegang hak atas tanah lainnya. Bahwa Tindakan Tergugat bertentangan dengan asas kemanfaatan karena tidak menjaga keseimbangan kepentingan Tergugat dengan Para Penggugat dalam hal Tergugat hanya melihat pengelolaan barang milik daerah tanpa memperhatikan hak atas tanah yang dipegang oleh Para Penggugat yaitu HGB diatas HPL;

- Bahwa asas ketidakberpihakan adalah asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif. Bahwa Keputusan dan/atau Tindakan Tergugat tidak dengan mempertimbangkan kepentingan Para Penggugat yang mempunyai hak yang harusnya dilindungi oleh Tergugat, namun Tergugat lebih memilih memaksa Para

Halaman 23 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



Penggugat untuk mengalihkan HGB diatas HPL menjadi perjanjian sewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun;

- Bahwa asas kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Bahwa Tergugat tidak cermat ketika memaksa Para Penggugat mengalihkan HGB diatas HPL menjadi perjanjian sewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun karena tanpa kajian peraturan perundang-undangan yang utuh dan menyeluruh berkaitan dengan hak atas tanah dan barang milik daerah;

- Bahwa asas tidak menyalahgunakan kewenangan adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampuradukkan kewenangan. Bahwa Tergugat menyalahgunakan wewenang dengan melakukan keputusan dan/atau tindakan dalam memaksa-alihkan HGB diatas HPL menjadi perjanjian sewa dalam jangka waktu 2 (dua) terhadap Para Penggugat. Bahwa Tergugat melakukan penyalahgunaan wewenang karena melampaui wewenang yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dalam hal ini adalah PP No. 18 Tahun 2021 dan Permendagri 19. Bahwa Tergugat melakukan penyalahgunaan wewenang karena mencampuradukkan wewenang dengan bertindak bertentangan dengan tujuan wewenang yang diberikan. Bahwa Permendagri 19 diterbitkan untuk mengelola Barang Milik Daerah, bukan memaksa pemegang hak atas tanah untuk mengikuti kemauan Tergugat dengan mengubah hak atas tanah menjadi perjanjian sewa., karena hak atas tanah yang dipegang Para Penguat dilindungi peraturan perundang-undangan;

Halaman 24 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



- Bahwa asas keterbukaan adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara. Bahwa Tergugat dalam proses pengelolaan barang milik daerah tidak memberikan informasi yang benar dan jujur. Bahwa Tergugat tidak memberikan alternatif adanya perpanjangan HGB diatas HPL, namun lebih memilih memaksa Para Penggugat untuk membuat perjanjian sewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun;
- Bahwa asas kepentingan umum adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif. Bahwa Tindakan Tergugat tidak mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dan melakukan Tindakan dengan cara yang tidak aspiratif dan akomodatif terhadap kepentingan Para Penggugat. Bahwa Tindakan Tergugat memaksa mengalihkan HGB diatas HPL berpotensi mengabaikan kesejahteraan dan kemanfaatan umum. Bahwa cara Tergugat dalam memaksa pengalihan HGB diatas HPL menjadi perjanjian sewa sangat tidak aspiratif dan akomodatif;
- Bahwa asas pelayanan yang baik adalah asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Bahwa Tergugat tidak memberikan pelayanan yang sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur dalam PP No. 18 Tahun 2021;

VII. Hal-hal yang dituntut:

Dalam Pokok Perkara/Sengketa;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tindakan Tergugat merubah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan (HGB diatas HPL) menjadi Perjanjian Sewa atas obyek Kerjasama antara Tergugat I dan PT. Matahari Mas Sentosa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun adalah tidak sah;

Halaman 25 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan proses dan/atau tahapan peralihan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan (HGB diatas HPL) menjadi Perjanjian Sewa;
4. Memerintahkan Tergugat untuk patuh terhadap Pasal 41 PP No. 18 Tahun 2021;
5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 10 Januari 2022 melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) tanggal 11 Januari 2022, dengan mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut;

Bahwa TERGUGAT bersama ini mohon menyampaikan eksepsi sebagai berikut:

1. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS UNTUK BERTINDAK SEBAGAI PIHAK (*Persona Standi In Judicio*)

Bahwa, dalam gugatannya(*in casu*) PARA PENGGUGAT menyebutkan pada halaman 2 I. Objek Sengketa : - Bahwa obyek sengketa adalah tindakan TERGUGAT yang mengubah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut dengan HGB diatas HPL) yang dipegang PARA PENGGUGAT menjadi Perjanjian Sewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun ;

Bahwa, Hak Guna Bangunan No.989/Kel. Kutowinangun atas nama PENGGUGAT I **tanggal berakhirnya hak 4-6-2021** yang berdiridiatas HPL 03, dan Hak Guna Bangunan No. 899/Kel.Kutowinangun,atas nama PENGGUGAT II **tanggal berakhirnya hak 4-6-2021** yang berdiri diatas diatas HPL 04 ;

Bahwa, terbitnya kedua Hak Guna Bangunan atas adanya Surat Perjanjian Kerja Sama No.2 Tahun 1991 tentang Peningkatan dan Penataan (Renovasi) Pasar Lama, Pasar Berdikari, Pasar Baru dan Kompleks Pertokoan Morodadi Cs menjadi Pasaraya dan Pusat Pertokoan Salatiga, tanggal 7 Mei tahun 1991 berikut Addendumnya;

Bahwa, perjanjian – perjanjian tersebut di atas telah berakhir dan tidak diperpanjang lagi seiring dengan ditandatanganinya :

Halaman 26 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



1. PERJANJIAN ANTARA PEMERINTAH KOTA SALATIGA DAN PT. MATAHARI MAS SEJAHTERA TENTANG PENGAKHIRAN PERJANJIAN KERJA SAMA TENTANG PENINGKATAN DAN PENATAAN (RENOVASI) PASAR LAMA, PASAR BERDIKARI, PASAR BARU DAN KOMPLEKS PERTOKOAN MORODADI CS MENJADI PASARAYA I DAN PASARAYA II SALATIGA Nomor : 007/P/VI/2021 dan Nomor : 001/SLT-MMS/VI-04/2021 **tertanggal 04 Juni 2021** ;
2. BERITA ACARA SERAH TERIMA TANAH, BANGUNAN DAN FASILITAS PENUNJANG LAINNYA PADA PENGAKHIRAN PERJANJIAN KERJA SAMA TENTANG PENINGKATAN DAN PENATAAN (RENOVASI) PASAR LAMA, PASAR BERDIKARI, PASAR BARU DAN KOMPLEKS PERTOKOAN MORODADI CS MENJADI PASARAYA I DAN PASARAYA II SALATIGA, Nomor : 032/469/501 dan Nomor : 001/SLT-BAST/VI-04/2021 **tertanggal 04 Juni 2021** ;

Bahwa, berdasarkan **Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021, Pasal 37 ayat (3)** *Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan Kembali menjadi Tanah yang dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan ;*

Penjelasan Pasal 37 Ayat (1)

Pada hakekatnya hak guna bangunan merupakan hak yang berjangka waktu yang diberikan oleh pejabat yang berwenang dengan pemberian, perpanjangan, dan pembaruan ;

Bahwa, berdasarkan **Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021, Bagian Ketiga PEMANFAATAN TANAH HAK PENGELOLAAN, Pasal 7 ayat :**

(1) Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kewenangan untuk:

- a. *menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana ruang;*
- b. *menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain; dan*



c. menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian;

(2) Rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan rencana induk yang disusun oleh pemegang Hak Pengelolaan.

Bahwa, berdasarkan alasan hukum tersebut, maka dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan PARA PENGGUGAT yang berdiri diatas HPL No.03 dan HPL No.04 pada tanggal 04-06-2021, dan seiring dengan berakhirnya PERJANJIAN ANTARA PEMERINTAH KOTA SALATIGA dan PT. MATAHARI MAS SEJAHTERA sebagaimana tersebut di atas, maka dengan sendirinya PARA PENGGUGAT sudah tidak memiliki hak, wewenang dan kualitas sebagai PARA PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan sebagaimana pada perkara a quo, karena PARA PENGGUGAT **Bukanlah Persona Standi in Judicio** atas Objek Perkara, sehingga sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*) ;

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (*ObscuurLibel*)

Bahwa gugatan tidak jelas, kontradiksi antara posita dengan petitum dapat dijelaskan sebagai berikut:

2.1 Bahwa petitum gugatan hal 18 nomor 2 (dua):
MENYATAKAN TINDAKAN TERGUGAT MERUBAH HAK GUNA BANGUNAN DIATAS HAK PENGELOLAAN (HGB DIATAS HPL) MENJADI PERJANJIAN SEWA ATAS OBJEK KERJASAMA ANTARA TERGUGAT I DAN PT MATAHARI MAS SENTOSA DENGAN JANGKA WAKTU 2 (DUA) TAHUN ADALAH TIDAK SAH.;

Tidak sesuai dengan posita pada romawi I Objek Gugatan, hal 2:
BAHWA OBJEK SENGKETA ADALAH TINDAKAN TERGUGAT YANG MENGUBAH HAK GUNA BANGUNAN DIATAS HAK PENGELOLAAN (SELANJUTNYA DISEBUT DENGAN HGB DIATAS



HPL) YANG **DIPEGANG PARA PENGGUGAT** MENJADI PERJANJIAN SEWA DENGAN JANGKA WAKTU 2 (DUA) TAHUN.; Objek kerja sama antara TERGUGAT dan PT Matahari Mas Sentosa (selanjutnya disebut PT MMS) adalah Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut HGB) induk yang terdiri dari beberapa HGB.;

2.2 Bahwa perjanjian sewa merupakan ranah /perbuatan hukum perdata dimana perjanjian baru terbentuk dan mengikat apabila memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, maka terhadap petitum gugatan hal 18 nomor 2 (dua) yang dikemukakan PARA PENGGUGAT bahwa **TERGUGAT mengubah HGB menjadi perjanjian sewa adalah tidak jelas**, tidak berdasar hukum dan fakta. Bahwa, yang menjadi pertanyaan adalah Apanya yang diubah ketika perjanjian antara TERGUGAT dengan PT. MMS dan HGB yang dimiliki PT.MMS telah berakhir pada tanggal 04 – 06 – 2021 dan disepakati untuk tidak memperpanjang HGB sehingga secara hukum perjanjian berakhir dan Hak Guna Bangunan hapus. Faktanya adalah TERGUGAT memberikan pilihan hubungan hukum dan perbuatan hukum baru kepada PARA PENGGUGAT yaitu hak sewa atas objek HGB no 899 asal pemisahan dari HGB no 691 diatas HPL no 4 yang telah **berakhir haknya tgl 4-6-2021** dan HGB no 989 asal pemisahan dari HGB no 690 diatas HPL no 3 yang telah **berakhir haknya tgl 4-6-2021**, sebagai konsekuensi hukum sebagaimana kehendak pembuat undang-undang dan peraturan pelaksanaannya dimana dengan berakhirnya HGB dan tidak digunakannya hak memperpanjang sesuai waktu yang diberikan maka tanah HGB Kembali menjadi tanah hak pengelola dalam hal ini adalah pihak TERGUGAT sesuai Pasal 37 ayat (3) Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021 Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

2.3 Bahwa petitum gugatan hal 18 nomor 4 (empat): **MEMERINTAHKAN TERGUGAT UNTUK PATUH TERHADAP PASAL 41 PP No. 18 Tahun 2021**

Halaman 29 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



Bahwa menurut Pasal 41 PP No. 18 Tahun 2021

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan.
- (2) Permohonan pembaruan hak guna bangunan diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan.
- (3) Pemberian hak guna bangunan bagi Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas Tanah: a. Hak guna bangunan di atas Tanah Negara, dapat diberikan sekaligus dengan perpanjangan haknya setelah mendapat sertifikat laik fungsi; b. Hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan, dapat diberikan perpanjangan dan pembaruan hak setelah mendapat sertifikat laik fungsi.
- (4) Dalam hal hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan maka jangka waktu perpanjangan dan pembaruan hak dapat diberikan apabila tanahnya telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.
- (5) **Perpanjangan atau pembaruan hak guna bangunan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.**

Bahwa petitem gugatan tersebut tidak jelas terkait makna "PATUH", patuh disini patuh dalam urusan apa?, dimana domain dan yang berwenang dalam hal pengajuan perpanjangan atau pembaruan HGB adalah Kantor Pertanahan. Lagi pula PARA PENGGUGAT tidak pernah mengajukan perpanjangan atau pembaruan apabila ini terkait HGB no 899 asal pemisahan dari HGB no 691 diatas HPL no 4 yang telah **berakhir haknya tgl 4-6-2021** dan HGB no 989 asal pemisahan dari HGB no 690 diatas HPL no 3 yang telah **berakhir haknya tgl 4-6-2021**.

