



**PUTUSAN**

Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Tunyah Binti Akhyas**, Tempat, Tanggal Lahir : Pematang Jaya, 30 Desember 1963, Perempuan, Agama : Islam, Pekerjaan : Pedagang, Alamat : Petarukan, RT.001 RW.008, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pematang Jaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1). H. M. Maizun Chozin, S.H., M.H. & 2). M. Lazuardi Azra M, S.H., M.Kn. keduanya Advokat berkedudukan di Kantor Hukum Maizun Chozin & Partners. Jl. Tentara Pelajar No. 51 Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Agustus 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Jaya Nomor 468/SK/MC.P/VIII/2022/PN Pml tertanggal 8 Agustus 2022. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan :

1. **Hj. Mukminah Binti Akhyas** Tempat Tanggal Lahir : Pematang Jaya, 16 Juni 1955, Perempuan, Agama : Islam, Pekerjaan : Pedagang, Alamat : Dk. Sikentung, RT.001 RW.009, Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pematang Jaya, dalam hal ini memberikan kuasa Insidentil kepada : Mursalin yang beralamat di Petarukan RT 003, RW 011, Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pematang Jaya, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Jaya Nomor : 02/Insidentil/2022/PN Pml tertanggal 27 September 2022. Selanjutnya di sebut Tergugat I ;
2. **PT. INDOSAT. Tbk.** Jalan Medan Merdeka Barat, No. 21, Jakarta, 10110, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Panji Prasetyo, S.H.,LL.M.,MCIARB., dan Rekan lainnya, kesemuanya para Advokat pada kantor Panji Prasetyo Law Offices yang beralamat di The CEO Building, Lantai 5, Jalan T.B Simatupang No. 18C, Cilandak, Jakarta, 12430, berdasarkan surat kuasa tertanggal 12 September 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Jaya pada tanggal 13-

Hal 1 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10-2022 Nomor : 192/SK/2022/PN Pml. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II ;

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

## Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;

Telah meneliti dan mempelajari alat bukti surat-surat ;

Telah mendengarkan keterangan saksi - saksi ;

Telah mendengar para pihak yang berperkara ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 9 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang dibawah register Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml, tertanggal 11 Agustus 2022, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## **Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa, hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah perselisihan dan sengketa lahan yang di bangun untuk pembangunan Menara Telekomunikasi.

Para Tergugat bersama – sama atau sendiri – sendiri telah melakukan perjanjian sewa menyewa lahan untuk di dirikan Menara Telekomunikasi, yang mana sebagian lahan yang di buat untuk bangunan Menara Telekomunikasi tersebut milik Penggugat, sementara Tergugat II dalam membangun Menara Telekomunikasi tidak berizin kepada Penggugat. Atas hal tersebut Penggugat merasa keberatan, dan keberatan tersebut di ajukan upaya hukum melalui Pengadilan Negeri Pematang.

2. Bahwa, Penggugat adalah pemilik sah atas bidang lahan tanah tersebut dalam SHM Nomor 05699/Petarukan, Surat Ukur tanggal 28-09-2021 Nomor : 03321/Petarukan/2021, Luas ± 261 M<sup>2</sup>, atas nama Tuniyah, lahan tanah tersebut terletak di Kelurahan Petarukan, RT. 001, RW. 008, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pematang.

Lahan tanah tersebut berbatas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Samiatun
- Sebelah Selatan : Hj. Mukminah
- Sebelah Timur : Surip
- Sebelah Barat : Saluran / Jalan Raden Saleh

Hal 2 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



Bahwa, obyek lahan tersebut sebagian luasnya seluas  $\pm 2 \text{ M} \times 16 \text{ M} = 32 \text{ M}$ , di tetapkan sebagai lahan untuk di bangun Menara Komunikasi bersama dengan lahan milik Tergugat I, dan sejak tahun 2003 – 2023 lahan tersebut menjadi obyek perjanjian sewa – menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II, pembangunan kontruksi Menara Komunikasi yang berdiri di atas lahan SHM Nomor 05699/Petarukan, Surat Ukur tanggal 28-09-2021 Nomor : 03321/Petarukan/2021, Luas  $\pm 261 \text{ M}^2$ , atas nama Tuniyah, Sebagian lahan seluas  $2 \text{ M} \times 16 \text{ M} = 32 \text{ M}$  dari bagian SHM Nomor 05699/Petarukan di sebut sebagai Obyek Sengketa.

