



PUTUSAN
Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

DRS. MALIK PAGALA, M.Si, umur 60 Tahun, agama Islam, pekerjaan Anggota DPRD Kabupaten Konawe, tempat tinggal Kelurahan Wawonggole Kecamatan Unaaha Kabupaten Konawe, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ABDUR RAZAK, S.H.**, Advokat & Konsultan Hukum, berkedudukan di Jalan Garuda Nomor 17 Kelurahan Lamokato, Kecamatan Kolaka, Kabupaten Kolaka, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Direktur Utama PT. XL AXIATA Tbk.**, semula berkedudukan di Menara Prima Lt. 5-9 Lingkar Mega Kuningan RT. 5/RW. 2 Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sekarang berkedudukan di Jalan HR. Rasuna Said X5 Kav. 11-12 Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan 12590, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Elvina Sidabutar, S.H., M.H., M.B.A., Khaerul Hidayat Tanjung, S.H., M.H., Syaifullah Nilam Putra, S.H., M.H., Rudy Karmawan, S.H., Viktor Kamang, S.H., M.H., Fauzi Nizam, S.H., Wahid Ramlan, selaku Karyawan Perseroan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. : 003/Corpleg.Lit/LGL/I/2019, tanggal 8 Januari 2019 dan Surat Kuasa Khusus No. : 040/Corpleg.Lit/LGL/V/2019, tanggal 14 Mei 2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Territory Sales PT. XL AXIATA Cabang Kendari**, berkedudukan di Brylian Plaza Jalan Sao-Sao Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Elvina Sidabutar, S.H., M.H., M.B.A., Khaerul Hidayat Tanjung, S.H., M.H., Syaifullah Nilam Putra, S.H., M.H., Rudy Karmawan, S.H., Viktor Kamang, S.H., M.H., Fauzi Nizam, S.H., Wahid Ramlan, selaku Karyawan Perseroan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. : 003/Corpleg.Lit/LGL/I/2019, tanggal 8 Januari 2019 dan Surat Kuasa

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh



Khusus No. : 040/Corpleg.Lit/LGL/V/2019, tanggal 14 Mei 2019
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **Gusti Hariyanti**, umur 57 Tahun, jenis kelamin Perempuan, agama Islam, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, tempat tinggal di Kelurahan Lambuya, Kecamatan Lambuya, Kabupaten Konawe, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

4. **Febriany Indah Mustiawaty, S.E.**, umur 37 Tahun, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Swasta, tempat tinggal di Jalan Kenanga Nomor 19, Kelurahan Sea, Kecamatan Latambaga, Kabupaten Kolaka, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Desember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha pada tanggal 3 Desember 2018 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat adalah pemilik sebidang tanah perkebunan seluas 15.000 M2 terletak semula di Desa Lambuya Dati II Kendari, sekarang Kelurahan Lambuya Kecamatan lambuya Kabupaten Konawe dengan batas - batas sebagai berikut : Sebelah Utara berbatas dengan jalan, Sebelah Timur Tanah Negara, Sebelah Selatan Tanah Negara dan Sebelah Barat Tanah Negara, sebagaimana tersebut dalam sertifikat Hak Milik Nomor. 124 Tahun 1987 Surat Ukur / Gambar Situasi Tanggal 3 September 1986 Nomor. 1785/1986 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Dati II Kendari (Bukti – P-1) ;
2. Bahwa selama penggugat memiliki dan menguasai tanah tersebut, tidak pernah ada keberatan atau gangguan dari pihak manapun, karena kepemilikan dan penguasaan tanah perkebunan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan berdasarkan kepemilikan yang sah serta dapat dibuktikan kepemilikannya secara autentik ;
3. Bahwa sekitar tahun 2007 Tergugat I secara tanpa hak dan melawan hukum telah menguasai dan mendirikan menara telekomunikasi / Tower atau Base Transceiver Station (BTS) dengan segala perlengkapannya diatas tanah milik Penggugat seluas 400 meter bujur sangkar, yang merupakan bagian



dari tanah milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor. 124 Tahun 1987 ;

4. Bahwa setelah penggugat mengetahui adanya bangunan Tower (BTS) diatas tanah milik penggugat, maka Penggugat telah menegur dan mengajukan keberatan Kepada Tergugat II, namun tidak ditanggapi dengan baik, dengan alasan Tergugat I telah menyewa tanah seluas 400 meter bujur sangkar dari almarhum Mustapa Kamal, SE. (Suami Tergugat I / orang tua Turut Tergugat II). Padahal almarhum Mustapa Kamal, SE tidak mempunyai Hak atas tanah tempat berdirinya Tower (BTS) yang dibangun oleh Tergugat I dan II. Bila benar Almarhum Mustapa kamal, SE menyewakan tanah milik Penggugat seluas 400 meter bujur sangkar kepada Tergugat, Maka Turut tergugat I dan Turut Tergugat II patut bertanggung jawab selaku ahli waris almarhum Mustafa Kamal, SE. ;
5. Selanjutnya Tergugat I dan II mengoperasikan BTS tersebut untuk kepentingan bisnisnya dibidang Telekomunikasi diatas tanah milik Penggugat tanpa memperdulikan kepemilikan dan hak – hak Penggugat ;
6. Bahwa untuk memastikan tempat berdirinya menara telekomunikasi/ Tower atau Base Transceiver Station (BTS) dengan segala perlengkapannya berada diatas bagian tanah milik Penggugat, maka Penggugat telah melakukan pengukuran pengembalian batas lokasi tanah milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor. 127 Tahun 1987. Berdasarkan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 4 April 2017 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Konawe ditemukan fakta bahwa “ Tower (BTS) yang diatas tanah itu masuk dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 124 “ (Bukti P-2). Dari fakta tersebut membuktikan bahwa menara telekomunikasi / Tower atau BTS yang telah digunakan dan dioperasikan oleh Tergugat I dan II berada diatas tanah milik Penggugat. Karena itu perbuatan Tergugat I dan II yang telah menguasai dan mendirikan Tower (BTS) serta mendapatkan keuntungan diatas tanah milik Penggugat adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat ;
7. Bahwa akibat perbuatan Tergugat III menyewakan sebagian tanah atau seluas 400 meter bujur sangkar milik Penggugat kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I dan II mendirikan dan mengoperasikan penggunaan Tower untuk kepentingan bisnis secara melawan hukum, maka Penggugat telah dirugikan karena tidak mendapatkan uang sewa maupun keuntungan atas tanah yang mempunyai nilai ekonomis sebagaimana yang telah

Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinikmati oleh Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 s/d diajukan gugatan sekarang ini. Karena itu adalah patut dan menurut hukum apabila Penggugat menuntut sewa maupun keuntungan atas pendirian dan pengoperasian Tower atau BTS kepada Tergugat I dan Tergugat II ;

8. Bahwa adapun rincian uang sewa yang harus dibayar oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap tahun terhitung sejak tahun 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 sampai tergugat I dan II melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;
9. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II membangun dan mengoperasikan Menara Telekomunikasi (Tower/BTS) diatas tanah milik Penggugat secara tidak sah dan melawan hukum, maka adalah patut dan menurut hukum apabila tergugat I dan tergugat II dihukum untuk membongkar dan memindahkan bangunan Tower / BTS dengan segala perlengkapannya ketempat lain maupun harta bendanya yang ada diatas tanah milik penggugat dengan biaya sendiri tanpa syarat apapun juga ;
10. Bahwa untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia, Penggugat mohon kepada Ketua/Majelis Pengadilan Negeri Unaaha agar memerintahkan kepada Juru Sita untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta benda beserta bangunan kantor PT. XL Axiata Cabang Kendari, yang terletak di Brylian Plaza Jalan Sao - Sao Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari ;
11. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada kepemilikan yang sah dan autentik, maka adalah patut dan menurut hukum apabila putusan dalam perkara a quo dilaksanakan secara serta merta atau terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding maupun kasasi ;

Berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Bapak ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Unaaha yang memeriksa dan mengadili perkara ini, sudilah kiranya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan yang melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
3. Menyatakan bahwa tanah seluas 400 M2 tempat berdirinya Menara Telekomunikasi (Tower / BTS) yang terletak di Kelurahan Lambuya Kecamatan Lambuya Kabupaten Konawe adalah bagian tanah milik Penggugat, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah seluas 15.000 M2 sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 124 Tahun

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh

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)



1987 Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 3 September 1986 Nomor. 1785/1986 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Dati II Kendari ;

4. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa atas tanah seluas 400 M2 antara Tergugat I dengan Almarhum Mustapa Kamal, SE maupun pihak lain selain Penggugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dalam perkara ini. Karenanya patut dinyatakan batal demi hukum ;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendirikan Menara Telekomunikasi (Tower / BTS) diatas tanah milik Penggugat, serta mengoperasikan atau menyewakan Tower, menjadikan sebagai sarana bisnis dan mendapatkan keuntungan, adalah perbuatan tidak sah dan melawan hukum ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar sewa tanah kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap tahun terhitung sejak tahun 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 sampai Tergugat I dan II melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membongkar menara telekomunikasi (Tower / BTS) yang berdiri diatas tanah milik Penggugat, serta membawa keluar segala harta benda milik Tergugat I dan Tergugat II yang ada diatas tanah milik Penggugat dengan biaya sendiri tanpa syarat apapun juga ;
8. Menghukum tergugat I dan II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari manakala lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini ;
10. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verset, banding dan kasasi ;
11. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau : Mohon putusan yang seadil – adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak yang berperkara telah datang dipersidangan, masing-masing yaitu:

- Penggugat, hadir Kuasanya tersebut;
- Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasanya tersebut;
- Turut Tergugat I, hadir sendiri dipersidangan;
- Turut Tergugat II, tidak pernah hadir dipersidangan;



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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Februari 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya ada perubahan sebagai berikut :

1. Dalam gugatan semula tertulis : Kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Konawe, diperbaiki menjadi : Kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Unaaha;
2. Dalam gugatan semula kedudukan Tergugat I disebut : Menara Prima Lt. 5-9 Lingkar Mega Kuningan RT. 5/RW. 2 Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, diperbaiki menjadi : Semula berkedudukan di Menara Prima Lt. 5-9 Lingkar Mega Kuningan RT. 5/RW. 2 Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sekarang berkedudukan di Jalan HR. Rasuna Said X5 Kav. 11-12 Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan 12590;
3. Dalam gugatan semula Tergugat II disebut : Kepala Kantor PT. XL AXIATA Tbk. Cabang Kendari, berkedudukan di Brylian Plaza Jalan Sao-Sao Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, diperbaiki menjadi : Territory Sales PT. XL AXIATA Cabang Kendari, berkedudukan di Brylian Plaza Jalan Sao-Sao Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari;

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

I. DALAM EKSEPSI

PENGGUGAT BUKAN *PERSONA STANDI IN JUDICIO* SEHINGGA GUGATAN PENGGUGAT *DISKUALIFIKASI IN PERSON* KARENA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II, SAMA SEKALI TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT

1. Bahwa PENGGUGAT, bukanlah pihak dan/atau orang yang mempunyai hak dan kepentingan hukum terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II (*persona standi in judicio*) karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II sama sekali tidak pernah terlibat dalam suatu urusan apapun, berselisih ataupun mengadakan hubungan hukum dengan



PENGGUGAT, sehingga oleh karenanya PENGGUGAT tidak mempunyai kewenangan bertindak di pengadilan (***diskualifikasi in person***) untuk menarik TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam perkara aquo;

2. Bahwa hal tersebut terlihat dari Posita gugatan PENGGUGAT yang tidak menguraikan adanya hubungan hukum yang nyata antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sehingga menjadi tidak jelas maksud PENGGUGAT mengajukan perkara a quo;
3. Bahwa selain itu PENGGUGAT juga sama sekali tidak menguraikan dengan tegas dan jelas dalam dalil gugatannya tentang adanya perselisihan hukum yang nyata antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan PENGGUGAT, sehingga oleh karenanya jelas dan terang bahwa tidak terdapatnya hubungan hukum apapun antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menyebabkan gugatan PENGGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II nyata-nyata tidaklah mempunyai dasar hukum yang jelas;
4. Bahwa dalil TERGUGAT I dan TERGUGAT II dimaksud sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 4/K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 disebutkan bahwa "***Syarat mutlak untuk menggugat seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak***";
5. Bahwa selain itu Prof. Dr. Soedikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1979, hal. 30, juga mengatakan "***Adanya kepentingan hukum yang cukup merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya suatu gugatan oleh pengadilan, guna diperiksa atas poin d'interest, point d'action***";
6. Bahwa dengan demikian maka jelas gugatan PENGGUGAT hanya dapat diajukan atas dasar adanya hubungan hukum yang jelas dan nyata, kemudian ditariknya TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara aquo, merupakan suatu kekeliruan yang tidak dapat dibenarkan dalam beracara, dan oleh karenanya gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS, KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK MENGURAIKAN DENGAN JELAS