Halaman 30 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



Bahwa apabila terkait dengan HGB no 691 diatas HPL no 4 yang telah **berakhir haknya tgl 4-6-2021** dan HGB no 989 asal pemisahan dari HGB no 690 diatas HPL no 3 yang telah **berakhir haknya tgl 4-6-2021**, dimana sesuai keterangan dalam poin V Dasar Gugatan bahwa HGB diperoleh berdasarkan akta jual beli pada tahun 1999 dan tahun 2001 sehingga terikat dengan ketentuan yang berlaku saat itu yaitu PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK ATAS TANAH (selanjutnya disebut PP No 40 Tahun 1996). Pasal 27 ayat (1) PP No 40 Tahun 1996 bahwa Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan **selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu** Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya, dengan demikian dengan tidak diajukannya perpanjangan atau pembaharuan HGB konsekuensi hukumnya adalah tanah HGB kembali kepada pemegang Hak Pengelola dalam hal ini pihak TERGUGAT.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT bersama ini hendak menyampaikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa dalam Posita Gugatan PARA PENGGUGAT angka romawi IV. KEPENTINGAN DAN KERUGIAN PARA PENGGUGAT;

- Bahwa kepentingan Para Penggugat sebagaimana dalam hal. 4 yang menyatakan : *“Kepentingan Para Penggugat adalah bermaksud menegakan hukum dalam menjaga dan mempertahankan HGB diatas HPL yang dikuasai oleh Para Penggugat terhadap kesewenang-wenangan yang dilakukan oleh Tergugat yang mengubah menjadi perjanjian sewa.”*;

Bahwa Dalil Gugatan tersebut di atas sangat tidak berdasar, karena Para Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum atau kepentingan terhadap HGB no 899 asal pemisahan dari HGB no 691 diatas HPL no 4 yang telah **berakhir haknya tgl 4-6-2021** dan HGB

Halaman 31 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



no 989 asal pemisahan dari HGB no 690 diatas HPL no 3 yang telah **berakhir haknya tgl 4-6-2021;**

- Bahwa kerugian yang Para Penggugat sebagaimana dalam hal. 5 yang menyebutkan : *"Kerugian Para Penggugat adalah perubahan status hak atas tanah, dari hak guna bangunan diatas hak pengelolaan menjadi sewa menyewa. Bahwa perubahan status hak atas tanah tersebut menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat karena perbedaan hak dan kewajiban antara hak guna bangunan diatas hak pengelolaan dengan perjanjian sewa menyewa."*;

Bahwa dalil gugatan tersebut di atas sangat tidak berdasar oleh karena perubahan status hak atas tanah, dari HGB diatas HPL menjadi Perjanjian Sewa Menyewa merupakan tindakan Tergugat yang taat dan patuh terhadap peraturan perundang-undangan. Bahwa paska berakhirnya perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Salatiga dengan PT Matahari Mas Sejahtera (selanjutnya disebut PT.MMS) atau yang dimaknai sebagai Bangun Guna Serah (BGS), maka secara hukum/otomatis ketika perjanjian telah berakhir antara Pemerintah Kota Salatiga dengan PT.MMS pada tanggal 5 Mei tahun 2021, barang milik daerah diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana kepada Pemerintah Kota Salatiga yang saat ini sebagai Tergugat;

Bahwa seharusnya Para Penggugat merasa bersyukur karena dengan kebijakan atau tindakan merubah HGB diatas HPL yang telah berakhir jangka waktunya menjadi Perjanjian Sewa Menyewa agar supaya Para Penggugat tidak harus mengosongkan dan menyerahkan kunci kepada Tergugat yang notabene merupakan Pemegang Hak Pengelolaan;

2. Bahwa dalam Posita Gugatan PARA PENGGUGAT angka romawi V. DASAR GUGATAN, hal.12 disebutkan bahwa : *"Bahwa terhadap hapusnya HGB diatas HPL Para Penggugat tersebut dapat dikemukakan pertama, Para Penggugat tidak pernah melakukan perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah dengan Tergugat. Kedua, Para*

Halaman 32 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



Penggugat memperoleh HGB diatas HPL dengan akta jual beli. Selanjutnya pada hal.13 disebutkan bahwa : “Bahwa bangunan diperoleh oleh Para Penggugat dengan Akta Jual Beli terhadap bangunan yang dibangun oleh PT.Matahari Mas Sejahtera. Bahwa PT.Matahari Mas Sejahtera membangun dan menjual berdasarkan perjanjian BGS dengan Pemerintah Kota Salatiga.”Selanjutnya padahal yang sama disebutkan bahwa : “Bahwa dalam Akta Jual Beli disebutkan PT.Matahari Mas Sejahtera menyerahkan HGB diatas HPL kepada Para Penggugat sebagai pihak yang menerima HGB diatas HPL”;

- Bahwa memang benar Para Penggugat tidak pernah membuat perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah dengan Tergugat. Bahwa memang benar Para Penggugat memperoleh HGB diatas HPL dengan akta jual beli. Tetapi Para Penggugat tidak menyadari bahwa HGB diatas HPL yang diperoleh dari PT.MMS yang masa berlakunya **berakhir haknya tgl 4-6-2021** pada terhadap HGB no 899 asal pemisahan dari HGB no 691 diatas HPL no 4 dan HGB no 989 asal pemisahan dari HGB no 690 diatas HPL no 3 yang telah **berakhir haknya tgl 4-6-2021**. Sehingga secara hukum/otomatis ketika berakhir, maka segala aset/barang kembali menjadi milik daerah.

3. Bahwa dalam Posita Gugatan PARA PENGGUGAT angka romawi V. DASAR GUGATAN, hal.14 disebutkan bahwa : “Bahwa dipaksa-alihkan status HGB diatas HPL menjadi perjanjian sewa oleh Tergugat bertentangan dengan Pasal 54 ayat (2) jo Pasal 55 ayat (3) Permendagri 19/2016;

- Bahwa dalil tersebut tidak berdasar oleh karena berdasarkan Pasal 54 ayat (2) Permendagri 19/2016 menyebutkan bahwa : “Pengalihan Status Penggunaan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan:

- a. Inisiatif dari Gubernur/Bupati/Walikota; dan
- b. Permohonan dari Pengguna Barang lama”;



Ketentuan hukum tersebut mengamanatkan dua pilihan yang dapat dilakukan yaitu atas **Inisiatif dari Walikota** dan Permohonan dari Pengguna Barang Lama. Berdasarkan fakta yang ada, peralihan status penggunaan barang milik daerah dari HGB diatas HPL menjadi Perjanjian Sewa Menyewa merupakan tindakan/inisiatif Tergugat sebagai Walikota Salatiga yang sekarang ini berposisi sebagai Tergugat dalam perkara ini. Jadi ketika tidak ada permohonan dari pengguna barang lama untuk mengalihkan status penggunaan, maka atas inisiatif dari Walikota sendiri dapat mengalihkan status penggunaan dari HGB diatas HPL menjadi Perjanjian Sewa Menyewa;

- Selanjutnya Pasal 55 ayat (1) menyebutkan : *“Pengalihan status penggunaan barang milik daerah berdasarkan inisiatif dari Gubernur/Bupati/Walikota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat 2 huruf a dilakukan dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pengguna Barang”*;

Bahwa telah dilakukan pemberitahuan kepada Para Penggugat oleh Tergugat melalui surat-surat yang telah disampaikan kepada Para Penggugat terkait tindak lanjut paska berakhirnya Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Salatiga dengan PT.MMS. yaitu sebagai berikut:

- 1) Pada tanggal 10 Agustus 2021 berdasarkan Surat No.005/712/413 yang ditandatangani oleh Kepala Dinas Perdagangan Mengundang Penggugat I dengan acara **Sosialisasi Tindak Lanjut Paska Berakhirnya Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT.MMS;**
- 2) Pada tanggal 13 September 2021 berdasarkan Surat No.005/821/413 yang ditandatangani oleh Kepala Dinas Perdagangan mengundang Para Penggugat dengan acara **Rapat Koordinasi Tindak Lanjut Paska Berakhirnya Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT.MMS;**

Halaman 34 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



3) Pada tanggal 24 September 2021 berdasarkan Surat No.005/361/413 yang ditandatangani oleh Kepala Dinas Perdagangan mengundang Penggugat I dengan acara **Koordinasi terkait Sewa Menyewa Ruko Pasar Raya;**

4) Pada tanggal 15 November 2021 berdasarkan Surat No.510/984/413;

5) Pada tanggal 16 November 2021 dengan Surat No.593.5/2443/102-1;

4. Bahwa dalam Posita Gugatan PARA PENGGUGAT angka romawi V. DASAR GUGATAN disebutkan : *"Bahwa selain itu, terdapat pertentangan/konflik norma yang digunakan Tergugat untuk diterapkan HGB diatas HPL milik Para Penggugat. **Pertama**, HGB diatas HPL tunduk pada PP 18 tahun 2021. **Kedua**, Permendagri yang digunakan oleh Tergugat untuk memaksa Para Penggugat melakukan perjanjian sewa hirarkhi peraturan perundang-undangan lebih rendah dari peraturan pemerintah. **Ketiga**, PP 18 tahun 2021 mengatur mengenai hak atas tanah, dan Permendagri 19 lebih mengatur tentang barang milik daerah."*;

- Bahwa terhadap dalil tersebut di atas, Tergugat ingin menanyakan dimana letak pertentangan antara kedua peraturan tersebut? Bahwa PP 18/2021 mengatur mengenai hak atas tanah sehingga HGB diatas HPL tetap tunduk pada PP tersebut, sedangkan Permendagri 19/2016 mengatur tentang barang milik daerah sehingga segala aset kepunyaan daerah akan menjadi kepemilikan daerah ketika berakhirnya perjanjian-perjanjian yang pernah dibuat oleh Pemerintah daerah dengan pihak lain;

- Bahwa Tergugat tidak pernah memaksa Para Penggugat untuk mengubah HGB diatas HPL menjadi Perjanjian Sewa Menyewa. Frasa "memaksa" yang disebutkan oleh Para Penggugat mengandung konotasi yang negatif oleh karena seakan-akan Tindakan Tergugat yang mensosialisasikan dan mengkoordinasi Para Pedagang/Para Penggugat terkait tindak

Halaman 35 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



lanjut paska berakhirnya Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT.MMS tidak didasari dasar kewenangan yang ditetapkan peraturan perundang-undangan;

- Pasal 112 ayat (1) Permendagri 19/2016 menyebutkan :

Penyewaan barang milik daerah dilakukan dengan tujuan:

a. *mengoptimalkan pendayagunaan barang milik daerah yang belum/tidak dilakukan penggunaan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah;*

b. *memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi Pengguna Barang; dan/atau*

c. ***mencegah penggunaan barang milik daerah oleh pihak lain secara tidak sah;***