3. Bahwa, Tergugat I membuat dan menanda tangani perjanjian sewa - menyewa lahan untuk di bangun Menara Komunikasi dengan Pihak Tergugat II, penyelenggaraan sewa – menyewa lahan untuk Menara Komunikasi tersebut, sebagian lahan milik Penggugat masuk dalam kebutuhan lahan untuk Area Menara Komunikasi, penguasaan dan pembangunan Menara Komunikasi di bangun di lahan sebagian milik Penggugat, mulai sejak tahun 2003 sampai Sekarang tahun 2022. Menyelenggarakan dengan melakukan dan membuat perjanjian sewa menyewa lahan dan membangun Menara Komunikasi tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum.
4. Bahwa, Tergugat I bersama Tergugat II mengadakan Kerjasama, menyelenggarakan perjanjian sewa menyewa sebagaimann di tuangkan dalam perjanjian sewa menyewa lahan antara Hj. Mukminah dan PT. Indosat Tbk, tanggal 1 Oktober 2018.

Dalam pokok perjanjian sewa menyewa tersebut, Tergugat I dalam perjanjian sewa lahan di sebut sebagai Pihak I, memiliki dan menguasai tanah dan bangunan yang berlokasi di Jl. GG Brantas, RT. 001, RW. 008 Kelurahan /Desa Petarukan, kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang, sesuai dengan surat kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2040, tanggal 16-04-1994, atas nama Mukminah.

Bahwa, obyek perjanjian sewa menyewa tersebut selanjutnya di lakukan upaya hukum berupa sewa – menyewa lahan dengan Tergugat II untuk di gunakan oleh Tergugat II untuk mendirikan atau membangun Menara Komunikasi. Dalam membangun dan mendirikan Menara Komunikasi tersebut, dengan sengaja dan tanpa izin menggunakan lahan sebagian dari keseluruhan bidang lahan milik Penggugat.

Hal 3 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



Bidang lahan milik Penggugat masuk dalam kebutuhan pembangunan Menara Komunikasi seluas  $\pm 2 \text{ M} \times 16 \text{ M} = 32 \text{ M}$ , pembangunan Menara Komunikasi di bangun dan di dirikan di atas lahan milik Penggugat, dan Penggugat tidak di mintai izin dan tidak pula mendapatkan kompensasi dari perjanjian sewa menyewa tersebut.

Penggugat secara Materil dan Immateril mengalami kerugian, dan atas kerugian tersebut Penggugat merasa keberatan, keberatan Penggugat atas perbuatan Tergugat I menjadikan Tergugat II di Tarik sebagai pihak dalam perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang di ajukan Penggugat kepada Para Tergugat melalui Pengadilan Negeri Pemalang bermaksud, Penggugat mencari Keadilan, Kepastian Hukum dan Menuntut Hak Keperdataan kepada Para Tergugat.

5. Bahwa, perbuatan Tergugat I mengikut sertakan bagian lahan milik Penggugat dalam penggugaan lahan untuk di bangun Menara Komunikasi oleh Tergugat II, dan penggunaan lahan tersebut tidak seizin Penggugat, akibat perbuatan Tergugat I menggunakan lahan milik Penggugat, Penggugat mengalami kerugian secara Materil dan Immateril. Perbuatan Tergugat I tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum.
6. Bahwa, Tergugat II menyelenggarakan dan mengadakan Kerjasama sewa – menyewa lahan untuk di bangun Menara Komunikasi dengan Tergugat I sebagaimana di sebut dalam perjanjian sewa – menyewa lahan antara HJ. Mukminah dan PT. Indosat. Tbk, tanggal 1 Oktober 2018.

Sebagaiman isi pokok perjanjian sewa lahan, lahan yang di gunakan untuk di bangun Menara Komunikasi sebagian luasannya ada bidang lahan milik Penggugat, tetapi pihak penyelenggara perjanjian sewa – menyewa lahan yaitu Tergugat I dan Tergugat II, tidak memohon izin kepada Penggugat, oleh akibat perbuatan Para Tergugat tersebut Penggugat merasa keberatan dan di rugikan secara Materil dan Immateril, Para Tergugat dalam menyelengaran perjanjian sewa – menyewa tersebut secara bersama – sama dan atau sendiri – sendiri mendapatkan keuntungan secara finansial, sementara Penggugat tidak memperoleh kompensasi maupun ganti rugi atau uang sewa dari di operasional nya Menara Komunikasi tersebut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Tergugat II membangun Menara Komunikasi di sebagian lahan milik Penggugat tanpa di dasari landasan hukum yang sah dan tanpa izin pemilik lahan, perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

7. Bahwa, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II secara sendiri – sendiri maupun secara bersama – sama mengadakan perjanjian sewa – menyewa lahan, yang kemudian lahan yang di sewa tersebut di bangun Menara Komunikasi, dan dalam membangun Menara Komunikasi tersebut sebagian lahannya milik Penggugat, tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak memperoleh izin tidak di dasari landasan hukum yang sah. Akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat mengalami kerugian Materil dan Immateril akibat selama kurun waktu 2003 – 2023 lahan Penggugat di manfaatkan Para Tergugat, apabila di hitung secara nilai rupiah kerugian Penggugat sebagai berikut :

a. Kerugian Materil

- Kerugian pembayaran sewa lahan selama kurun waktu 2003 – 2023 , selama 20 (dua puluh) Tahun, dalam hitunganya 1 (satu) Tahun Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) X 20 (dua puluh) Tahun = Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
- Kerugian akibat mengurus dan upaya hukum sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- Total kerugian Materil adalah