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh



**PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA YANG DILAKUKAN
TERGUGAT I dan TERGUGAT II TERHADAP PENGGUGAT**

7. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya sama sekali tidak menguraikan dengan jelas dan terang perbuatan apa yang sesungguhnya telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II terhadap PENGGUGAT sehubungan dengan gugatan PENGGUGAT;
8. Bahwa kemudian dalam gugatan PENGGUGAT juga tidak satupun yang menguraikan dengan jelas dan menyatakan bahwa ada suatu perselisihan hukum yang nyata dan sebenar benarnya antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
9. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT juga sama sekali tidak memberikan penjelasan yang terang tentang hubungan hukum PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam dalil gugatannya, sementara hal tersebut sangatlah penting dan mutlak dalam setiap gugatan, karena setiap gugatan yang menarik salah satu pihak dalam satu perkara haruslah disebutkan dengan jelas perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan sehingga jelas dan terang perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II terhadap PENGGUGAT;
10. Bahwa dengan tidak dijelaskannya uraian perbuatan dan dasar hukum menarik TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dalam perkara aquo maka oleh karenanya sangat berdasar hukum untuk menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT adalah kabur (*obscur libel*), sebagaimana yang termuat dalam buku yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI yang berjudul "Bunga Rampai bujur Makalah Hukum Acara Perdata" terbitan tahun 2003 halaman 8 yang menyatakan "*bahwa salah satu standar untuk menyatakan suatu gugatan adalah kabur adalah posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian yang mendasari gugat (vide pasal 8 RV)*";
11. Bahwa kaburnya gugatan PENGGUGAT senyatanya juga jelas terlihat dalam posita gugatannya pada point 7 yang pada pokoknya menyatakan "*akibat perbuatan TERGUGAT III menyewakan sebagian tanah atau seluas 400 meter bujur sangkar ...dst*", padahal nyata-nyata dalam uraian gugatannya PENGGUGAT sama sekali tidak menjelaskan dengan terang serta menyebutkan siapa sesungguhnya subjek hukum TERGUGAT III yang dimaksudkan PENGGUGAT

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh



demikian juga dalam petitum gugatannya sama sekali tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III;

12. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT kabur yang nyata-nyata telah kurang cermat dalam menyusun posita dan petitum gugatannya, hal tersebut menyebabkan gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas dan tidak tertentu, sehingga jelas kiranya gugatan PENGGUGAT, tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan karena terdapat dalil-dalil yang satu sama lain saling tidak mendukung;

13. Bahwa dengan kenyataan kaburnya gugatan PENGGUGAT, maka gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya mengeluarkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dari perkara aquo;

14. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas, jelas dan nyata bahwa PENGGUGAT, TIDAK TELITI dan TIDAK CERMAT serta TELAH LALAI merumuskan posita dan petitumnya secara jelas dan tegas, sehingga menjadi tidak jelas, kabur atau tidak sempurna mengenai alasan-alasan dan dasar-dasar hukum dalam gugatannya, yang dapat berakibat tidak diterimanya gugatan PENGGUGAT, oleh karenanya, sangat berdasar hukum gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIS LITIS CONSORTIUM), KARENA TIDAK MENGIKUTSERTAKAN PIHAK-PIHAK LAIN YANG MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM YANG ERAT DENGAN PERKARA AQUO;

15. Bahwa gugatan PENGGUGAT nyata-nyata kurang pihak karena tidak mengikutsertakan pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum yang erat dan kepentingan hukum yang mendasar atas objek perkara dalam gugatan yang digugat oleh PENGGUGAT;

16. Bahwa dalam gugatannya PENGGUGAT sama sekali tidak menarik dan tidak mengikutsertakan Notaris yang nyata-nyata memiliki hubungan erat dengan objek perkara dalam gugatan aquo, mengingat petitum gugatan PENGGUGAT pada pokoknya meminta Perjanjian Sewa menyewa tanah antara TERGUGAT I dan MUSTAFA KAMAL, SE yang diterbitkan oleh ARMANSYAH, SH, Notaris di Kendari adalah tidak sah dan batal demi hukum (vide petitum gugatan point 4);

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh



17. Bahwa sudah semestinya PENGGUGAT dalam posita gugatannya juga menarik dan mengikutsertakan ARMANSYAH, SH Notaris yang berkedudukan di Jalan Saranani No. 68 Kendari selaku pihak TERGUGAT, karena Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 04 tertanggal 03 Juli 2007 dan Akta Perubahan Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Sewa Menyewa No. 13 tertanggal 09 Maret 2011 antara TERGUGAT I dengan Almarhum MUSTAFA KAMAL, SE atas objek sengketa dalam gugatan aquo diterbitkan oleh ARMANSYAH, SH, Notaris di Kendari;
18. Bahwa kemudian kurangnya pihak dalam perkara aquo, juga terlihat dalam posita gugatan PENGGUGAT, yang seharusnya juga menarik dan mengikutsertakan Sdr. YUSUF TOLIKALA serta mendudukannya selaku pihak TERGUGAT karena faktanya tanah yang menjadi objek perkara dalam gugatan PENGGUGAT telah cukup lama dikuasai dan dimiliki oleh Sdr. YUSUF TOLIKALA, sehingga menurut hemat TERGUGAT I penting dan menentukan menurut hukum kedudukan sdr. YUSUF TOLIKALA untuk membuktikan hak hukumnya atas tanah yang menjadi objek perkara dalam gugatan PENGGUGAT agar ada kepastian dan keadilan hukum bagi semua pihak yang memiliki hubungan hukum dengan tanah objek perkara Aquo;
19. Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak mengikutsertakan pihak-pihak yang seharusnya ada dalam perkara aquo, maka gugatan PENGGUGAT secara formil tidak dapat dibenarkan dalam beracara dan/atau secara hukum acara, karena gugatan PENGGUGAT tersebut tidak lengkap para pihaknya atau kurang pihak;
20. Bahwa dalil TERGUGAT I dimaksud telah sejalan dan diterapkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor No.621K/Sip/1975 tanggal 20 April yang pada pokoknya menyatakan "...oleh karena ternyata sebagai objek harta terperkara dikuasai pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut sebagai pihak terlibat dalam perkara itu, musti ikut digugat";
21. Bahwa selanjutnya hal-hal yang TERGUGAT I dalilkan tersebut juga telah bersesuaian dengan pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap S.H., dalam bukunya beberapa permasalahan hukum acara yang menjelaskan bahwa dalam hal pihak ketiga yang terlibat tidak ikut ditarik sebagai Tergugat, gugatan tersebut mengandung cacat formil dalam bentuk kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh



22. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut, TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menerima Eksepsi TERGUGAT I, serta menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

23. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II, menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas dan jelas diakui TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

24. Bahwa mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian eksepsi diatas, berlaku *mutatis mutandis* dan dianggap sebagai bagian dalam pokok perkara ini;

KEBERADAAN MENARA TELEKOMUNIKASI/TOWER TERGUGAT I YANG DIDIRIKAN DIATAS TANAH OBJEK PERKARA DALAM GUGATAN AQUO, DASAR HUKUMNYA ADALAH PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN ANTARA TERGUGAT I DENGAN MUSTAFA KAMAL, SE, SECARA SAH DAN TIDAK MELAWAN HUKUM KARENA TELAH BERSESUAIAN DENGAN SYARAT-SYARAT SAHNYA SUATU PERJANJIAN

25. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT yang dikemukakan pada butir 3 yang pada pokoknya menyatakan "*TERGUGAT I secara tanpa hak dan melawan hukum telah menguasai dan mendirikan menara telekomunikasi /Tower atau Base Tranceiver Station (BTS) dengan segala perlengkapannya diatas tanah milik Penggugat seluas 400 meter bujur sangkar, yang merupakan bagian dari tanah milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 124 Tahun 1987*";

26. Bahwa dalil PENGGUGAT dimaksud diatas sama sekali keliru, tidak benar, mengada-ada dan tidak beralasan hukum, sebab berdirinya Menara Telekomunikasi milik TERGUGAT I beserta perangkatnya sudah barang tentu dilakukan oleh TERGUGAT I karena adanya hak yang hukum yang melekat pada TERGUGAT I;

27. Bahwa TERGUGAT I berhak secara hukum mendirikan Tower/ BTS, diatas tanah yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini karena didasari oleh adanya Perjanjian Sewa Menyewa atas bidang tanah tersebut yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dengan MUSTAFA KAMAL, SE sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 04

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh



tertanggal 03 Juli 2007 dan Akta Perubahan Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Sewa Menyewa No. 13 tertanggal 09 Maret 2011;

28. Bahwa adapun perjanjian dimaksud nyata - nyata sah dan tidak bertentangan dengan hukum karena telah dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan hukum sehingga jelas dan berdasarkan hukum pula apabila Akta Perjanjian dimaksud kualifikasinya adalah Akta yang Otentik, karena telah diteliti dan diterbitkan secara hukum oleh ARMANSYAH, SH, Notaris di Kendari (vide Pasal 1868 KUHPerdara);

Pasal 1868 KUHPerdara :

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuknya yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

29. Bahwa kemudian sebagai bukti yang sempurna atas apa yang dimuat didalam Akta Otentik tersebut jelas dan terang hak hukum TERGUGAT I atas objek sengketa dalam gugatan aquo sepenuhnya harus diakui dan dilindungi secara hukum hingga berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut, karena Akta Otentik selain merupakan alat bukti yang mengikat, dalam arti bahwa sesuatu yang ditulis dalam akta harus dipercaya dan sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian, maka Akta Otentik tersebut harus dianggap benar selama ketidakbenarannya belum dapat dibuktikan;

30. Bahwa selanjutnya Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 04 tertanggal 03 Juli 2007 dan Akta Perubahan Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Sewa Menyewa No. 13 tertanggal 09 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan ARMANSYAH, SH, Notaris di Kendari, justru telah bersesuaian menurut ketentuan hukum tentang syarat untuk sahnya suatu perjanjian vide Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

Pasal 1320 KUH Perdata

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- 1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya***
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan***
- 3. suatu hal tertentu***
- 4. suatu sebab yang halal***

31. Bahwa oleh karena telah terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif yang termuat dalam pasal 1320 KUHPerdara, jelas adanya **legalitas** perjanjian antara TERGUGAT I dan MUSTAFA KAMAL, SE

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh



telah dibuat secara sah menurut hukum dan ketentuan perundang-undangan;

32. Bahwa dalil TERGUGAT I aquo, sejalan dengan pendapat Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH, dalam bukunya, Kompilasi Hukum Perikatan, halaman 73 yang menyatakan bahwa "*syarat subjektif yaitu sepakat mereka mengikatkan diri dan cakap untuk membuat suatu perikatan sedangkan syarat objektif, karena suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal mengenai objek dari perjanjian*;

33. Bahwa oleh karena tidak terdapat suatu sebab (*Oorzaak*) yang tidak halal dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut atas objek sengketa dalam perkara aquo, tidak pula bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, dan tidak dilakukan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara, maka cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak gugatan PENGUGAT terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau setidaknya mengeluarkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam perkara ini;

TERGUGAT I ADALAH PENYEWA YANG BERITIKAD BAIK DAN TIDAK MELAWAN HUKUM MEMBANGUN DAN MENGOPERASIKAN MENARA TELEKOMUNIKASI /TOWER SEBAGAIMANA YANG DIPERJANJIKAN, KARENA TERGUGAT I SANGAT BERHATI-HATI DALAM MELAKUKAN HUBUNGAN HUKUM DAN MENGIKATKAN DIRINYA DALAM SUATU PERJANJIAN

34. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil gugatan PENGUGAT, yang dikemukakan pada butir 9 yang pada pokoknya menyatakan "*karena Tergugat I dan Tergugat II membangun dan mengoperasikan Menara Telekomunikasi (Tower/BTS) diatas tanah milik Penggugat secara tidak sah dan melawan hukum, maka patut menurut hukum apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membongkar dan memindahkan bangunan Tower/BTS...dst*"

35. Bahwa dalil PENGUGAT dimaksud diatas tidak benar dan tidak beralasan sama sekali, sebab hak sewa yang diperoleh oleh TERGUGAT I atas perjanjian sewa menyewa lahan/bidang tanah untuk penempatan Tower/BTS dengan TERGUGAT I, nyata-nyata telah dilakukan dengan itikad baik dan sangat berhati-hati (*prudent*);