- Bahwa dengan berakhirnya perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Salatiga dengan PT.MMS dan tidak diperpanjang atau diperbarui oleh PT.MMS, maka barang milik daerah harus dikembalikan kepada Daerah dan dapat dilakukan perjanjian sewa menyewa guna mencegah penggunaan barang milik daerah oleh pihak lain secara tidak sah. Pasal 6 huruf b Permendagri 19/2016 menyebutkan : *Barang milik daerah yang berasal dari perolehan lainnya yang sah, meliputi: b. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak.* Selanjutnya Pasal 8 huruf c Permendagri tersebut menyebutkan : *Barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b antara lain berasal dari: c. kontrak kerjasama;*

- Bahwa Pasal 113 ayat (1) Permendagri 19/2016 menyebutkan : *Barang milik daerah yang dapat disewa berupa:*

a. *Tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Gubernur/Bupati/ Walikota;*

b. *sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; dan/atau*

Halaman 36 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



c. *selain tanah dan/atau bangunan;*

- Bahwa HGB diatas HPL sebenarnya bukan dipegang oleh Para Penggugat. **Para Penggugat hanya memegang HGB hasil pecahan dari HGB Induk yang dipegang oleh PT.MMS** berdasarkan Perjanjian Kerjasama yang telah berakhir **04-06-2021** dengan Pemerintah Kota Salatiga sebagai Pemegang HPL;
- Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Permendagri yang digunakan oleh Tergugat untuk memaksa Para Penggugat melakukan perjanjian sewa hirarkhi peraturan perundang-undangan lebih rendah dibandingkan PP. Bahwa dalam konteks ini mengenai hirarkhi peraturan yang dianggap oleh Para Penggugat bertentangan, maka yang perlu dipertanyakan adalah apakah materi muatan dalam kedua peraturan tersebut sama atau tidak? Sebagaimana dijelaskan oleh Para Penggugat sendiri bahwa kedua peraturan tersebut mengatur hal yang berbeda, bahwa PP 18 tahun 2021 mengatur mengenai hak atas tanah, dan Permendagri 19 lebih mengatur tentang barang milik daerah;

5. Bahwa dalam Posita Gugatan PARA PENGGUGAT angka romawi VI. ALASAN GUGATAN, hal.15 disebutkan bahwa : "*Bahwa Tergugat telah menyalagunakan wewenang dengan melakukan keputusan dan/atau tindakan dalam memaksa alihkan HGB diatas HPL menjadi perjanjian sewa dalam jangka waktu 2 (dua) tahun terhadap Para Penggugat.*";

- Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut UU Administrasi Pemerintahan) disebutkan bahwa : "*Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dilarang menyalahgunakan Wewenang.*" Sedangkan pada ayat (2) peraturan *a quo* menyebutkan bahwa : "*Larangan penyalahgunaan Wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*

a. *larangan melampaui Wewenang;*

Halaman 37 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



- b. *larangan mencampuradukkan Wewenang; dan/atau*
- c. *larangan bertindak sewenang-wenang.”;*
- Bahwa kemudian di dalam Pasal 18 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan menyebutkan bahwa : “*Badan dan/atau pejabat pemerintahan dikategorikan melampaui wewenang sebagaimana dimaksud dalam pasal 17 ayat (2) huruf a apabila keputusan dan/atau tindakan yang dilakukan:*

 - a. *Melampaui masa jabatan atau batas waktu berlakunya wewenang;*
 - b. *Melampaui batas wilayah berlakunya wewenang; dan/atau*
 - c. *Bertentangan ketentuan peraturan perundang-undangan.”;*

- Bahwa dengan demikian, tindakan Tergugat dapat dikategorikan sebagai penyalagunaan wewenang *in qasu* melampaui wewenang apabila yang dilakukan oleh Tergugat melanggar larangan sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c tersebut di atas. Faktanya, tindakan Tergugat tidak melampaui masa jabatan atau batas waktu berlakunya wewenang dan tidak melampaui batas wilayah berlakunya wewenang. Selain itu, tindakan yang dilakukan oleh badan dan/atau pejabat pemerintah tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan karena justru yang dilakukan adalah menjalankan aturan-aturan hukum yang berlaku. Tindakan Tergugat yang menindaklanjuti paska berakhirnya HGB diatas HPL menjadi Perjanjian Sewa Menyewa merupakan amanat Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (*selanjutnya disingkat Permendagri No.19/2016*) dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (*selanjutnya disingkat PP No.18/2021*). Sehingga dasar bertindak Tergugat memiliki landasan hukum yang kuat;
- Sebagaimana adagium hukum *lex dura sed ita scripta* atau *lex dura sed tamente scripta* yang berarti bahwa **undang-undang**

Halaman 38 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



adalah keras tetapi ia telah ditulis demikian, dan harus dilaksanakan. Bahwa Tergugat telah melaksanakan kewajiban hukum sebagaimana perintah peraturan perundang-undangan sehingga tidak dapat dibenarkan apabila Tergugat melakukan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat;

- Bahwa Pasal 18 ayat (2) UU Administrasi Pemerintahan menyebutkan : *"Badan dan/atau pejabat pemerintahan dikategorikan mencampuradukkan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf b apabila keputusan dan/atau tindakan yang dilakukan:*

a. *Di luar cakupan bidang atau materi wewenang yang diberikan; dan/atau*

b. *Bertentangan dengan tujuan wewenang yang diberikan."*;

- Bahwa tindakan Tergugat menindaklanjuti paska berakhirnya perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Salatiga dengan PT.MMS, yaitu mengalihkan dari HGB diatas HPL menjadi Perjanjian Sewa Menyewa merupakan tindakan yang masih dalam cakupan bidang atau materi wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan dan tindakan tersebut tidak bertentangan dengan tujuan wewenang diberikan sebagaimana diatur di dalam Premendagri 19/2016 dan PP 18/2021. Bahwa tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Para Penggugat merupakan aset daerah yang dapat dikelola oleh daerah sesuai kewenangan dan fungsi dari pada aset tersebut;

- Bahwa Pasal 18 ayat (3) UU Administrasi Pemerintahan menyebutkan : *"Badan dan/atau pejabat pemerintahan dikategorikan bertindak sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam pasal 17 ayat (2) huruf c apabila keputusan dan/atau tindakan yang dilakukan:*

a. *Tanpa dasar kewenangan; dan/atau*



b. Bertentangan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap”;

- Bahwa Tergugat tidak bertindak sewenang-wenang karena tindakan mengubah HGB diatas HPL menjadi perjanjian sewa selama jangka waktu 2 tahun (Permendagri 19/2016 menentukan 5 tahun) paska berakhirnya Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Salatiga dengan PT.MMS bukan tanpa dasar kewenangan sebagaimana didalilkan Para Penggugat;

Bahwa sesuai dengan Pasal 113 ayat (1) Permendagri 19/2016 menyebutkan : “Barang milik daerah yang dapat disewa berupa:

- a. Tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Gubernur/Bupati/ Walikota;
- b. sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; dan/atau
- c. selain tanah dan/atau bangunan.”;

Selanjutnya dalam Pasal 113 ayat (2) menyebutkan : “Sewa barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/ Walikota.”;

Bahwa dengan dasar kewenangan tersebut di atas, maka dalil Para Penggugat tidak dapat didengarkan dan patut ditolak oleh Majelis Hakim.

Sedangkan dalam Pasal 114 ayat (1) peraturan a quo menyebutkan : *Jangka waktu sewa barang milik daerah paling lama 5 (lima) tahun sejak ditandatangani perjanjian dan dapat diperpanjang;*

Bahwa paling lama 5 (lima) tahun memberikan diskresi bagi Tergugat untuk memberikan jangka waktu sewa bagi lebih cepat (bisa 1 (satu) tahun atau 2 (dua) tahun) tergantung kesepakatan Penyewa dengan Pemberi Sewa sesuai dengan kemampuan yang dimiliki oleh Para Penyewa/Para Penggugat. Bahwa selain itu, tindakan menentukan jangka waktu 2 (dua) tahun sewa menyewa berlangsung bukan semata-mata atas dasar paksaan oleh karena apabila jangka waktu



sewa tersebut berakhir Para Penyewa/Para Penggugat dapat membuat perjanjian sewa baru tanpa mengurangi atau membatasi hak-hak Para Penggugat untuk menggunakan dan memanfaatkan barang milik daerah. Bahwa selain itu, setiap pemegang HPL memiliki kewenangan untuk tidak memperpanjang HGB diatas HPL tersebut, sehingga dengan memperhatikan Permendagri tersebut di atas, maka status HGB diatas HGB yang diubah menjadi perjanjian sewa telah sejalan dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diatur di dalam Pasal 38 ayat (2) PP 18/2021 yang menyebutkan : "*Hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan*"; Selanjutnya di dalam Pasal 40 ayat (2) menyebutkan : "*Hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2) dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak guna bangunan apabila memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.*"

- Namun demikian, yang perlu diketahui oleh Para Penggugat adalah bahwa Para Penggugat tidak memegang HGB diatas HPL, tetapi Para Penggugat sebagai Pemegang HGB Pecahan diatas HGB Induk yang dipegang oleh PT.MMS, sehingga ketika PT.MMS tidak memperpanjang atau tidak memperbarui HGB diatas HPL tersebut, maka secara hukum/otomatis HGB Induk yang dipegang oleh PT.MMS yakni HGB no 691 diatas HPL no 4 yang kemudian dipecahkan menjadi HGB no 899 yang dipegang oleh Penggugat II yang telah **berakhir haknya tgl 4-6-2021** dan HGB Induk yang dipegang oleh PT.MMS yakni HGB no 690 diatas HPL no 3 yang kemudian dipecahkan menjadi HGB no 989 yang dipegang oleh Penggugat I yang telah **berakhir haknya tgl 4-6-2021**;

6. Bahwa dalam Posita Gugatan PARA PENGGUGAT angka romawi VI. ALASAN GUGATAN, hal.16 disebutkan : "*Bahwa tindakan Tergugat*

Halaman 41 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



dihasilkan melalui proses dan/atau mekanisme yang bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagai dimaksud pada Pasal 10 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan....yang meliputi :

- a. Kepastian hukum;
- b. Kemanfaatan;
- c. Ketidakberpihakan;
- d. Kecermatan;
- e. Tidak menyalagunakan wewenang;
- f. Kepentingan umum; dan
- g. Pelayanan yang baik.