- Kerugian Persewaan lahan : Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta

rupiah)

- Biaya / ongkos Upaya Hukum : Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

	+
Total	: Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima

puluh juta rupiah)

b. Kerugian Immateril

Yaitu, kerugian tidak bisa menguasai lahan milik sendiri karena sebagian lahan di bangun Menara Komunikasi, dan akibat dan dampak / efek di bangunnya Menara Komunikasi dengan potensi bahanya yang di timbulkan dengan adanya Menara Komunikasi yang berdiri tepat bersebelahan rumah tempat tinggal, dan apabila di hitung secara

Hal 5 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



rupiah setara dengan nilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

8. Bahwa, untuk memberi Kepastian Hukum agar gugatan Penggugat tidak sia – sia (*illusoir*), serta kekhawatiran dari dugaan Para Tergugat akan menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar ganti rugi dari akibat perbuatan Para Tergugat, Penggugat mengajukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harta kekayaan Para Tergugat yaitu sebagai berikut :
  - I. Harta milik Tergugat I berupa, bidang lahan tersebut SHM Nomor : 2040/Petarukan, Gambar Situasi tanggal 7-1-1994, Nomor : 82/1994, Luas ± 295 M, atas nama Mukminah. Terletak di Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pematang Jaya.
  - II. Harta milik Tergugat II berupa, seperangkat alat – alat, transmisi dan keseluruhannya yang di sebut Menara Komunikasi Indosat di Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pematang Jaya.
9. Bahwa, Penggugat mengajukan Permohonan agar Putusan perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya Banding, Kasasi, maupun Verzet.
10. Bahwa, untuk menjamin Kepastian Hukum dan pemenuhan ketaatan pada Putusan Hukum, Penggugat mengajukan agar Para Tergugat di jatuhkan hukuman untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*), sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya, apabila Para Tergugat lalai dan atau tidak tunduk pada Putusan dan pelaksanaan Putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap.

Berdasar hal – hal dan fakta – fakta hukum tersebut di atas maka, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pematang Jaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus dan menetapkan dengan Putusan sebagai berikut :

- I. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- II. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- III. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materil

Hal 6 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian pembayaran sewa lahan selama kurun waktu 2003 – 2023 , selama 20 (dua puluh) Tahun, dalam hitunganya 1 (satu) Tahun Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) X 20 (dua puluh) Tahun = Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
- Kerugian akibat mengurus dan upaya hukum sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- Total kerugian Materil adalah

- Kerugian Persewaan : Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)

- Biaya / ongkos Upaya Hukum : Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

Total : Rp. 650.000.000,- (enam ratus

lima

puluh juta rupiah)

#### b. Kerugian Immateril

Apabila di hitung secara nilai rupiah Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

IV. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas hak milik Tergugat I berupa sebidang tanah SHM Nomor : 2040/Petarukan, Gambar Situasi tanggal 7-1-1994, Nomor : 82/1994, Luas ± 295 M, atas nama Mukminah. Terletak di Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pematang

seperangkat alat – alat, transmisi dan keseluruhannya yang di sebut Menara Komunikasi Indosat di Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pematang milik Tergugat II.

V. Menghukum Para Tergugat secara sendiri – sendiri atau bersama - sama untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari setiap keterlambatan untuk menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

VI. Menyatakan putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya Banding, Kasasi dan Verzet.

VII. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

Dan atau,

*Hal 7 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml*



Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil – adilnya  
(*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir menghadap Kuasa Hukumnya sedangkan Tergugat I hadir menghadap Kuasa Insidentilnya dan Tergugat II juga hadir kuasa hukumnya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Pipit Christa A Sekewael, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Pemalang sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml, tertanggal 6 Oktober 2022 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Oktober 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan, oleh karena itu persidangan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum gugatan dibacakan di persidangan Penggugat menyatakan bahwa tidak ada perubahan dari gugatan tersebut dan gugatan sudah benar ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 17 November 2022 yang dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## **I. DALAM EKSEPSI**

### **A). Eksepsi Prosesual di Luar Kompetensi**

#### **1. Eksepsi *Error In Persona* dalam bentuk *Exceptio Plurium Litis Consortium***

##### **Gugatan Kurang Pihak**

Bahwa Gugatan *a quo* yang diajukan merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang berkaitan dengan Perjanjian sewa menyewa lahan antara Tergugat I dan Tergugat II yaitu untuk pembangunan menara komunikasi, yang seolah-olah dianggap sebagian lahan milik penggugat masuk dalam kebutuhan lahan untuk area menara komunikasi tersebut. Tetapi pada kenyataannya perjanjian kontrak pertama yang dilakukan oleh **Hj. Mukminah Binti Akhyas dengan nomor. 443/STL/P/IX/2003** sebagai pihak pertama dengan **PT. SATELIT PALAPA INDONESIA** sebagai pihak kedua selama 10 tahun,