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh



36. Bahwa kehati-hatian tersebut dilakukan oleh TERGUGAT I pada saat melakukan identifikasi keabsahan dokumen kepemilikan tanah objek perkara, dan kemudian diteliti serta diverifikasi kembali oleh ARMANSYAH,SH, Notaris di Kendari tentang kebenaran dan autentifikasinya sebelum perjanjian sewa menyewa atas bidang tanah/objek sengketa ditanda tangani oleh TERGUGAT I dihadapan ARMANSYAH,SH, Notaris di Kendari;
37. Bahwa seluruh rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I semata-mata adalah untuk menghindari adanya perbuatan melawan hukum, yang dapat membawa kerugian pada orang lain vide pasal 1365 KUH Perdata ;
38. Bahwa terbitnya Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 04 tertanggal 03 Juli 2007 dan Akta Perubahan Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Sewa Menyewa No. 13 tertanggal 09 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan ARMANSYAH, SH, Notaris di Kendari sebagai suatu bukti Akta Otentik dari kesepakatan bersama antara TERGUGAT I dan MUSTAFA KAMAL, SE merupakan bukti hukum yang kuat bagi TERGUGAT I untuk menentukan secara jelas hak dan kewajiban TERGUGAT I serta menjamin adanya kepastian hukum bagi TERGUGAT I sebagai landasan dan dasar hukum TERGUGAT I membangun dan mendirikan Menara Telekomunikasi /Tower diatas tanah yang menjadi objek dalam perkara aquo;
39. Bahwa yang menjadi pertanyaan mendasar bagi TERGUGAT I adalah jika memang benar tanah yang menjadi objek perkara tersebut sepenuhnya dikuasai dan dimiliki oleh PENGUGAT, lantas mengapa pada saat TERGUGAT I membangun dan mendirikan Menara Telekomunikasi/Tower diatas tanah tersebut pada tahun 2007, tidak ada sama sekali keberatan dan atau peringatan baik lisan maupun tertulis kepada TERGUGAT I atau setidaknya PENGUGAT tidak mengizinkan TERGUGAT I pada awal membangun dan mendirikan Tower tersebut padahal Menara Telekomunikasi milik TERGUGAT I tersebut telah berdiri sejak tahun 2007 hingga sekarang tahun 20019, atau setidaknya telah beroperasi lebih dari 11 (sebelas) tahun lamanya dan mengapa hal tersebut baru dipermasalahkan ketika MUSTAFA KAMAL,SE (Almarhum) telah meninggal dunia ? ;

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh



40. Bahwa jika permasalahan bidang tanah objek perkara tersebut, erat kaitannya dengan hubungan kekeluargaan antara PENGUGAT dengan Almarhum MUSTAFA KAMAL, SE, maka sepatutnya PENGUGAT tidak menarik-narik dan mengikutsertakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam perkara aquo, seolah - olah TERGUGAT I dan TERGUGAT II lah yang harus bertanggungjawab atas sengketa bidang tanah objek perkara dalam gugatan aquo ;

41. Bahwa berdasarkan dalil dan uraian TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut, dengan demikian jelas kiranya rangkaian perbuatan yang dilakukan TERGUGAT I, sebelum mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian sewa menyewa hingga terbitnya Akta Perjanjian Sewa Menyewa dimaksud diatas terbukti telah sesuai dan sejalan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak ada alasan hukum yang menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak gugatan PENGUGAT atau setidaknya tidaknya mengeluarkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam perkara ini ;

UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM GUGATAN A QUO TIDAK DAPAT DIBUKTIKAN OLEH PENGUGAT, DENGAN DEMIKIAN SECARA HUKUM TIDAK TERBUKTI ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I DAN TERGUGAT II

42. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil-dalil PENGUGAT yang pada pokoknya menyatakan, PENGUGAT telah dirugikan karena tidak mendapatkan uang sewa maupun keuntungan, dikarenakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II membangun dan mengoperasikan Menara Telekomunikasi /Tower diatas tanah milik PENGUGAT secara tidak sah dan melawan hukum, karena dalil tersebut tidak benar, mengada-ada dan tidak berdasar hukum;

43. Bahwa pada dasarnya, suatu perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang karena kesalahan, kelalaian atau kurang hati-hati, membawa kerugian bagi orang lain, sehingga mewajibkan si pelaku mengganti kerugian tersebut vide Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata sesuai kutipan sebagai berikut;

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh



Pasal 1365 KUH Perdata:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";

44. Bahwa berdasarkan uraian dimaksud dapat definisikan, unsur-unsur perbuatan melawan hukum terdiri antara lain:

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

45. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan terlebih dahulu apakah perbuatan dimaksud bertentangan dengan:

- a. bertentangan dengan hak orang lain;
- b. bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- c. bertentangan dengan kesusilaan;
- d. bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik

46. Bahwa ternyata dalam gugatan a quo tidak diuraikan sama sekali unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh PENGUGAT telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, kemudian tidak jelas tindakan-tindakan apa yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, bertentangan dengan hak orang lain dan melanggar hak subyektif orang lain ataupun tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai kesalahan/kelalaian/ketidak hati-hatian apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dengan demikian dalil PENGUGAT tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II hanyalah dalil ilusi dan imajinatif yang tidak bedasar hukum;

47. Bahwa untuk perbuatan melawan hukum, unsur kerugian adalah salah satu yang unsur yang utama, sehingga harus tepat apa yang didalilkan agar unsur perbuatan melawan hukum dapat terpenuhi, dan faktanya PENGUGAT tidak pernah dirugikan oleh TERGUGAT I dan

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh



dan TERGUGAT II quadnon PENGGUGAT merasa dirugikan sudah seharusnya kerugian tersebut pertanggung jawabannya hukumnya bukan dibebankan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku penyewa yang beritikad baik;

Bahwa oleh karena dalam gugatan a quo tidak dapat dibuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum, bertentangan dengan hak orang lain, melanggar hak subyektif orang lain, serta PENGGUGAT juga tidak dapat membuktikan adanya kerugian yang nyata disebabkan oleh TERGUGAT I, maka secara hukum tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dituduhkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, terbukti jelas bahwa gugatan a quo telah disusun dengan sangat tidak cermat, dengan demikian karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT, maka sangat berdasar hukum pula apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara aquo, menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan memberikan Putusan sebagai berikut

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Atau Jika Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak memberikan jawaban;

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap jawaban itu mengemukakan Repliknya dipersidangan tanggal 23 April 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II tidak ada mengajukan Dupliknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah menyerahkan bukti surat di persidangan berupa sebagai berikut:

1. Fotocopy SERTIPIKAT (TANDA BUKTI HAK) HAK : MILIK No. 124, yang telah diberi meterai secukupnya dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy BERITA ACARA PENGEMBALIAN BATAS tertanggal 4 April 2017, yang telah diberi meterai secukupnya dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy TANDA BUKTI LAPORAN PENGADUAN tertanggal 21 Maret 2017, yang telah diberi meterai secukupnya dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-3;
4. Asli SURAT PERNYATAAN tertanggal 8 Juli 2019, yang telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat tidak ada mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy **Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 03 Juli 2007** antara TERGUGAT I dengan MUSTAFA KAMAL, SE (Almarhum) yang dibuat dan/atau ditanda tangani dihadapan ARMANSYAH, SH Notaris di Kota Kendari, yang telah diberi meterai secukupnya dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.I.II-1;
2. Fotocopy Akta Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 13 tanggal 09 Maret 2011 antara TERGUGAT I dengan MUSTAFA KAMAL, SE (Almarhum) yang dibuat dan/atau ditanda tangani dihadapan ARMANSYAH, SH Notaris di Kota Kendari, yang telah diberi meterai secukupnya dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.I.II-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Peralihan Hak Atas Tanah Nomor 593/31/Lby/2008 oleh dan antara Drs. ABD, MALIK PAGALA dengan MUSTAFA KAMAL, SE, tertanggal 25 Januari 2008, yang telah diberi meterai secukupnya dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.I.II-3;
4. Fotocopy AKTA JUAL BELI No. 593/1/PPAT/2008, tertanggal 28 Januari 2008, antara Drs. ABDUL MALIK PAGALA selaku Penjual dan MUSTAFA KAMAL, SE selaku Pembeli, yang telah diberi meterai secukupnya dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.I.II-4;

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh

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)



Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi, yaitu sebagai berikut:

1. Saksi **DJUHAEPA**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui tentang proses jual beli tanah antara Malik Pagala dengan Mustafa Kamal, karena saksi ikut bertanda tangan di akta jual beli tanah tersebut sebagai saksi;
 - Bahwa saksi masih ingat kapan akta tersebut dibuat, yaitu pada bulan Januari 2018 tetapi tanggalnya saksi lupa;
 - Bahwa saksi yang membuat akta tersebut, yang saksi ketik di kantor kelurahan;
 - Bahwa yang menyuruh saksi untuk mengetik akta jual beli tanah tersebut adalah Mustafa Kamal;
 - Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang saksi buat akta jual belinya, dan tanah tersebut yang sekarang tempat berdiri menara tower XL;
 - Bahwa saksi tahu tanah yang menjadi sengketa sekarang ini, yaitu tanah yang disewa oleh PT. XL dan ada kelebihan tanah sekitar 2 (dua) meter;
 - Bahwa jabatan saksi sebelum pensiun dulunya adalah staf di kantor Kecamatan Lambuya sampai pensiun;
 - Bahwa saksi tahu siapa pemilik tanah 2 (dua) meter yang disewa oleh PT. XL, dimana kelebihan tanah 2 (dua) meter milik Malik Pagala tetapi sudah dibeli oleh Mustafa Kamal;
 - Bahwa saksi tahu siapa pemilik tanah sengketa sekarang ini, yaitu Pak Yusuf adik Mustafa Kamal;
 - Bahwa mengenai transaksi pembelian tanah 2 (dua) meter milik Malik Pagala, saksi hanya melihat kwitansi pembelian tanah 2 (dua) meter tersebut kalau Mustafa Kamal telah membeli tanah dari Malik Pagala;
 - Bahwa saksi mulai bekerja di kantor Kecamatan Lambuya sejak tahun 1999 sampai pensiun bulan September tahun 2018;
 - Bahwa jabatan Mustafa Kamal dulu sebagai Kepala Kecamatan Lambuya pada tahun 2007;
 - Bahwa Mustafa kamal sekarang ini sudah meninggal dunia;
 - Bahwa saksi tahu dimana letak lokasi tanah sengketa, yaitu di Desa Wonu ahoa yang bukan di Kelurahan Lambuya;
 - Bahwa saksi tidak melihat langsung Malik Pagala bertanda tangan dalam akta perjanjian jual beli tanah dengan Mustafa Kamal;

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah melihat Malik Pagala datang di kantor Kecamatan Lambuya selama proses jual beli tanah dengan Pak Mustafa Kamal;
- Bahwa saksi masih ingat Pak Camat Mustafa Kamal menyuruh saksi untuk membuat atau mengetik akta jual beli tersebut, yaitu tahun 2008;
- Bahwa saksi mengetik akta jual beli tanah seperti akta jual beli tanah yang diperlihatkan dipersidangan sebagai bukti surat Tergugat I dan Tergugat II (T.I.II-4);
- Bahwa saksi tahu darimana Mustafa Kamal mendapat tanah yang menjadi sengketa sekarang ini, yaitu Mustafa Kamal membeli tanah yang menjadi sengketa sekarang ini sama Malik Pagala;
- Bahwa sebelum dijual kepada Mustafa Kamal, pemilik tanah sengketa sekarang ini adalah Malik Pagala;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah yang dijual oleh Pak Malik Pagala kepada Mustafa Kamal;
- Bahwa saksi tahu asal usul tanah yang menjadi sengketa sekarang ini, dimana sepengetahuan saksi tanah tersebut adalah tanah warisan;
- Bahwa tanah sengketa sekarang ini ada sertifikatnya;
- Bahwa saksi tahu siapa nama yang tertulis dalam sertifikat tanah tersebut, yaitu Malik Pagala;
- Bahwa saksi melihat dan membaca nama Malik Pagala dalam sertifikat tanah ketika mau mengambil nomor serinya untuk diketik dalam akta jual beli tanah;
- Bahwa yang menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada saksi untuk diketik nomor serinya adalah Pak Camat (Mustafa Kamal);
- Bahwa saksi tidak tahu yang menyerahkan sertifikat tanah tersebut ke Pak Camat (Mustafa Kamal);
- Bahwa saksi tidak tahu ada atau tidaknya dilakukan pengukuran tanah untuk pengembalian batas oleh orang pertanahan dilokasi berdirinya menara tower PT. XL Axiata;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan dibangun menara tower PT. XL. Axiata;
- Bahwa sebelum saksi, Pak Desa Wonu ahoa yaitu Pak Hasid sebagai saksi pertama tanda tangan di akta baru saksi sebagai saksi kedua tanda tangan di akta tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Mustafa Kamal ada memiliki tanah berdekatan dengan tanah milik Malik Pagala;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah milik Mustafa Kamal;