- Bahwa dalam dalil Gugatan Para Penggugat disebutkan :
"Bahwa tindakan Tergugat bertentangan dengan asas kepastian hukum karena tidak dilandasi dengan pemahaman dari penafsiran yang baik terhadap peraturan perundang-undangan. Bahwa keputusan dan/atau tindakan Tergugat melahirkan ketidakadilan dan ketidakpatuhan terhadap Para Penggugat dalam menguasai hak atas tanah.";

Bahwa tindakan Tergugat telah sesuai dengan asas kepastian hukum. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan manifestasi dari pada ketaatan dan kepatuhan Tergugat terhadap norma-norma hukum yang berlaku. Bahwa tindakan mengubah HGB diatas HPL menjadi perjanjian sewa menyewa Permendagri 19/2016 dan PP 18/2021;

- Bahwa dalam dalil Gugatan Para Penggugat hal.16-17 disebutkan
"Bahwa keputusan dan/atau Tindakan Tergugat tidak memperhatikan kemanfaatan dalam hal keseimbangan kepentingan Para Penggugat sebagai Pemegang HGB diatas HPL dengan Individu lain yang memegang hak atas tanah lainnya. Bahwa tindakan Tergugat bertentang dengan asas kemanfaatan karena tidak menjaga keseimbangan kepentingan Tergugat dengan Para Penggugat dalam hal Tergugat hanya melihat pengelolaan barang milik daerah tanpa



memperhatikan hak atas tanah yang dipegang oleh Para Penggugat yaitu HGB diatas HPL.”;

Bahwa tindakan yang dilakukan Tergugat yaitu memberikan/membuat perjanjian sewa-menyewa kepada Para Penggugat adalah untuk menindaklanjuti paska berakhirnya perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Salatiga dengan PT.MMS merupakan pemenuhan terhadap asas kemanfaatan karena Tergugat juga mempertimbangkan kebutuhan dan usaha yang dilakukan oleh Para Penggugat sendiri. Bahwa ketika tidak dilanjutkan dengan perjanjian sewa, maka secara hukum/otomatis Para Penggugat harus mengosongkan bangunan dan menyerahkan kunci kepada Tergugat karena sudah selesai jangka waktunya dan tidak diperpanjang atau diperbarui jangka oleh PT.MMS **sebagai pemegang HGB Induk;**

- Dalam dalil Gugatan Para Penggugat hal.17 disebutkan : *“Bahwa keputusan dan/atau tindakan Tergugat tidak dengan mempertimbangkan kepentingan Para Penggugat yang mempunyai hak yang harusnya dilindungi oleh Tergugat, namun Tergugat lebih memilih memaksa Para Penggugat untuk mengalihkan HGB diatas HPL menjadi Perjanjian Sewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun.”;*

Bahwa faktanya tindakan yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan hukum yang berlaku, karena tindakan yang dilakukan adalah menindaklanjuti paska berakhirnya perjanjian antara Pemerintah Kota Salatiga dengan PT.MMS terkait perjanjian kerjasama yang dibuat. Jadi terhadap persoalan ini tidak ada kaitannya dengan diskriminasi terhadap Para Penggugat yang notabene merupakan warga masyarakat Tergugat sendiri;

- Dalam dalil Gugatan Para Penggugat hal.17 disebutkan : *“bahwa Tergugat tidak cermat ketika memaksa Para Penggugat mengalihkan HGB diatas HPL menjadi perjanjian sewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun karena tanpa kajian peraturan perundang-undangan yang utuh dan menyeluruh berkaitan dengan hak atas tanah dan barang milik daerah”;*

Halaman 43 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



Bahwa dalil tersebut tidak benar oleh karena Tergugat secara cermat mendalami maksud dan tujuan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai tindak lanjut paska berakhirnya perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Salatiga dengan PT.MMS. Bahwa tindakan Tergugat bukanlah tindakan yang “memaksa”. Bagaimana mungkin dikatakan “memaksa” padahal hukum membolehkan Tergugat untuk memberikan/membuat perjanjian sewa menyewa dengan Para Penggugat yang telah berakhir jangka waktu perjanjian HGB diatas HPL yang dipegang oleh PT.MMS;

- Dalam dalil Gugatan Para Penggugat hal.17 disebutkan : *“Bahwa Tergugat menyalagunakan wewenang dengan melakukan keputusan dan/atau tindakan dalam memaksa-alihkan HGB diatas HPL menjadi perjanjian sewa dalam jangka waktu 2 (dua) tahun terhadap Para Penggugat.”*

Bahwa Tergugat tidak melampaui kewenangan, tidak mencampuradukan kewenangan dan tidak bertindak secara kesewenang-wenangan sebagaimana telah dijelaskan diatas (vide h.10-14);

- Dalam dalil Gugatan Para Penggugat hal.18 disebutkan : *“Bahwa Tergugat dalam proses pengelolaan barang milik daerah tidak memberikan informasi yang benar dan jujur. Bahwa Tergugat tidak memberikan alternatif adanya perpanjangan HGB diatas HPL, namun lebih memilih memaksa Para Penggugat untuk membuat Perjanjian sewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun.”*

Bahwa keterbukaan sebagai salah satu asas dalam penyelenggaraan pemerintah telah dipenuhi oleh Tergugat. Bahwa Tergugat menentukan jangka waktu sewa selama 2 (dua) tahun (Permendagri 19/2016 menentukan 5 tahun) berdasarkan diskresi yang dimilikinya dengan berdasarkan pada kemampuan finansial yang dimiliki oleh setiap Pedagang/Penyewa yang memiliki kemampuan keuangan yang berbeda-beda. Bahkan Tergugat juga memberikan kemudahan bagi Para Penyewa yang hanya menyewa selama 1 (satu) tahun sesuai

Halaman 44 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



dengan kemampuannya. Bahwa apabila Tergugat harus menerapkan sebagaimana dalam Permendari 19/2016 yang menentukan 5 (lima) tahun maka Tergugat justru telah melakukan perbuatan/tindakan yang merugikan Para Penyewa sendiri. Sehingga dalil yang diajukan tidaklah benar;

- Dalam dalil Gugatan Para Penggugat hal.18 disebutkan : *“Bahwa Tindakan Tergugat tidak mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dan melakukan tindakan dengan cara yang tidak aspiratif dan akomodatif terhadap kepentingan Para Penggugat. Bahwa tindakan Tergugat memaksa mengalihkan HGB diatas HPL berpotensi mengabaikan kesejahteraan dan kemanfaatan umum. Bahwa cara Tergugat dalam memaksa pengalihak HGB diatas HPL menjadi perjanjian sewa sangat tidak aspiratif dan akomodatif.”;*

Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi asas kepentingan umum. Justru sebaliknya tindakan Para Penggugat yang lebih mementingkan diri sendiri untuk memenuhi kebutuhan pribadinya dari pada orang lain yang juga sebetulnya memiliki hak yang sama untuk memperoleh dan menggunakan fasilitas yang disediakan Pemerintah Kota Salatiga dengan berpedoman pada asas efektifitas.

- Dalam dalil Gugatan Para Penggugat hal.18 disebutkan : *“Bahwa Tergugat tidak memberikan pelayanan yang sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur di dalam PP No.18 Tahun 2021.”;*

Bahwa Tergugat telah memberikan pelayanan yang baik kepada Para Penggugat. Bahwa tindakan mengalihkan dari HGB diatas HPL yang telah berakhir jangka waktunya dengan memberikan perjanjian sewa merupakan pelayanan yang baik yang dilakukan oleh Tergugat bagi warga masyarakat (Para Penggugat) dengan memperhatikan kepentingan dan kemampuan finansial Para Penggugat dengan menentukan jangka waktu sewa menyewa selama 2 (dua) tahun yang kemudian dapat diperpanjang atau diperbarui lagi apabila telah berakhir jangka waktu tersebut;

Halaman 45 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TERGUGAT dalam ini mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah menurut hukum Tindakan Tergugat mengubah HGB diatas HPL menjadi Perjanjian Sewa Menyewa ;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya, atau *Ex Aquo Et Bono*.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 17 Januari 2022 yang diajukan pada persidangan elektronik (e-court) tanggal 18 Januari 2022 dan atas Replik Para Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 24 Januari 2022 yang diajukan pada persidangan elektronik (e-court) tanggal 25 Januari 2022, selengkapnya sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Pihak Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotocopynya yang diberi tanda bukti P – 1 sampai dengan P – 19 sebagai berikut:

1. Bukti P - 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 899, Desa Kutowinangun, Kecamatan Tingkir, Kotamadya Salatiga Propinsi Jawa Tengah (fotocopy sesuai fotocopynya);
2. Bukti P - 2 : Akta Jual Beli, No : 381/TKR/92/X/1999 tanggal 25 Oktober 1999 dihadapan Notaris Arini Hidayat, S.H.

Halaman 46 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- di Salatiga (fotocopy sesuai fotocopynya);
3. Bukti P - 3 A : Surat Walikota Salatiga Nomor : 510/984/413, tanggal 15 November 2021, perihal : Jawaban surat untuk pembayaran sewa Ruko Pasar Raya I dan II Kota Salatiga kepada Budi Prasetyo Toko Morodadi di Salatiga (fotocopy sesuai aslinya);
- Bukti P - 3 B : Surat Walikota Salatiga Nomor : 510/984/413, tanggal 15 November 2021, perihal : Jawaban surat untuk pembayaran sewa Ruko Pasar Raya I dan II Kota Salatiga kepada Luciani Prasetyo Toko Morodadi di Salatiga (fotocopy sesuai aslinya);
4. Bukti P - 4 : Surat Kantor Hukum Yakub Adi Krisanto & Rekan, No. 03/BIASA/PDT/II/2021, tanggal 1 November 2021, Perihal : Permasalahan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Pemerintah Kota Salatiga cq. Sekretaris Daerah Kota Salatiga (fotocopy sesuai aslinya);
5. Bukti P - 5 : Surat Sekretariat Daerah Kota Salatiga Nomor : 593.5/2443/102-1, tanggal 16 November 2021, Perihal : Permasalahan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Kantor Kuasa Hukum Yakub Adi Krisanto dan Rekan (fotocopy sesuai fotocopynya);
6. Bukti P - 6 : Akta Jual beli No. 197/TKR/48/IV/2001, tanggal 18 April 2001 yang dibuat dihadapan Arini Hidayah, SH PPAT di Salatiga (fotocopy sesuai aslinya);
7. Bukti P - 7A : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 989 Kelurahan Kutowinangun Kecamatan Tingkir Kotamadya Salatiga, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur 9 Maret 2000, No. 35/Ktwng/2000, Luas 25 M² atas nama Budi Prasetyo (fotocopy sesuai fotocopynya);
- Bukti P - 7B : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01215 Kelurahan Kutowinangun Kecamatan Tingkir Kotamadya Salatiga, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur 9 Maret 2000, No. 34/Ktwng/2000, Luas 25 M² atas nama Luciani Prasetyo (fotocopy sesuai

Halaman 47 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti P - 8 : fotocopynya);
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang
Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan
Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
Negara, tanggal 19 Pebruari 1999 (fotocopy sesuai
fotocopynya);
9. Bukti P - 9 : Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang
Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas
Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, tanggal 24
Oktober 1999 (fotocopy sesuai fotocopynya);
10. Bukti P - 10 : Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah
Nasional oleh Urip Santoso (fotocopy sesuai
fotocopynya);
11. Bukti P - 11 : Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak
Ketiga oleh Urip Santoso Dosen Fakultas Hukum
Universitas Airlangga (fotocopy sesuai print out);
12. Bukti P - 12 : Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah oleh
Sulasi Rongiyati (fotocopy sesuai print out);
13. Bukti P - 13 : Akta Jual Beli No. 473/TKR/158/X/2000, tanggal 24
Oktober 2000 dibuat dihadapan Notaris Arini
Hidaya, SH (fotocopy sesuai fotocopynya)
14. Bukti P - 14 : Akta Jual Beli atas nama Harkim, SPd, No.
426/TKR/2008, tanggal 27 Oktober 2008 dibuat
dihadapan Notaria Arini Hidaya, SH (fotocopy
sesuai fotocopynya);
15. Bukti P - 15 : Akta Jual Beli atas nama Harkim, SPd, No.
427/TKR/2008, tanggal 27 Oktober 2008 dibuat
dihadapan Notaria Arini Hidaya, SH (fotocopy
sesuai fotocopynya);
16. Bukti P - 16 : Surat dari Kepala Dinas Perdagangan Kota Salatiga,
Nomor : 511.2/395/413, tanggal 4 September 2020,
Perihal : Pemberitahuan ditujukan kepada
Pedagang Ruko Pasar Raya I dan II Kota Salatiga

Halaman 48 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (fotocopy sesuai fotocopynya);
17. Bukti P - 17 : Surat Pernyataan yang dibuat oleh Zahroni pada bulan Agustus 2021 (fotocopy sesuai fotocopynya);
 18. Bukti P - 18 : Tanda Terima Penyerahan Berkas Registrasi Ulang Pedagang, tanggal 24 November 2020 nama pemilik Ngatmiyati (fotocopy sesuai fotocopynya);
 19. Bukti P - 19 : Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pemerintah Kota Salatiga Dengan Zahroni Nomor : 034/PR2/PSM/XI/2021 Tentang Pemakaian Tanah Dan Bangunan Ruko Pasar Raya II Ruko 16 Nomor 17 (fotocopy sesuai fotocopynya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotocopynya yang diberi tanda bukti T – 1 sampai dengan T – 18 sebagai berikut:

1. Bukti T – 1 : Surat Perjanjian Kerja sama Nomor : 2 Tahun 1991, tanggal 7 Mei 1991 Tentang Peningkatan Dan Penataan (Renovasi) Pasar lama, Pasar Berdikari, Pasar Baru Dan Kompleks Pertokoan Morodadi Cs Menjadi Pasaraya Dan Pusat Pertokoan Salatiga (fotocopy sesuai fotocopynya);
2. Bukti T – 2 : Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor 2 Tahun 1992 Tentang Peningkatan Dan Penataan (Renovasi) Pasar Lama, Pasar Berdikari, Pasar Baru Dan Kompleks Pertokoan Morodadi Cs Menjadi Pasaraya Salatiga Dan Pusat Pertokoan Salatiga (fotocopy sesuai fotocopynya);
3. Bukti T – 3 : Addendum Kedua Perjanjian Kerja Sama Pemerintah Kotamadya Dati II Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera Cabang Surakarta Nomor 1 Tahun 1993, tanggal 16 September 1993 Tentang Peningkatan Dan Penataan (Renovasi) Pasar Lama, Pasar Berdikari, Pasar Baru Dan Kompleks Pertokoan Morodadi Cs Menjadi Pasaraya Salatiga

Halaman 49 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dan Pusat Pertokoan Salatiga (fotocopy sesuai fotocopynya);
4. Bukti T – 4 : Addendum Ketiga Perjanjian Kerja Sama Pemerintah Kotamadya Dati II Salatiga dengan PT. Matahari Mas Sejahtera Cabang Surakarta Nomor : 5/Perj/VI/1995, tanggal 27 Juni 1995, Tentang Peningkatan Dan Penataan (Renovasi) Pasar Lama, Pasar Berdikari, Pasar Baru Dan Kompleks Pertokoan Morodadi Cs Menjadi Pasaraya I Dan Pasaraya II Salatiga (fotocopy sesuai fotocopynya);
 5. Bukti T – 5 : Sertipikat Hak Guna bangunan No. 989 Kelurahan Kutowinangun Kecamatan Tingkir Kotamadya Salatiga, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur tanggal 9 Maret 2000 No. 35/Ktwng/200, Luas 25 M² atas nama Budi Prasetyo (fotocopy sesuai fotocopynya);
 6. Bukti T – 6 : Sertipikat Hak Guna bangunan No. 899 Kelurahan Kutowinangun Kecamatan Tingkir Kotamadya Salatiga, Propinsi Jawa Tengah, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1997 No. 1301/1997 Luas 29 M² atas nama Yuliana Prasetyo (fotocopy sesuai fotocopynya);
 7. Bukti T – 7 : Perjanjian Antara Pemerintah Kota Salatiga Dan PT. Matahari Mas Sejahtera Tentang Pengakhiran Perjanjian Kerja Sama Tentang Peningkatan Dan Penataan (Renovasi) Pasar Lama, Pasar Berdikari, Pasar Baru Dan Kompleks Pertokoan Morodadi Cs Menjadi Pasaraya I Dan Pasaraya II Salatiga, Nomor : 007/P/VI/2021, Nomor : 001/SLT-MMS/VI-04/2021, tanggal 04-06-2021 (fotocopy sesuai aslinya);
 8. Bukti T – 8 : Berita Acara Serah Terima Tanah, Bangunan Dan Fasilitas Penunjang Lainnya Pada Pengakhiran Perjanjian Kerja Sama Tentang Peningkatan Dan Penataan (Renovasi) Pasar Lama, Pasar Berdikari,

Halaman 50 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasar Baru Dan Kompleks Pertokoan Morodadi Cs
Menjadi Pasaraya I Dan Pasaraya II Salatiga,
Nomor : 032/469/501, Nomor : 001/SLT-BAST/VI-
04/2021, tanggal 04-06-2021(fotocopy sesuai
aslinya);
- 9 Bukti T – 9 : Surat Kepala Dinas Perdagangan Kota Salatiga,
Nomor : 005/712/413, tanggal 10 Agustus 2021,
Perihal : Undangan dengan Acara Sosialisasi Tindak
Lanjut Paska Berakhirnya Perjanjian Kerja Sama
Pemerintah Kota Salatiga dengan PT. Matahari Mas
Sejahtera (fotocopy sesuai aslinya);
- 10 Bukti T – 10 : Surat Kepala Dinas Perdagangan Kota Salatiga,
Nomor : 005/821/413, tanggal 13 September 2021,
Perihal : Undangan dengan Acara Rapat Koordinasi
Tindak Lanjut Sosialisasi Pasca Berakhirnya Kerja
Sama Pemerintah Kota Salatiga dengan PT,
Matahari Mas Sejahtera (fotocopy sesuai aslinya);
- 11 Bukti T – 11 : Surat Kepala Dinas Perdagangan Kota Salatiga,
Nomor : 005/361/413, tanggal 24 September 2021,
Perihal : Undangan dengan Acara Koordinasi terkait
sewa menyewa ruko Pasar Raya (fotocopy sesuai
aslinya);
- 12 Bukti T – 12 : Surat dari Kantor Hukum Yakub Adi Kristanto &
Rekan, Nomor : 03/BIASA/PDT/II/2021, tanggal 1
November 2021, Perihal : Permasalahan Hak Guna
Bangunan (HGB) kepada Pemerintah Kota Salatiga
cq. Sekretaris Daerah Kota Salatiga (fotocopy
sesuai aslinya);
- 13 Bukti T – 13 : Surat Walikota Salatiga Nomor : 510/984/413,
November 2021, Perihal : Jawaban surat untuk
pembayaran sewa Ruko Pasar Raya I dan II Kota
Salatiga kepada Rini Fitriana, dkk (fotocopy sesuai
aslinya);
- 14 Bukti T – 14 : Surat dari Sekretariat Daerah Kota Salatiga,

Halaman 51 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor : 593.5/2443/102.1, tanggal 16 November 2021, Hal : Permasalahan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Kantor Kuasa Hukum Yakub Adi Krisanto dan Rekan (fotocopy sesuai aslinya);
- 15 Bukti T – 15 : Tanda Terima dari Kantor Pertanahan Kota Salatiga Provinsi Jawa Tengah telah diterima dari Pemkot Salatiga satu set permohonan dengan, Alas Hak Sertipikat HPL No. 899, tanggal 26 Oktober 2021 (fotocopy sesuai aslinya);
- 16 Bukti T – 16 : Tanda Terima dari Kantor Pertanahan Kota Salatiga Provinsi Jawa Tengah telah diterima dari Pemkot Salatiga satu set permohonan dengan Alas Hak Sertipikat HPL No. 989, tanggal 26 Oktober 2021 (fotocopy sesuai aslinya);
- 17 Bukti T - 17 : Surat dari PT. Matahari Mas Sejahtera Nomor : 011/SLT-PB/II.05/2021, tanggal 05 Maret 2021, Hal : Surat Pemberitahuan kepada Pengelola Ruko Pasaraya di Salatiga (fotocopy sesuai scannya);
- 18 Bukti T - 18 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga, Nomor : HP.01.04/184.33.73/II/2022, tanggal 21 Februari 2022, Hal : Permasalahan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Ub. Direktur Pengaturan dan Penetapan Hak Atas Tanah dan Ruang di Jakarta (fotocopy sesuai aslinya);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Pihak Para Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah menurut agamanya dan telah memberikan keterangan yang selengkapnyanya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Putusan ini, pada pokoknya telah menerangkan sebagai berikut:

Saksi 1. NGATMIYATI menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi memiliki 3 (tiga) ruko di Pasaraya, 1 (satu) ruko atas nama sendiri ditempati sejak tahun 2000 sedangkan 2 (dua) ruko

Halaman 52 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



atas nama suaminya ditempati tahun 2008 dan ke tiga ruko itu tidak pernah dipindahtangankan;

- Bahwa saksi tidak punya fotocopy sertipikat HGB karena sudah diminta Dinas Pasar tetapi saksi mempunyai 3 (tiga) akta jual beli;
- Bahwa pada saat jual beli saksi bertemu dengan Pak Edy dari PT. Matahari Mas Sejahtera dikantor Notaris Bu Arini;
- Bahwa pada saat membeli saksi tidak membaca tentang berakhirnya sertipikat HGB maupun akta jual belinya;
- Bahwa saksi pernah menerima surat tentang sosialisasi dari Pemkot di bulan April;
- Bahwa ada hubungan sewa antara saksi dengan Pemkot ataupun Dinas perdagangan;
- Bahwa untuk sewa ditetapkan oleh Pemkot selama 2 (dua) tahun dan harga sewa untuk tiap-tiap ruko berbeda-beda;
- Bahwa saksi sudah tanda tangan surat perjanjian di Kantor Dinas Pasar sedangkan untuk ruko yang lainnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi bayar sewa tanggal 25 November 2021 tetapi terhitungnya tanggal 4 Juni 2021, untuk 3 (tiga) ruko dengan biaya 170 juta untuk jangka waktu 2 tahun;
- Bahwa karena belum final mengenai harga sewa maka diberi tenggang waktu untuk membayar paling lambat tanggal 25 November 2021;
- Bahwa saksi merasa keberatan dengan dirubahnya HGB diatas HPL menjadi perjanjian sewa;
- Bahwa saksi kurang dari 2 (dua) tahun sudah tahu kalau HGB nya habis;
- Bahwa saksi belum pernah mengajukan perpanjangan HGB diatas HPL
- Bahwa saksi sebagai pemegang sertipikat HGB di Pasaraya pernah menerima surat pemberitahuan mengenai berakhirnya tanggal 4 Juni 2021;

Saksi 2. ZUHRI menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 53 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



- Bahwa saksi sebagai orang yang mengurus ruko milik Pak Zahroni yang hanya dimiliki 1 (satu) ruko yang ditempati sejak tahun 2000 ruko tersebut digunakan untuk usaha toko mas dari sejak ditempati sampai sekarang tidak pernah ganti usaha dan juga tidak pernah dialihkan;
- Bahwa pada waktu sosialisasi yang pertama bulan April 2021 yang dihadiri oleh saksi dan Pak Zahroni ada pemberitahuan masalah berakhirnya kontrak yang disampaikan oleh Dinas Perdagangan;
- Bahwa pada sosialisasi ke dua tanggal 19 Agustus 2021 para pedagang disuruh membawa sertipikat HGB dalam sosialisasi disampaikan mengenai tidak diperpanjangnya HGB dan Pemkot hanya mengontrakkan selama 2 (dua) tahun dibayar cash serta disuruh mengisi surat pernyataan sepakat atau tidak sepakat untuk melanjutkan pemakaian aset daerah berupa tanah dan bangunan di Pasar Raya I blok F No. 16 selama 2 tahun terhitung mulai 5 Juni 2021 sampai dengan 4 Juni 2023 apabila tidak mengisi berarti tidak melanjutkan untuk menempati;
- Bahwa pada waktu sosialisasi ada sebagian yang tidak hadir;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Budi Prasetyo dan juga tidak pernah melihat sertipikat HGB a.n. Budi Prasetyo maupun a.n. Yuliani Prasetyo
- Bahwa Pemerintah Kota yang memberitahu kalau HGB diatas HPL sudah tidak terpakai maka diserahkan saja;
- Bahwa Pemerintah Kota Salatiga tidak memberikan pilihan hanya mengontrak untuk memperpanjang menempati atau tidak;
- Bahwa Pak Zahroni sudah membayar sewa dan juga tanda tangan kontrak;

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat guna menguatkan dalil-dalil bantahannya, juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah disumpah menurut agamanya dan telah memberikan keterangan yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan tidak



terpisahkan dengan Putusan ini, pada pokoknya telah menerangkan sebagai berikut:

Saksi 1. SIGIT HERMAWAN menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi diangkat sebagai ASN pada tahun 2010 dan bertugas di Dinas Perdagangan bidang pasar pada tahun 2019 sebagai Kasi dan juga termasuk yang mengurus para pedagang terkait berakhirnya perjanjian antara PT. Matahari dengan Pemerintah Kota Salatiga dan kelanjutannya;
- Bahwa saksi mengetahui adanya Perjanjian Kerja Sama No. 2 Tahun 1991 tentang Peningkatan dan Penataan (Renovasi) Pasar Lama, Pasar Berdikari, Pasar Baru dan Kompleks Pertokoan Morodadi Cs menjadi Pasaraya Dan Pusat Pertokoan Salatiga beserta 3 (tiga) Addendumnya;
- Bahwa saksi tidak pernah mengkaji mengenai Perjanjian Kerja Sama Nomor 2 Tahun 1991 beserta Addendumnya;
- Bahwa saksi selama bertugas di Dinas Pasar tidak pernah melihat atau membaca Sertipikat HGB di atas HPL a.n. PT. Matahari Mas Sejahtera dan juga a.n. Pemkot yang menjadi obyek Perjanjian Kerja Sama No. 2 Tahun 1991 beserta Addendumnya;
- Bahwa perjanjian antara PT. Matahari dan Pemerintah Kota Salatiga sudah berakhir pada bulan Mei 2021;
- Bahwa pada waktu akan berakhir perjanjian itu Dinas Perdagangan khususnya bidang pasar mengundang para pedagang untuk memberikan sosialisasi kepada para pedagang pada bulan April 2021 yang dilakukan di aula Dinas Perdagangan;
- Bahwa ada 3 (tiga) tahap pemanggilan, masing-masing blok kami panggil perwakilannya untuk pemanggilan pertama hadir \pm 30 orang;
- Bahwa semua pedagang diundang termasuk Para Penggugat yang menempati ruko 16 tetapi saksi tidak bertemu dengan Para Penggugat namun dari Morodadi diwakili oleh Untung;

Halaman 55 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



- Bahwa pada sosialisasi yang pertama disampaikan oleh bapak Kepala Dinas Perdagangan bahwa perjanjian antara PT. Matahari dengan Pemerintah Kota sudah berakhir;
- Bahwa dalam sosialisasi Bapak Kepala Dinas Perdagangan menyampaikan bahwa jangka waktu yang diperbolehkan 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang tapi disampaikan kebijakan Pemerintah Kota Salatiga menjadi sewa selama 2 (dua) tahun;
- Bahwa saksi diajak untuk mengkaji terkait SK .Walikota tentang perjanjian sewa berdasarkan Permendagri 19 Tahun 2016 sedangkan jangka waktu dan besaran sewa ditentukan oleh lembaga independen;
- Bahwa status tanah pada waktu perjanjian antara PT. Matahari dengan Pemerintah Kota Salatiga berstatus HGB diatas HPL dan HPL atas nama Pemerintah Kota Salatiga dengan HPL Nomor 4 untuk Pasar Raya sedangkan untuk ruko 16 lupa nomornya;
- Bahwa para pedagang tidak keberatan untuk diganti sistemnya, hanya jangka waktu yang hanya 2 (dua) tahun dan besaran sewanya;
- Bahwa penetapan jangka waktu berdasarkan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 yang mengatur maksimal jangka waktu sewa yaitu 5 tahun dapat diperpanjang karena cukup berat nominalnya maka ditetapkan 2 (dua) tahun sesuai dengan kebijakan pemerintah;

Saksi 2. MUH. WAHYUDI JOKO SATOTO menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi bertugas di bidang pengelolaan barang pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kota Salatiga;
- Bahwa saksi tahu kalau perjanjian antara PT Matahari Mas Sejahtera dengan Pemerintah Kota Salatiga sudah berakhir dan aset di Pasaraya I dan II setelah muncul Perjanjian Kerja Sama dengan PT. MMS berstatus HGB diatas HPL (Hak Pengelolaan) atas nama Pemerintah Kota Salatiga dengan Nomor HPL No. 2, HPL No. 3 dan HPL No. 4;
- Bahwa Sertipikat HPL pada saat ini masih di BPN karena sedang proses hapus Hak Guna Bangunan;

Halaman 56 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



- Bahwa setelah proses di BPN, HPL itu nanti terbit atas nama Pemerintah Kota Salatiga;
- Bahwa proses di BPN tidak ada kendala karena proses itu merupakan proses yang wajar sesuai dengan ketentuan dengan mengajukan permohonan hapus ke BPN kemudian BPN berproses sebagaimana ketentuan di BPN;
- Bahwa sertipikat HGB atas nama para pedagang yang ditarik oleh Dinas Perdagangan diserahkan ke bagian aset kemudian bagian aset menindaklanjuti untuk menghapus sertipikat HGB kembali menjadi HPL;
- Bahwa pada saat proses penghapusan sertipikat HGB, Pemerintah Kota masih membutuhkan sertipikat HGB dari pemilik ruko karena penghapusan kalau tidak disertai dengan barang aslinya sertipikat yang dimaksud proses penghapusannya tidak akan berjalan;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau HGB diatas HPL PT. MMS diperjual belikan ke pihak lain;
- Bahwa dasar hukum penghapusan HGB menurut Pemkot Salatiga dalam hal pengelolaan barang milik daerah mengacu pada Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, dalam hal Hak Pengelolaan ada Peraturan Pemerintah;
- Bahwa pengajuan proses penghapusan ke BPN baru pada bulan Oktober 2021 masih dalam tahapan membayar biaya karena belum dianggarkan di tahun 2021 sehingga belum terlaksana penghapusan dan akan diproses bulan Maret 2022 seiring dengan anggaran untuk penghapusan sudah tersedia dalam APBD;
- Bahwa Pasaraya I dan II sampai saat ini digunakan sudah sesuai dengan peruntukannya;
- Bahwa jumlah keseluruhan HGB 79, yang sekarang diajukan proses hapus HGB ada 67 dan ada 7 HGB yang diproses hapus kembali ke HPL pada tahun 2021 sedangkan yang 5 HGB tidak tahu karena hanya menerima yang sudah diserahkan dari Dinas Perdagangan;

Halaman 57 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



Saksi 3. SITI NURUL HASANAH, A.Ptnh, SH. menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi pernah mendengar adanya permasalahan para pedagang dengan Pemkot Salatiga terkait dengan berakhirnya Perjanjian antara PT. MMS dengan Pemkot Salatiga dengan berakhirnya perjanjian tersebut terhadap para pemilik HGB pecahan dari PT MMS itu ingin tetap memperpanjang HGB diatas Hak Pengelolaan;
- Bahwa tidak pernah ada pihak yang keberatan yang mengajukan perpanjangan HGB kepada BPN Salatiga;
- Bahwa Surat dari Para Penggugat mempertanyakan terkait permasalahan perpanjangan HGB dengan mendasar PP No. 18 Tahun 2021 terhadap HGB No. 899 dan HGB No. 690 yang terletak disepanjang Jalan Jenderal Sudirman Salatiga yang ditujukan kepada Kementerian di Jakarta dan Jawaban dari BPN Salatiga tertanggal 21 Februari 2022 menyampaikan bahwa HGB 690 tersebut berasal dari Hak Pengelolaan No. 3 yang hak tersebut berakhir 4 Juni 2021, HGB No. 899 berasal dari Hak Pengelolaan No. 4, masing-masing Hak Pengelolaan tersebut tercatat a.n. Pemerintah Kotamadya Daerah Tk. II Salatiga;
- Bahwa penghapusan HGB diatas HPL yang diajukan oleh Pemerintah Kota masih dalam proses permohonan untuk dilakukan koreksi setelah selesai hasilnya dikembalikan kepada pemohon;
- Bahwa proses penghapusan yang dilakukan BPN Salatiga didalam buku tanah tercatat a.n. Pemerintah Kotamadya Daerah Tk II Salatiga diterbitkan Hak Pengelolaan Nomor 3 tanggal 18 Februari 1996;
- Bahwa Hak Pengelolaan Nomor 3 dan Hak Pengelolaan Nomor 4 berdasarkan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Salatiga berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Salatiga tanggal 31 Mei 1996, diberikan HGB No. 690 Kutowinangun luas 726 M² kepada



PT. MMS diatas Hak Pengelolaan No. 03 Kutowinangun dipergunakan untuk ruko;

- Bahwa menurut data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Salatiga setelah tanggal 31 Mei 1996 telah dibagi habis menjadi HGB No. 690/ Kutowinangun tercatat atas nama PT. Matahari Mas Sejahtera berkedudukan di Jakarta, diuraikan dalam Gambar Situasi Tgl.14 Mei 1996 No.758/1996 seluas 726 M² dan sudah dipisah-pisah sampai habis sebanyak 17 bidang, dan haknya berakhir tanggal 4 Juni 2021 diatas Hak Pengelolaan No. 3 / Kutowinangun tercatat atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Salatiga, seluas 726 M² dan HGB No. 899 / Kutowinangun seluas 29 M² tercatat atas nama Yuliana Prasetyo diuraikan dalam Gambar Situasi Tgl. 19 Juli 1997 No.1301/1997 seluas 29 M² dan haknya telah berakhir tanggal 4 Juni 2021, yang berasal dari pemecahan HGB No. 691/ Kutowinangun diuraikan dalam Gambar Situasi Tgl. 14 Mei 1996 No.759/1996 seluas 8.300 M² yang sudah dipecah-pecah habis sebanyak 12 bidang diatas Hak Pengelolaan No. 4 / Kutowinangun tercatat atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tk. II Salatiga, seluas 8.300 M²;

Menimbang, bahwa masing-masing pihak baik Pihak Para Penggugat dan Pihak Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada persidangan secara elektronik (e-court) tanggal 8 Maret 2022 selengkapnya sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa segala hal yang tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan perkara ini merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas;

Halaman 59 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa objek sengketa yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Para Penggugat adalah “Tindakan Tergugat yang mengubah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut dengan HGB diatas HPL) yang dipegang Para Penggugat menjadi Perjanjian Sewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat untuk melindungi kepentingan pihak ketiga terkait objek sengketa dan berdasarkan ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan telah memanggil pihak ketiga atas nama PT Matahari Mas Sejahtera, selanjutnya pada Persidangan tanggal 15 Februari 2022, telah menanggapi panggilan Pengadilan dengan surat tertanggal 8 Februari 2022 perihal Tanggapan Atas Surat Panggilan yang pada pokoknya menyatakan tidak menggunakan hak untuk ikut sebagai pihak Intervensi dalam perkara yang sedang diperiksa Pengadilan (selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan tanggal 15 Februari 2022);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 10 Januari 2022 melalui persidangan secara elektronik (e-court) pada tanggal 11 Januari 2022, disamping Jawaban terhadap pokok sengketanya, Tergugat juga telah mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Para Penggugat telah menyampaikan Replik tertanggal 17 Januari 2022 melalui persidangan secara elektronik (e-court) pada tanggal 18 Januari 2022 yang pada pokoknya menyatakan berketetapan pada dalil-dalil gugatan dan atas Replik Para Penggugat, pihak Tergugat telah menanggapi dengan Duplik tertanggal 24 Januari 2022 melalui persidangan secara elektronik (e-court) pada tanggal 25 Januari 2022 yang pada pokoknya menyatakan berketetapan pada dalil-dalil Jawabannya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai Pokok Sengketanya, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat, sebagaimana terurai dalam pertimbangan hukum dibawah ini:

Halaman 60 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat yang termuat dalam Jawabannya pada pokoknya adalah :

1. Bahwa Para Penggugat Tidak Memiliki Kualitas Untuk Bertindak (*Persona Standi In Judicio*);

Bahwa, Hak Guna Bangunan No.989/Kel. Kutowinangun atas nama Penggugat I tanggal berakhirnya hak adalah tanggal 4-6-2021 yang berdiri diatas HPL 03, dan Hak Guna Bangunan No. 899/Kel.Kutowinangun,atas nama Penggugat II tanggal berakhirnya hak adalah tanggal 4-6-2021 yang berdiri diatas diatas HPL 04 dan terbitnya kedua HGB atas dasar Surat Perjanjian Kerja Sama No.2 Tahun 1991;