*Hal 8 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhitung sejak tanggal 16 september 2003 sampai dengan 16 september 2013. Dan dilanjutkan dengan perjanjian kontrak berikutnya No. 046/AF0-AADD/LGL/13 oleh **Hj. Mukminah Binti Akhyas** sebagai pihak pertama dan **PT. INDOSAT, TBK sebagai pihak kedua** selama 5 tahun terhitung sejak tanggal 16 september 2013 sampai dengan 16 september 2018, Dan dilanjutkan perjanjian kontrak berikutnya No.137/100-10AED/LGL/18, oleh **Hj. Mukminah Binti Akhyas** sebagai pihak pertama dan **PT. INDOSAT, TBK sebagai pihak kedua** selama 5 tahun terhitung sejak tanggal 16 september 2018 sampai dengan 16 september 2023.

Bahwa sebagaimana yang dijelaskan diatas dan dihubungkan dengan perkara gugatan aquo sebagaimana yang tercantum dibagian *petitum* dalam Gugatan *a quo*, PENGGUGAT meminta TERGUGAT I dan TERGUGAT II Secara tanggung renteng membayar ganti rugi baik materiil maupun imateriil kepada penggugat. Hal tersebut menunjukkan bahwa terdapat suatu kejanggalan dimana PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo* ingin mendapat pemenuhan *petitum* miliknya, namun tidak menarik **PT. SATELIT PALAPA INDONESIA** sebagai suatu pihak yang terdapat dalam Gugatan *a quo* baik sebagai entitas tergugat maupun turut tergugat.

Bahwa sebagaimana Dasar dalil kami adalah masih ada pihak yang harus diikutsertakan sebagai Tergugat, untuk membuka dan menjawab permasalahan hukum secara menyeluruh apabila dikorelasikan dengan Gugatan *a quo*, tepatnya pada bagian *petitum*.

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang pada intinya menyatakan bahwa agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (*plurium litis consortium*). maka pihak dalam proses perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat;

Serta pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 200 K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990 yang intinya berbunyi :

***“Dengan tidak lengkapnya pihak tergugat dalam perkara ini, maka dalam gugatan perdata ini dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)”***

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Gugatan Penggugat cacat hukum sehingga layak untuk **dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verkland):**

## **2. Eksepsi Obscuur Libel (Exceptio Obscuur Libel) dengan alasan gugatan penggugat tidak menguraikan secara jelas dan rinci**

Hal 9 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



mengenai **Masalah Perbuatan Melawan Hukum serta dasar hukumnya.**

**Dasar Hukum yang digunakan dalam Gugatan tidak dapat terpenuhi**

Bahwa Gugatan *a quo* yang diajukan merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang berkaitan dengan Perjanjian sewa menyewa lahan antara Tergugat I dan Tergugat II yaitu untuk pembangunan menara komunikasi. Yang dianggap Sebagian lahan milik penggugat masuk dalam kebutuhan lahan untuk area menara komunikasi tersebut.

Bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu sebagai berikut:

***“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”***

Bahwa dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud adalah meliputi:

- 1) ada perbuatan melawan hukum;
- 2) ada kesalahan;
- 3) ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
- 4) ada kerugian.

Bahwa sebagaimana PENGGUGAT menyebutkan Gugatan *a quo* merupakan suatu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sudah seharusnya dasar hukum yang digunakan adalah Pasal 1365 KUHPerdata sebagaimana disebutkan di atas. Namun pada kenyataannya PENGGUGAT tidak menyinggung sedikitpun terkait dasar pertimbangan dirinya menyatakan TERGUGAT I telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum. Sebagaimana ke-empat unsur di atas sudah seharusnya dirincikan satu persatu untuk menunjukkan adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH), PENGGUGAT sendiri bahkan tidak menyebutkan dasar hukum Pasal 1365 KUHPerdata bahkan satu kali pun dalam Gugatan *a quo*.

Bahwa dengan tidak terbuktinya unsur-unsur dari suatu Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sebagaimana yang digunakan PENGGUGAT dalam mengklasifikasikan Gugatan *a quo* sebagai suatu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, kami secara tegas menyatakan bahwa Gugatan *a quo* dinyatakan sangat kontradiktif dan tidak menunjukan kejelasan dasar hukum dalam memperinci dan mendalilkan gugatan PENGGUGAT. Sehingga hal tersebut menegaskan bahwa

Hal 10 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



dasar Gugatan Penggugat tidak jelas/samar-samar mengenai **dasar hukum (Rechtelijke Grond)**, kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan serta **dasar fakta (Fatelijke grond)**. Dengan terdapatnya hal-hal demikian, sebagaimana dinyatakan dalam bukunya “Hukum Acara Perdata” halaman 449, M. Yahya Harahap, S.H. berpendapat bahwa dalil Gugatan yang demikian tidak memenuhi syarat formil gugatan, atau dengan kata lain **gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (eenduidelijke en bepaalde conclusie)**.