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh

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 saksi tahu darimana Mustafa Kamal mendapat tanah tersebut, yaitu dari warisan keluarganya;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah Pak Malik Pagala;
- Bahwa saksi tidak tahu darimana Pak Malik Pagala mendapat tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu tanah yang menjadi masalah antara Malik Pagala dan Mustafa Kamal yang sekarang menjadi tempat berdirinya menara tower PT. XL Axiata, yaitu ada kelebihan tanah milik Pak Malik Pagala masuk ke dalam tanah Mustafa Kamal $\pm 40 \text{ M}^2$ (empat puluh meter persegi) tetapi kelebihan tanah Pak Malik Pagala sudah dibeli oleh Mustafa Kamal sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) pada tahun 2008;
- Bahwa Pak Malik Pagala pada tahun 2007 sampai dengan tahun 2008 tidak pernah tinggal di Lambuya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Pak Malik Pagala datang ke lokasi tanah sebelum menjadi sengketa;
- Bahwa saksi kenal dengan yang bernama Yusuf yaitu adalah adik dari Mustafa Kamal;
- Bahwa saksi kenal dengan yang bernama Gusti Hariyanti (Turut Tergugat I) yaitu merupakan isteri dari Mustafa Kamal;
- Bahwa saksi kenal dengan yang bernama Febriany Indah Mustiawaty (Turut Tergugat II) yaitu merupakan anak dari Mustafa Kamal;
- Bahwa dulu sebelum pak Mustafa Kamal meninggal tidak pernah ada masalah tanah dengan Pak Malik Pagala;
- Bahwa tanah Mustafa Kamal yang menjadi warisan ada sertifikatnya;
- Bahwa saksi tidak tahu ada pengembalian batas dari BPN atas tanah milik Pak Malik Pagala;
- Bahwa menurut saksi lokasi tanah dulu namanya Desa Asaki karena terjadi pemekaran menjadi Desa Wonu ahoa, Kec. Lambuya, Kab. Konawe;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Desa Asaki berubah nama karena pemekaran menjadi Desa Wonu ahoa;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan secara lisan pada persidangan tertanggal 11 Juli 2019, yang pada pokoknya tetap pada gugatannya semula, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Kesimpulan secara lisan pada persidangan tanggal 18 Juli 2019, yang pada

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh

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)



pokoknya adalah tetap pada dalil dalam eksepsi dan jawabannya serta menolak gugatan Penggugat atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak ada mengajukan Kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai **sebagaimana tersebut di atas**;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II didalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1. PENGGUGAT BUKAN PERSONA STANDI IN JUDICIO SEHINGGA GUGATAN PENGGUGAT DISKUALIFIKASI IN PERSON KARENA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II, SAMA SEKALI TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT**
- 2. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS, KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK MENGURAIKAN DENGAN JELAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA YANG DILAKUKAN TERGUGAT I dan TERGUGAT II TERHADAP PENGGUGAT**
- 3. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIS LITIS CONSORTIUM), KARENA TIDAK MENGIKUTSERTAKAN PIHAK - PIHAK LAIN YANG MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM YANG ERAT DENGAN PERKARA AQUO**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin 1, Tergugat I dan Tergugat II menyatakan **PENGGUGAT BUKAN PERSONA STANDI IN JUDICIO SEHINGGA GUGATAN PENGGUGAT DISKUALIFIKASI IN PERSON KARENA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II, SAMA SEKALI TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT** karena PENGGUGAT, bukanlah pihak dan/atau orang yang mempunyai hak dan kepentingan hukum terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II sama sekali tidak pernah terlibat dalam suatu urusan apapun, berselisih ataupun

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh



mengadakan hubungan hukum dengan PENGUGAT, sehingga oleh karenanya PENGUGAT tidak mempunyai kewenangan bertindak di pengadilan (*diskualifikasi in person*) untuk menarik TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam perkara aquo, dan hal tersebut terlihat dari Posita gugatan PENGUGAT yang tidak menguraikan adanya hubungan hukum yang nyata antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sehingga menjadi tidak jelas maksud PENGUGAT mengajukan perkara a quo, selain itu PENGUGAT juga sama sekali tidak menguraikan dengan tegas dan jelas dalam dalil gugatannya tentang adanya peselisihan hukum yang nyata antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan PENGUGAT, sehingga oleh karenanya jelas dan terang bahwa tidak terdapatnya hubungan hukum apapun antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menyebabkan gugatan PENGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II nyata-nyata tidaklah mempunyai dasar hukum yang jelas, kemudian di dalam Repliknya Penggugat menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II maupun kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II didasarkan pada adanya perbuatan yang melawan hukum yang merugikan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara mendirikan menara telekomunikasi/Tower dengan segala perangkatnya diatas tanah hak milik Penggugat, kemudian dijadikan sarana bisnis tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang isinya adalah hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya, namun hal tersebut pula haruslah menekankan kepada adanya hubungan hukum antara kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa mengenai hal tersebut Majelis Hakim berpendapat pihak Penggugat telah tepat dalam menggugat pihak Tergugat I dan Tergugat II, karena yang dipermasalahkan oleh pihak Penggugat di dalam surat gugatannya adalah adanya suatu perbuatan yang melawan hukum yang merugikan pihak Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara mendirikan menara telekomunikasi/Tower dengan segala perangkatnya diatas tanah yang dianggap pihak Penggugat adalah hak milik pihak Penggugat, kemudian dijadikan sarana bisnis tanpa seizin dan sepengetahuan pihak Penggugat oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II;

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan uraian pertimbangan tersebut di atas, mengenai gugatan penggugat yang mengenai **PENGGUGAT BUKAN PERSONA STANDI IN JUDICIO SEHINGGA GUGATAN PENGGUGAT DISKUALIFIKASI IN PERSON KARENA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II, SAMA SEKALI TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT**, dalam eksepsi poin 1 Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II dalam eksepsi poin 2 menyatakan **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS, KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK MENGURAikan DENGAN JELAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA YANG DILAKUKAN TERGUGAT I dan TERGUGAT II TERHADAP PENGGUGAT** dengan alasan PENGGUGAT dalam gugatannya sama sekali tidak menguraikan dengan jelas dan terang perbuatan apa yang sesungguhnya telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II terhadap PENGGUGAT sehubungan dengan gugatan PENGGUGAT, dan kaburnya gugatan PENGGUGAT senyatanya juga jelas terlihat dalam posita gugatannya pada point 7 yang pada pokoknya menyatakan " akibat perbuatan TERGUGAT III menyewakan sebagian tanah atau seluas 400 meter bujur sangkar ...dst", padahal nyata-nyata dalam uraian gugatannya PENGGUGAT sama sekali tidak menjelaskan dengan terang serta menyebutkan siapa sesungguhnya subjek hukum TERGUGAT III yang dimaksudkan PENGGUGAT demikian juga dalam petitum gugatannya sama sekali tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III, dan oleh karena gugatan PENGGUGAT kabur yang nyata - nyata telah kurang cermat dalam menyusun posita dan petitum gugatannya, hal tersebut menyebabkan gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas dan tidak tertentu, sehingga jelas kiranya gugatan PENGGUGAT, tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan karena terdapat dalil - dalil yang satu sama lain saling tidak mendukung, mengenai hal tersebut Penggugat telah menyampaikan dalam Repliknya yang menyebutkan gugatan Penggugat sangat jelas dan terang yaitu tentang penguasaan atau penggunaan tanah milik Penggugat secara tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara mendirikan menara telekomunikasi/Tower dengan segala perangkatnya diatas tanah hak milik Penggugat, kemudian dijadikan sarana bisnis tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut yang dapat diterangkan adalah kalau yang dimaksud dengan *obscuur libel* yaitu surat gugatan