2. Bahwa Gugatan Para Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscur Libel*);

Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat kontradiksi dan saling bertentangan, perjanjian sewa merupakan ranah/perbuatan hukum Perdata dimana perjanjian baru terbentuk dan mengikat apabila memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga petitum gugatan para Penggugat hal 18 nomor 2 (dua) menjadi tidak jelas/kabur; Menimbang bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat poin 1 (satu) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat tidak memiliki Kualitas bertindak untuk mengajukan Gugatannya dan eksepsi tersebut termasuk salah satu syarat untuk mempertimbangkan formalitas Gugatan berupa ada atau tidaknya kepentingan Para Penggugat untuk mengajukan Gugatannya terhadap penerbitan objek sengketa;

Menimbang bahwa, dalam gugatannya Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa adanya kepentingan yang dirugikan atas terbitnya objek sengketa karena Para Penggugat adalah pemilik Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan No. 690 untuk Penggugat I dan No. 899 untuk Penggugat II dan dengan beralihnya HGB diatas HPL menjadi Perjanjian Sewa terdapat kesenjangan jangka waktu antara perpanjangan HGB diatas HPL yaitu

Halaman 61 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Pasal 22 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021, adalah 25 (dua puluh lima) tahun, sedangkan dengan Perjanjian Sewa yang ditentukan oleh Tergugat I berjangka waktu 2 tahun sehingga kepentingan Para Penggugat adalah untuk menegakan hukum dalam menjaga dan mempertahankan HGB diatas HPL yang dikuasai oleh Para Penggugat akibat kesewenang-wenangan Tergugat yang mengubah menjadi Perjanjian Sewa;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil terkait kepentingan yang diajukan oleh para Penggugat, pihak Tergugat telah membantah dan mendalilkan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.989/Kel. Kutowinangun atas nama Penggugat I tanggal berakhirnya hak 4-6-2021 yang berdiri diatas HPL 03, dan Hak Guna Bangunan No. 899/Kel.Kutowinangun,atas nama Penggugat II tanggal berakhirnya hak 4-6-2021 yang berdiri diatas HPL 04 dan terbitnya kedua HGB atas dasar Surat Perjanjian Kerja Sama No.2 Tahun 1991 tentang Peningkatan dan Penataan (Renovasi) Pasar Lama, Pasar Berdikari, Pasar Baru dan Kompleks Pertokoan Morodadi Cs menjadi Pasaraya dan Pusat Pertokoan Salatiga, tanggal 7 Mei tahun 1991 berikut Addendumnya dan perjanjian-perjanjian tersebut telah berakhir dan tidak diperpanjang lagi;

Menimbang, bahwa atas dalil kepentingan Para Penggugat dan bantahan pihak Tergugat tersebut, bahwa kriteria suatu keputusan tata usaha negara dianggap merugikan orang atau badan hukum perdata, secara jelas diatur dalam ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, berbunyi : "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang, yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi" dan selanjutnya mengenai kepentingan mengajukan gugatan terhadap Tindakan Pemerintah sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah, bahwa : "Warga Masyarakat adalah seseorang atau badan hukum perdata yang terkait

Halaman 62 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tindakan Pemerintahan” serta Pasal 1 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung tersebut yang menyatakan bahwa : “Penggugat adalah Warga Masyarakat yang kepentingannya dirugikan sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan”;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut maupun dalam penjelasannya tidak menguraikan mengenai pengertian arti/makna kepentingan tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim mengutip pendapat Indroharto dalam buku berjudul “Usaha Memahami Undang-undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II” (edisi baru, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2005) halaman 37-40, yang pada prinsipnya menyatakan bahwa kepentingan dalam Peradilan Tata Usaha Negara itu pada pokoknya mengandung 2 arti, yaitu :

1. Kepentingan yang menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum;
2. Kepentingan berproses artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan proses gugatan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa menurut Indroharto, S.H., sebagaimana termuat dalam bukunya tersebut, pada pokoknya menyebutkan kepentingan dalam kaitannya dengan hak menggugat baru ada apabila kepentingan itu jelas ada hubungannya dengan Penggugat sendiri, kepentingan itu bersifat pribadi dan langsung serta kepentingan itu secara objektif dapat ditentukan, baik mengenai luas maupun intensitasnya, bertitik tolak dari pemaknaan pengertian “kepentingan” tersebut Majelis Hakim sependapat dan berkesimpulan bahwa makna “kepentingan” berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) tersebut sesuai dan selaras dalam memaknai arti kepentingan dalam ketentuan Pasal 1 angka 6 Perma Nomor : 2 Tahun 2019, yakni : bahwa warga masyarakat (Penggugat/Badan Hukum Perdata), baru mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan apabila ada hubungan kausal (sebab akibat) antara Keputusan Tata Usaha atau Tindakan Administrasi Pemerintah yang digugat dengan kerugian/kepentingan dari Penggugat, artinya kepentingan yang dirugikan tersebut adalah akibat langsung dari terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara atau Tindakan Pemerintahan yang digugat dan disamping kepentingan

Halaman 63 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan nilai yang harus dilindungi oleh hukum juga harus jelas pula kepentingan untuk berproses, karena terdapat adagium dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara yang merupakan hukum tidak tertulis yang menyatakan "*point d'interest-point d'action*" (bila ada kepentingan maka di situ baru boleh berproses);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa kepentingan adalah suatu nilai yang harus dilindungi oleh hukum dan harus ditentukan oleh adanya hubungan hukum antara orang atau badan hukum perdata yang bersangkutan di satu pihak dengan keputusan tata usaha Negara atau Tindakan Pemerintah dilain pihak, akan tetapi hak menggugat baru diperkenankan apabila adanya kepentingan yang dirugikan, akibat terbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara atau Tindakan Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 tahun 2004, tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Perma Nomor 2 Tahun 2019, serta Doktrin/pendapat para ahli, maka selanjutnya Majelis Hakim akan menguji (*secara ex tunc*) permasalahan apakah Para Penggugat mempunyai kualitas sebagai Penggugat terhadap terbitnya objek sengketa?:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 berupa Surat Perjanjian Kerja Sama Nomor .2 Tahun 1991 tentang Peningkatan dan Penataan (Renovasi) Pasar Lama, Pasar Berdikari, Pasar Baru dan Kompleks Pertokoan Morodadi Cs Menjadi Pasaraya dan Pusat Pertokoan Salatiga, tanggal 7 Mei tahun 1991, Antara Walikota Kepala Daerah Tk II Salatiga dengan Direktur PT Matahari Mas Sejahtera Cabang Surakarta yang berkedudukan Di Jalan Gatot Subroto, yang bertindak Untuk dan Atas Nama PT Matahari Mas Sejahtera Cabang Surakarta, telah bersepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian kerjasama dalam bentuk kontrak Bagi Tempat;

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Sama No.2 Tahun 1991 berbunyi:

Pasal 3

Halaman 64 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pihak pertama menyerahkan tanah sebagaimana tersebut pada pasal (2) perjanjian ini kepada pihak kedua dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) pihak Pertama untuk dikelola dan didirikan bangunan Pasaraya dan Pusat Pertokoan Salatiga, yang terdiri dari bangunan Pasaraya/Pasar Tradisional, Pusat Pertokoan, Rumah-Toko, termasuk kesepakatan kedua belah pihak yang secara terperinci tersebut dalam pasal 8 Perjanjian ini;
2. HGB sebagaimana tersebut ayat (1) pasal ini berlangsung selama jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun terhitung sejak diterbitkan HGB tersebut;

Menimbang, bahwa Surat Perjanjian Kerja Sama Nomor. 2 Tahun 1991 selanjutnya diikuti dengan Addendum Perjanjian Kerjasama Nomor : 2 tahun 1991, Tentang Peningkatan Dan Penataan (Renovasi) Pasar lama, Pasar Berdikari, Pasar Baru Dan Kompleks Pertokoan Morodadi Cs, Menjadi Pasar Raya Salatiga Dan Pusat Pertokoan Salatiga, Addendum Kedua Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kodya Dati II Salatiga Dengan PT Matahari Mas Sejahtera Cabang Surakarta No: 1 tahun 1993, Tentang Peningkatan Dan Penataan (Renovasi) Pasar lama, Pasar Berdikari, Pasar Baru Dan Kompleks Pertokoan Morodadi Cs, Menjadi Pasar Raya Salatiga Dan Pusat Pertokoan Salatiga, dan Addendum ketiga Pemerintah Kodya Dati II Salatiga Dengan PT Matahari Mas Sejahtera Cabang Surakarta No: 1 tahun 1993, Tentang Peningkatan Dan Penataan (Renovasi) Pasar lama, Pasar Berdikari, Pasar Baru Dan Kompleks Pertokoan Morodadi Cs, Menjadi Pasar Raya I Dan Pasarraya II Salatiga (vide bukti T-2, T-3 dan T-4);

Menimbang, bahwa Penggugat I atas nama Budi Prasetyo adalah pemegang Sertifikat HGB No.989, Surat Ukur Nomor: 35/Ktwng/200, Luas 25 M2, tanggal 9 Maret 2000 yang terletak di Ruko Pasarraya II Blo F No. 7, Jl. Jenderal Sudirman, Kelurahan Kutowinangun, Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga, Jawa Tengah yang berasal dari HGB 690 diatas HPL 03 dengan masa berakhir Hak adalah tanggal 4-6-2021 (vide bukti T-5=bukti P-7A) dan Penggugat I memperoleh Hak Guna Bangunan berdasarkan Akta Jual Beli

Halaman 65 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 18 April 2001 No. 197/TKR/48/IV/2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Arini Hidayat, SH., PPAT/Notaris di Salatiga (Bukti P-6);

Menimbang, bahwa Bahwa Penggugat II atas nama Yuliana Prasetyo adalah pemegang Sertifikat HGB No. 899 dengan Gambar Situasi No. 1301/1997 luas 29m² yang terletak di Jl. Sudirman/Ruko, Kelurahan Kutowinangun, Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga, Jawa Tengah yang berasal dari Pemisahan Atas Nama sendiri dari HGB 691 tanggal 5 Juni 1996 diatas Hak Pengelolaan No.4/Kotawinangun dan berakhirnya Hak tanggal 4 -6-2021 (vide bukti P-1=bukti T-6) dan Penggugat II memperoleh Hak Guna Bangunan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25 Oktober 1999 No. 381/TKR/92/X/1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Arini Hidayat, SH., PPAT/Notaris di Salatiga (Bukti P-2);

Menimbang bahwa, berdasarkan bukti T-17 Pemerintah Kota Salatiga telah mengeluarkan Surat Nomor: 011/SLT-PB/III-05/2021, hal Surat Pemberitahuan Kepada Pengelola Ruko Pasaraya pada pokoknya berisi pemberitahuan bahwa pengelolaan Pasaraya Salatiga akan berakhir tanggal 04 Juni 2021 oleh karena itu hak penempatan dan pengelolaan Ruko juga akan berakhir pada tanggal tersebut dan berdasarkan keterangan saksi Ngatmiyati di Persidangan bahwa sekitar bulan April 2021 Pemerintah Kota Salatiga telah mensosialisasikan akan berakhirnya Perjanjian Kerjasama Pemerintahan Kota Salatiga dengan PT Matahari Mas Sejahtera dan perjanjian antara para pihak tidak akan diperpanjang lagi, sosialisasi tersebut termasuk kepada penghuni Los/Blok Ruko 16, dalam hal ini adalah tempat lokasi Ruko saksi Ngatmiyati dan suaminya, Ruko Zahroni (diurus oleh saksi Zuhri) dan lokasi Ruko Para Penggugat (vide keterangan saksi Ngatmiyati dan Zuhri);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-7 berupa Perjanjian Antara Pemerintah Kota Salatiga Dan PT Matahari Mas Sejahtera, Nomor: 007/P/VI/2021, Nomor 001/SLT-MMS/VI-04/2021, Tentang Pengakhiran Perjanjian Kerjasama Tentang Peningkatan Dan Penataan (Renovasi) Pasar Lama, Pasar Berdikari, Pasar Baru Dan Kompleks Pertokoan Morodadi Cs Menjadi Pasaraya I dan Pasaraya II Salatiga, tertanggal 04-06-2022, yang pada