Bahwa sebagaimana yang kami uraikan diatas maka gugatan penggugat termasuk dalam gugatan Obscuur Libel (Exceptio Obscuur Libel) dan sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan **tidak dapat diterima (niet onvankelijke verkland)**;

**3. Eksepsi Obscuur Libel (Exceptio Obscuur Libel) dengan alasan Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan Dasar –dasar Hukum yang digunakan dalam Gugatan tidak dapat dibuktikan keterkaitannya**

Bahwa Gugatan *a quo* yang diajukan merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang berkaitan dengan Perjanjian sewa menyewa lahan antara Tergugat I dan Tergugat II yaitu untuk pembangunan menara komunikasi. Yang seolah-olah dianggap pembangunan menara tersebut memakai sebagian lahan milik penggugat.

Bahwa berkaitan dengan hal yang diatas, permasalahan dalam Gugatan *a quo* merupakan berkaitan tindakan penyewaan lahan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan Tergugat II terkait dengan lahan milik PENGGUGAT, padahal dalam kenyataannya lahan Penggugat tidak dipergunakan sama sekali dalam perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II.

Bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu sebagai berikut:

**“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”**

Namun yang menjadi patut untuk dipertanyakan adalah, dasar hukum apa yang digunakan PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo*. Dalam keseluruhan posita miliknya, PENGGUGAT tidak sekalipun menyinggung Pasal 1365 KUHPerdata sebagai dasar hukum diajukannya Gugatan *a quo*.

Hal 11 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



Dalil-dalil yang disampaikan PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo* tentunya menjadi semakin mengawang-awang dikarenakan dasar-dasar hukum tersebut tidak dijelaskan keterkaitannya dengan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, tanpa mengkaitkan dengan ketentuan utamanya yang dalam hal ini adalah Pasal 1365 KUHPerdara sebagaimana dijelaskan di atas, membuat Gugatan *a quo* menjadi semakin kabur atau *Obscuur Libel*. Dengan demikian hal tersebut menegaskan bahwa dasar Gugatan *a quo* tidak jelas/samar-samar mengenai **dasar hukum (Rechtelijke Grond)**, kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan serta **dasar fakta (Fatelijke grond)**. Dengan terdapatnya hal-hal demikian, sebagaimana dinyatakan dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 449, M. Yahya Harahap, S.H. berpendapat bahwa dalil Gugatan yang demikian tidak memenuhi syarat formil gugatan, atau dengan kata lain **gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (eenduidelijke en bepaalde conclusie)**.

Bahwa sebagaimana yang kami uraikan diatas maka gugatan penggugat termasuk dalam gugatan Obscuur Libel (Exceptio Obscuur Libel) dan sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verkland);

## **II. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA**

### **Jawaban Tergugat atas dasar gugatan (posita) dari PENGGUGAT:**

1. Bahwa sebagaimana dinyatakan pada posita Poin (1). Yang mana penggugat dan tergugat I terjadi perselisihan dan sengketa lahan yang dibangun untuk pembangunan menara komunikasi. Yang dianggap Sebagian lahan milik penggugat masuk dalam kebutuhan lahan untuk area menara komunikasi tersebut. Serta menganggap tergugat II dalam membangun menara telekomunikasi tidak berizin kepada Penggugat.

Bahwa perlu ditegaskan juga bahwa keterangan PENGGUGAT dalam poin ini yaitu karena ketidaktahuan penggugat terkait Perjanjian sewa menyewa untuk pembangunan menara komunikasi, sebagaimana yang telah diketahui bahwa terkait pembangunan menara komunikasi, berdasarkan perjanjian kontrak pertama No. 443/STL/P/IX/2003 oleh **Hj. Mukminah Binti Akhyas** sebagai pihak pertama dengan **PT. SATELIT PALAPA INDONESIA** sebagai pihak kedua selama 10 tahun, terhitung sejak tanggal 16 september 2003 sampai dengan 16 september 2013.