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh

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

penggugat tidak terang atau isinya gelap, atau bisa juga disebut formulasi gugatan yang tidak jelas. Dalam hal ini dasar dalil gugatan adalah bertitik tolak dari perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II yang mendirikan tower di atas tanah milik Penggugat, dan berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat kalau gugatan Penggugat dalam permasalahan objek sengketa, tidak kabur dan yang nyata - nyata telah cermat dalam menyusun posita dan petitum gugatannya dan hal itu telah jelas disebutkan secara terperinci oleh Penggugat di dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam praktik, dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur. Masing-masing bentuk didasarkan pada faktor tertentu, antara lain :

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- b. Tidak jelasnya objek sengketa;
 - Batas-batasnya tidak jelas;
 - Letaknya tidak pasti, dan
 - Ukuran yang disebut, dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat;
- c. Petitum gugat tidak jelas;
- d. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

(M.Yahya Harahap,S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, 2004, hal 448-453);

Menimbang, bahwa terhadap objek perkara sengketa tidak dilakukan Pemeriksaan Setempat, sehingga Majelis Hakim tidak dapat mengetahui dimana letak objek sengketa dan siapa yang menguasainya saat ini, hal tersebut telah tercantum dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat yang mengharuskan mengadakan pemeriksaan setempat atas obyek perkara untuk mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara, dimana dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tersebut menerangkan sehubungan dengan adanya perkara-perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap namun tidak dapat dieksekusi karena obyek perkara atas barang-barang tidak bergerak tidak sesuai dengan dictum putusan, baik mengenai letak, luas, batas-batas maupun situasi pada saat dieksekusi akan dilaksanakan, karena sebelumnya tidak pernah dilakukan Pemeriksaan Setempat atas obyek perkara, maka dari itu Mahkamah Agung meminta perhatian Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata tersebut untuk mengadakan pemeriksaan setempat atas obyek perkara baik

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh

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)



atas inisiatif Hakim karena merasa perlu mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara maupun karena diajukan eksepsi atau atas permintaan salah satu pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa hal tersebut didukung dengan keterangan saksi yang diajukan pihak Tergugat I dan Tergugat II, dimana saksi Tergugat I dan Tergugat II menyatakan kalau tanah objek sengketa tersebut telah dijual Penggugat kepada Mustafa Kamal (sebagaimana bukti T.I.II-3 yaitu Surat Keterangan Peralihan Hak Atas Tanah dan bukti T.I.II-4 yaitu Akta Jual Beli) dan dari keterangan saksi Djuhaepa tersebut sekarang ini tanah tersebut telah dikuasai oleh saudara Yusuf, sehingga Majelis Hakim menilai dengan tidak adanya pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa membuat ketidakjelasan mengenai objek sengketa yang diperkarakan, karena Majelis Hakim tidak dapat mengetahui dimana tepatnya objek sengketa tersebut berada, apakah benar telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dengan Mustafa Kamal, dan apakah tower yang didirikan Tergugat I dan Tergugat II tersebut masuk dalam tanah milik Penggugat ataukah dibagian tanah yang telah dijual oleh Penggugat tersebut kepada Mustafa Kamal, sehubungan dengan hal tersebut karena Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I tidak berkeinginan untuk ada dilaksanakannya Pemeriksaan Setempat, sehingga Majelis Hakim berpendapat tidak dapat memastikan dimana letak objek sengketa tersebut yang menjadi dasar perbuatan melawan hukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dalam poin 2 yaitu **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS, KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK MENGURAIKAN DENGAN JELAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA YANG DILAKUKAN TERGUGAT I dan TERGUGAT II TERHADAP PENGGUGAT**, haruslah dipandang beralasan hukum dan karenanya harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yaitu dalam poin 2 telah diterima dan dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang lainnya, yaitu mengenai **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIS LITIS CONSORTIUM), KARENA TIDAK MENGIKUTSERTAKAN PIHAK - PIHAK LAIN YANG MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM YANG ERAT DENGAN PERKARA AQUO**;

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh



DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan diterima maka sebagai konsekuensi yuridisnya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan **tidak dapat diterima (Niet Onvankerlijkverklaard)** dan oleh karenanya Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi pokok gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*), maka berdasarkan Pasal 192 RBg dan 193 RBg, kepada Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan akan Yurisprudensi, SEMA 7 Tahun 2001, Pasal-pasal Undang-Undang yang bersangkutan, dan peraturan-peraturan/ketentuan-ketentuan lainnya yang bersangkutan:

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 3.125.000,00 (Tiga juta seratus dua puluh lima ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Unaaha, pada hari **Rabu**, tanggal **31 Juli 2019**, oleh kami, **Febrian Ali, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Agus Maksum Mulyohadi, S.H., M.H.** dan **Iin Fajrul Huda, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Unaaha Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh tanggal 10 Juni 2019, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **1 Agustus 2019** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Marselinus Jefri Igo, S.H.** Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.-

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh



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

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Agus Maksum Mulyohadi, S.H., M.H.

Febrian Ali, S.H., M.H.

Iin Fajrul Huda, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Marselinus Jefri Igo, S.H.

Biaya-biaya:

- Pendaftaran	Rp.	30.000,00
- Biaya Proses	Rp.	75.000,00
- Panggilan	Rp.	3.004.000,00
- Meterai	Rp.	6.000,00
- Redaksi	Rp.	10.000,00

Jumlah

Rp. 3.125.000,00
(Tiga juta seratus dua puluh lima ribu Rupiah)

Halaman 28 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN Unh