Halaman 66 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya Para Pihak sepakat melakukan Pengakhiran Perjanjian Kerjasama Pembangunan Pasaraya I dan Pasaraya II Salatiga sesuai dengan masa berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) tanggal 4 Juni 2021 dan selanjutnya pada angka 6 perjanjian menentukan bahwa pada saat berlakunya Perjanjian maka Surat Perjanjian Kerjasama Nomor 2 Tahun 1991, tanggal 7 Mei 1991, Addendum Perjanjian kerjasama No.2 Tahun 1992, Tanggal 21 Februari 1992, Addendum Kedua Perjanjian Kerjasama, tanggal 16 September 1993 dan Addendum Ketiga Perjanjian Kerjasama tanggal 27 Juni 1995, dinyatakan berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum sejak berlaku dan ditanda tangani Perjanjian oleh Para Pihak dan selanjutnya Pemerintah Kota Salatiga mengadakan rapat dan mensosialisasikan tindak lanjut Paska Berakhirnya Perjanjian Kerjasama tersebut (Bukti T-9, T-10, T-11), sebagaimana juga dikuatkan oleh keterangan saksi Sigit Hernawan yang pada pokoknya menghadiri dan memberikan keterangan bahwa sosialisasi diadakan di Aula Dinas Perdagangan Kota Salatiga, yang diadakan pada tanggal 19 Agustus 2021 dan 16 September 2021 dan pihak yang diundang termasuk adalah seluruh pengelola/ pemegang HGB dan termasuk dihadiri/perwakilan dari Blok Ruko-16;

Menimbang, bahwa setelah pengakhiran perjanjian kerjasama tersebut ditindak lanjuti dengan Berita Acara Serah Terima Tanah, Bangunan dan Fasilitas Penunjang Lainnya Pada pengakhiran Perjanjian Kerjasama Tentang Peningkatan Dan Penataan (Renovasi) Pasar Lama, Pasar Berdikari, Pasar Baru dan Kompleks Pertokoan Morodadi Cs Menjadi Pasaraya I dan Pasaraya II Salatiga Nomor: 032/469/501, Nomor: 001/SLT-BAST/VI-04/2021 pada tanggal 04-06-2021 dalam hal ini termasuk serah terima tanah dan bangunan diatas HPL 03 dan HPL 04 selanjutnya dicatat sebagai Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Salatiga (Vide Bukti T-8 pasal 1 dan pasal 2);

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa terhadap berakhirnya Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kota Salatiga Dan PT Matahari Mas Sejahtera No.2 Tahun 1991 terhitung berakhir tanggal 04 Juni 2021 (bukti T-1), selanjutnya ditanda tangani Perjanjian Tentang Pengakhiran Perjanjian Kerjasama tertanggal 04-06-2022 (Bukti T-7), ditindak

Halaman 67 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lanjuti dengan Serah Terima Tanah, Bangunan dan Fasilitas Penunjang Lainnya Pada pengakhiran Perjanjian Kerjasama Tentang Peningkatan Dan Penataan (Renovasi) Pasar Lama, Pasar Berdikari, Pasar Baru dan Kompleks Pertokoan Morodadi Cs Menjadi Pasaraya I dan Pasaraya II Salatiga (bukti T-8);

Menimbang, bahwa berdasarkan Sertifikat HGB No.989, yang berada diatas HPL 03 dengan masa berakhir Hak adalah tanggal 4-6-2021 yang dipegang Penggugat 1 berdasarkan jual beli (bukti P-7A=T-5, P-6) dan Sertifikat HGB No. 899 diatas Hak Pengelolaan No.4/Kotawinangun dan berakhirnya Hak tanggal 4 -6-2021 (Bukti P-1=T-6) atas nama Pemegang Hak Yuliana Prasetyo (Penggugat-2), berdasarkan bukti-bukti tersebut dapat disimpulkan bahwa HGB yang dipegang oleh Penggugat-1 dan Penggugat-2 telah berakhir haknya pada tanggal 4 Juni 2021, dan terhadap berakhirnya hak tersebut berdasarkan bukti-bukti persidangan bahwa Para Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Kantor Pertanahan, fakta hukum tersebut dikuatkan oleh keterangan Saksi Siti Nurul Hasanah yang pada pokoknya menyatakan bahwa Kantor Pertanahan Kota Salatiga tidak pernah menerima/memproses perpanjangan HGB khususnya dari Para Penggugat;

Menimbang bahwa, Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021, Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah berbunyi :

Pasal 38

(2). Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan Keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan;

Pasal 40

(2). Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2) dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak guna bangunan apabila memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan;

Pasal 41

Halaman 68 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan;
- (2) Permohonan pembaruan hak guna bangunan diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan.
- (3) Pemberian hak guna bangunan bagi Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas Tanah:
 - a. Hak guna bangunan di atas Tanah Negara, dapat diberikan sekaligus dengan perpanjangan haknya setelah mendapat sertifikat laik fungsi;
 - b. Hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan, dapat diberikan perpanjangan dan pembaruan hak setelah mendapat sertifikat laik fungsi.
- (4) Dalam hal hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan maka jangka waktu perpanjangan dan pembaruan hak dapat diberikan apabila tanahnya telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya;
- (5) Perpanjangan atau pembaruan hak guna bangunan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021, Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, pada pokoknya menyatakan bahwa perpanjangan/pembaruan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak guna bangunan apabila telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) terhadap Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat permohonan

Halaman 69 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perpanjangan hak diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan (HGB) dan terhadap Perpanjangan hak tersebut selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan (vide Pasal 41 ayat (5));

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim Sertifikat HGB No.989, diatas Hak Pengelolaan No.3 atas nama pemegang hak Budi Prasetyo (Penggugat 1) dan Sertifikat HGB No. 899 diatas Hak Pengelolaan No.4 atas nama pemegang hak Yuliana Prasetyo yang masing-masing telah berakhir Haknya pada tanggal 4 Juni 2022, dan berdasarkan bukti persidangan sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan, Para Penggugat belum pernah mengajukan permohonan perpanjangan Hak ke Kantor Pertanahan sebagaimana yang disyaratkan oleh ketentuan Pasal 40 ayat (2) dan Pasal 41 ayat (5) Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021;

Menimbang, bahwa lebih lanjut bahwa ketentuan pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tersebut juga mensyaratkan bahwa terhadap Perpanjangan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan harus mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan, dan berdasarkan bukti T-1 bukti T-7 dan Bukti T-8 bahwa Pemerintahan Kota Salatiga dengan PT Matahari Mas Sejahtera telah sepakat untuk mengakhiri Perjanjian Kerjasama Nomor : 007/P/VI/2021, Nomor 001/SLT-MMS/VI-04/2021, Tentang Pengakhiran Perjanjian Kerjasama Tentang Peningkatan Dan Penataan (Renovasi) Pasar Lama, Pasar Berdikari, Pasar Baru Dan Kompleks Pertokoan Morodadi Cs Menjadi Pasaraya I dan Pasaraya II Salatiga, tertanggal 04-06-2022 serta telah menandatangani Berita Acara Nomor: 032/469/501, Nomor: 001/SLT-BAST/VI-04/2021 pada tanggal 04-06-2021 tentang Serah Terima Tanah, Bangunan dan Fasilitas Penunjang Lainnya, Pada Pengakhiran Perjanjian Kerjasama tersebut termasuk serah terima tanah dan bangunan diatas Perjanjian Kerjasama diatas seluruh Hak Pengelolaan, selanjutnya barang tersebut dicatat sebagai Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Salatiga;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan rangkaian pertimbangan hukum tersebut diatas dengan berakhirnya jangka waktu dan tidak dilakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan dari Para Penggugat sebelum tanggal Hak

Halaman 70 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunannya berakhir, serta telah dilakukan kesepakatan antara Pemerintahan Kota Salatiga dengan PT Matahari Mas Sejahtera tentang Pengakhiran Perjanjian Kerjasama disertai penyerahan dan penandatanganan Berita Acara Serah Terima Tanah, Bangunan dan Fasilitas Penunjang Lainnya Pada pengakhiran Perjanjian Kerjasama Tentang Peningkatan Dan Penataan (Renovasi) Pasar Lama, Pasar Berdikari, Pasar Baru dan Kompleks Pertokoan Morodadi Cs Menjadi Pasaraya I dan Pasaraya II Salatiga, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Penggugat dikualifisir tidak mempunyai kepentingan dan hubungan hukum lagi baik kepentingan dari segi nilai yang dilindungi maupun dari segi proses yang hendak dicapai dalam mengajukan Gugatan terhadap adanya Keputusan TUN atau Tindakan Administrasi Tergugat yang dilakukan paska berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dipegang oleh Para Penggugat serta dilakukannya pengakhiran Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Salatiga dengan PT Matahari Mas Sejahtera sebagai pemegang Hak Pengelolaan diatas HGB Para Penggugat pada tanggal 04 Juni 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat dinilai tidak mempunyai hubungan hukum dan kepentingan baik yang menunjuk kepada kepentingan yang menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi maupun kepentingan untuk berproses artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan proses gugatan yang bersangkutan terhadap terbitnya objek sengketa sebagaimana dimaksud dengan makna atau arti kepentingan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian sudah beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan eksepsi Tergugat tentang Para Penggugat tidak memiliki kualitas/kepentingan bertindak untuk mengajukan gugatannya diterima dan terhadap eksepsi selainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Dalam Pokok Sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang Para Penggugat tidak mempunyai kualitas/kepentingan dinyatakan diterima, maka terhadap pokok sengketanya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan cukup

Halaman 71 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 *juncto* Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar Putusan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi di persidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, sehingga atas dasar itu terhadap seluruh alat bukti yang diajukan telah dipertimbangkan, akan tetapi bukti-bukti yang tidak relevan dengan sengketa ini tidak dijadikan dasar dalam mengambil Putusan dan tetap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Mengingat, Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan hukum lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat tentang Para Penggugat tidak mempunyai Kualitas/Kepentingan;

II. DALAM POKOK SENGKETA

1. Menyatakan gugatan Para Pengugat tidak diterima;

Halaman 72 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.366.000,-(Tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada hari Senin, tanggal 14 Maret 2022 oleh Kami RIDWAN AKHIR, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua Majelis, RONI ERRY SAPUTRO, S.H.,M.H., dan IKAWATI UTAMI, S.H., masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dan disampaikan dalam persidangan yang dibuka dan dinyatakan terbuka untuk umum secara elektronik (*e-court*) melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis tanggal 17 Maret 2022, oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh HARDINI SULISTYOWATI, S.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;

HAKIM - HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Ttd

RONI ERRY SAPUTRO, S.H., M.H.

Ttd

RIDWAN AKHIR, S.H., M.H.

Ttd

IKAWATI UTAMI, S.H.

PANITERA PENGGANTI

Ttd

HARDINI SULISTYOWATI, S.H.

PERINCIAN BIAYA PERKARA :

- 1, PNBP (Pendaftaran, Panggilan/
Pemberitahuan, Redaksi) Rp. 70.000,-
2. Biaya ATK Rp. 200.000,-
3. Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah Rp. 86.000,-
4. Meterai Putusan Rp. 10.000,-

Halaman 73 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah Rp. 366.000,-
(Tiga Ratus Enam Puluh Enam Ribu Rupiah)

Halaman 74 dari 74 Halaman Putusan Nomor : 104/G/TF/2021/PTUN.SMG