Bahwa didalam klausul perjanjian sebagaimana yang dimaksud diatas, terdapat pasal yang menyatakan bahwasanya pembangunan atau pendirian menara tersebut menjadi tanggung jawab pihak kedua, jadi dalam hal ini

*Hal 12 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml*



tergugat I hanya menyewakan lahan milik tergugat I yang berdasarkan SHM Nomor 2040/Petarukan, Surat ukur tanggal 7 Januari 1994 Nomor 82/1994 dengan Luas  $\pm$  295 M<sup>2</sup>. Atas nama Mukminah, lahan tanah ini terletak di Jl. Gg Brantas Rt. 001 Rw. 008 Kel./Desa Petarukan Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang dengan batas :

Utara : Achyas  
Selatan : Asmidi  
Barat : Surip  
Timur : Jalan Raya

Sedangkan dalam hal ini **PT. SATELIT PALAPA INDONESIA** hanya menyewa lahan milik tergugat I dengan luas 207 M<sup>2</sup>, sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian kontrak pertama No. 443/STL/P/IX/2003 antara **Hj. Mukminah Binti Akhyas** dengan **PT. SATELIT PALAPA INDONESIA**.

2. Bahwa menanggapi dalil gugatan a quo penggugat pada posita Poin (2) yang mana penggugat mengaku bahwa pembangunan menara komunikasi telah berdiri diatas tanah penggugat adalah hal yang mengada-ngada, sebab sebagaimana diketahui yaitu tergugat I merupakan pemilik sah dari lahan yang disewa untuk pembangunan menara komunikasi, berdasarkan SHM Nomor 2040/Petarukan, Surat ukur tanggal 7 Januari 1994 Nomor 82/1994 dengan Luas  $\pm$  295 M<sup>2</sup>. Atas nama Mukminah, lahan tanah ini terletak di Jl. Gg Brantas Rt. 001 Rw. 008 Kel./Desa Petarukan Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang, dengan batas :

Utara : Achyas  
Selatan : Asmidi  
Barat : Surip  
Timur : Jalan Raya

Yang mana dalam hal ini **PT. SATELIT PALAPA INDONESIA** hanya menyewa lahan milik tergugat I dengan luas 207 M<sup>2</sup> berdasarkan perjanjian kontrak pertama No. 443/STL/P/IX/2003 oleh **Hj. Mukminah Binti Akhyas** dengan **PT. SATELIT PALAPA INDONESIA**. Jadi sangat tidak mungkin menara tersebut dibangun diatas tanah milik penggugat sebab luas tanah tergugat I melebihi luas lahan yang disewa dan masih tersisa tanah 88 M<sup>2</sup> dari jumlah lahan yang disewa oleh **PT. SATELIT PALAPA INDONESIA**.

3. Bahwa menanggapi dalil gugatan a quo penggugat pada posita Poin (3) yang mana pada intinya penggugat bersikeras bahwa pembangunan menara tersebut dibangun disebagian lahan milik penggugat, mulai sejak tahun 2003 sampai dengan sekarang tahun 2022.

Hal 13 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagaimana diketahui bahwa tergugat I merupakan pemilik sah dari lahan yang disewa untuk pembangunan menara komunikasi, berdasarkan SHM Nomor 2040/Petarukan, Surat ukur tanggal 7 Januari 1994 Nomor 82/1994 dengan Luas ± 295 M<sup>2</sup>. Atas nama Mukminah, lahan tanah ini terletak di Jl. Gg Brantas Rt. 001 Rw. 008 Kel./Desa Petarukan Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang, dengan batas :

Utara : Achyas  
Selatan : Asmidi  
Barat : Surip  
Timur : Jalan Raya

Yang mana dalam hal ini **PT. SATELIT PALAPA INDONESIA** menyewa lahan milik tergugat I dengan luas 207 M<sup>2</sup> berdasarkan perjanjian kontrak pertama No. 443/STL/P/IX/2003 oleh **Hj. Mukminah Binti Akhyas** dengan **PT. SATELIT PALAPA INDONESIA**, selama 10 tahun, terhitung sejak tanggal 16 september 2003 sampai dengan 16 september 2013. Lalu dilanjutkan perjanjian kontrak berikutnya No. 046/AF0-AADD/LGL/13 oleh **Hj. Mukminah Binti Akhyas** sebagai pihak pertama dan **PT. INDOSAT, TBK** selama 5 tahun terhitung sejak tanggal 16 september 2013 sampai dengan 16 september 2018, Dan dilanjutkan perjanjian kontrak berikutnya No.137/100-10AED/LGL/18, oleh **Hj. Mukminah Binti Akhyas** sebagai pihak pertama dan **PT. INDOSAT, TBK** selama 5 tahun terhitung sejak tanggal 16 september 2018 sampai dengan 16 september 2023. Dan dalam hal ini penggugat mengaku pembangunan menara komunikasi tersebut berdiri disebagian lahan milik penggugat sejak tahun 2003 sampai dengan sekarang tahun 2022. Sedangkan perlu dicermati juga bahwa keterangan PENGGUGAT dalam gugatan a quo pada posita poin (2) penggugat memiliki SHM atas tanahnya baru dimulai di tahun 2021. Jadi keterangan penggugat pada point (2) tidak dapat dijadikan alasan yang logis dan tidak masuk akal.

Bahwa berdasarkan penjelasan di atas yang membuktikan dalil-dalil PENGGUGAT adalah tidak berdasar dan mengada-ngada, maka Gugatan a quo yang demikian dapat dinyatakan tidak memenuhi syarat gugatan, atau dengan kata lain **gugatan dianggap tidak jelas tidak tertentu (eenduidelijke en bepaalde conclusie)**;

4. Bahwa terkait dalil PENGGUGAT pada posita Poin (4,5,6 dan 7) Gugatan a quo, PENGGUGAT menegaskan dalilnya yang mana sewa menyewa lahan untuk pembangunan menara komunikasi tersebut adalah antara Tergugat I

Hal 14 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



dan Tergugat II dan mengklaim pembangunan menara tersebut telah berdiri disebagian lahan milik penggugat, oleh karena itu penggugat merasa dirugikan dan keberatan adanya pembangunan menara komunikasi itu, sehingga penggugat meminta untuk para tergugat agar membayar kerugian materil maupun imateril. Dan menganggap perbuatan para tergugat adalah perbuatan melawan hukum.

Bahwa menanggapi uraian atau dalil penggugat dalam gugatan a quo pada Poin (4,5,6 dan 7) yang mana berdasarkan perjanjian kontrak pertama No. 443/STL/P/IX/2003 oleh **Hj. Mukminah Binti Akhyas** dengan **PT. SATELIT PALAPA INDONESIA**, selama 10 tahun, terhitung sejak tanggal 16 september 2003 sampai dengan 16 september 2013. Lalu dilanjutkan perjanjian kontrak berikutnya No. 046/AF0-AADD/LGL/13 oleh **Hj. Mukminah Binti Akhyas** sebagai pihak pertama dan **PT. INDOSAT, TBK** selama 5 tahun terhitung sejak tanggal 16 september 2013 sampai dengan 16 september 2018, Dan dilanjutkan perjanjian kontrak berikutnya No.137/100-10AED/LGL/18, oleh **Hj. Mukminah Binti Akhyas** sebagai pihak pertama dan **PT. INDOSAT, TBK** selama 5 tahun terhitung sejak tanggal 16 september 2018 sampai dengan 16 september 2023. Oleh karena itu dalil gugatan terkait sewa menyewa lahan untuk pembangunan menara komunikasi tersebut adalah antara Tergugat I dan Tergugat II adalah salah, karena tergugat I pertama kali melakukan perjanjian kontrak pertama No. 443/STL/P/IX/2003 oleh **Hj. Mukminah Binti Akhyas** dengan **PT. SATELIT PALAPA INDONESIA** selama 10 tahun dan pembangunan tersebut dilakukan oleh **PT. SATELIT PALAPA INDONESIA** sebagai pihak kedua dalam perjanjian yang tertuang dalam No. 443/STL/P/IX/2003. Dan atas hal tersebut penggugat mengklaim pembangunan menara tersebut telah berdiri disebagian lahan miliknya adalah hal yang mengada-ngada dan sangat naif. karena seperti diketahui bahwa berdasarkan bukti SHM Nomor 2040/Petarukan, Surat ukur tanggal 7 Januari 1994 Nomor 82/1994 dengan Luas ± 295 M<sup>2</sup>. Atas nama Mukminah, lahan tanah ini terletak di Jl. Gg Brantas Rt. 001 Rw. 008 Kel./Desa Petarukan Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pematang Jaya dengan batas :

Utara : Achyas  
Selatan : Asmidi  
Barat : Surip  
Timur : Jalan Raya

Hal 15 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



Yang mana dalam hal ini **PT. SATELIT PALAPA INDONESIA** menyewa lahan milik tergugat I dengan luas 207 M<sup>2</sup> berdasarkan perjanjian kontrak pertama No. 443/STL/P/IX/2003 oleh **Hj. Mukminah Binti Akhyas** dengan **PT. SATELIT PALAPA INDONESIA** sehingga masih ada sisa tanah 88 M<sup>2</sup> dari pembangunan menara komunikasi tersebut. Lalu penggugat meminta untuk para tergugat agar membayar kerugian materil maupun imateriil atas pembangunan menara komunikasi adalah permintaan yang tidak masuk akal oleh karena itu patut untuk ditolak dan/atau tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan penjelasan di atas yang membuktikan dalil-dalil PENGGUGAT adalah tidak berdasar dan mengawang-awang, dan menuduh para tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum pada Gugatan *a quo*. Dari hal tersebut terbukti bahwa PENGGUGAT hanyalah melakukan tuduhan-tuduhan belaka tanpa memiliki alasan yang jelas. maka Gugatan *a quo* yang demikian dapat dinyatakan tidak memenuhi syarat gugatan, atau dengan kata lain **gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*)**;

5. Bahwa terkait dalil PENGGUGAT pada posita Poin (8,9 dan 10) Gugatan *a quo*. Yang meminta sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harta kekayaan para tergugat dan membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tiap harinya kepada penggugat. Hal tersebut merupakan alasan yang tidak berdasar mengingat dalam hal ini PENGGUGAT tidak ada kapasitasnya dalam perjanjian ataupun pemilik sebagaimana lahan yang dibangun untuk pembangunan menara komunikasi. Jadi terkait pengenaan denda kepada tergugat menjadi sesuatu hal yang tidak pantas dan tidak berdasar. Sehingga patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut maka TERGUGAT I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memutus sebagai hukum :

## I. **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabdikan seluruh Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT (*weigeren*) atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Hal 16 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak seluruh gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bukti-bukti tertulis yang diajukan TERGUGAT adalah sah dan berharga menurut hukum;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Atau:**

**Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 16 November 2022 yang dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan sebagai berikut :

Sebelum Tergugat II menjelaskan dasar argumen dan bantahan terhadap dalil posita dalam Gugatan Penggugat, Tergugat II terlebih dahulu hendak menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Tergugat II dengan ini menolak seluruh dalil, argumen, dan pernyataan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II di dalam Jawaban Tergugat II;
2. Pengajuan Jawaban Tergugat II ini untuk melindungi kepentingan hukum Tergugat II yang dirugikan atau berpotensi dirugikan oleh Gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

Tergugat II terlebih dahulu akan menjelaskan kronologi perkara *a quo* sebagai berikut:

**KRONOLOGI PERKARA**

1. Bahwa sebelum masuk pada Jawaban Tergugat II, izinkanlah Tergugat II untuk menyampaikan kronologi fakta dan peristiwa hukum perkara *a quo* agar mempermudah Majelis Hakim dalam menilai kebenaran fakta serta peristiwa hukum perkara *a quo*;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II memiliki hubungan hukum berdasarkan perjanjian-perjanjian sewa menyewa lahan sebagai berikut:
  - a. Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. 443/STL//P/IX2003 tanggal 16 September 2003 antara Tergugat I dengan Tergugat II ("**Perjanjian Sewa 2003**");
  - b. Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. 046/AF0-AFADD/LGL/13 tanggal 24 September 2013 antara Tergugat I dengan Tergugat II ("**Perjanjian Sewa 2013**"); dan

*Hal 17 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml*



c. Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. 137/I00-I0AED/LGL/18 tanggal 1 Oktober 2018 antara Tergugat I dengan Tergugat II ("**Perjanjian Sewa 2018**"),

selanjutnya Perjanjian Sewa 2003, Perjanjian Sewa 2013 dan Perjanjian Sewa 2018 secara bersama-sama disebut sebagai "**Perjanjian-Perjanjian Sewa**";

3. Bahwa Tergugat II dan Tergugat I menyepakati objek dalam Perjanjian-Perjanjian Sewa adalah sebidang lahan seluas 207 m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh meter persegi) yang terletak di wilayah Dusun Kauman RT 001/RW 008, Desa/Kel. Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang ("**Objek Sewa**") berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2040/Petarukan atas nama Mukminah ("**SHM 2040/Petarukan**") sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa. Adapun Objek Sewa tersebut akan digunakan oleh Tergugat II untuk mendirikan atau membangun menara telekomunikasi;
4. Bahwa Perjanjian Sewa 2018 merupakan perpanjangan dari Perjanjian Sewa 2013 dan merupakan perjanjian terakhir dari Tergugat I dan Tergugat II. Adapun Perjanjian Sewa 2018 tersebut berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal 9 September 2018 sampai dengan tanggal 16 September 2023 ("**Jangka Waktu**"), dengan harga sewa Rp72.222.222,00 (tujuh puluh dua juta dua ratus dua puluh dua ribu dua ratus dua puluh dua rupiah) per tahun atau keseluruhannya sebesar Rp361.111.110,00 (tiga ratus enam puluh satu juta seratus sebelas ribu seratus sepuluh rupiah) sebagaimana diatur dalam Pasal 2.1 dan Pasal 3.1 Perjanjian Sewa 2018;
5. Bahwa sebagaimana disepakati dalam Pasal 4.4 Perjanjian Sewa 2018, pada tanggal 6 Desember 2018, Tergugat II telah melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I sejumlah Rp324.999.999,00 (tiga ratus dua puluh empat juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) melalui transfer berdasarkan Bukti Pembayaran (*Statement Advice*) tanggal 6 Desember 2018;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 8 *jo.* Pasal 9 Perjanjian Sewa 2018 dan Surat Pernyataan Tidak Sengketa dan Dalam Jaminan tanggal 8 Mei 2018 yang dibuat oleh Tergugat I, Tergugat I memiliki kewajiban untuk menjamin Objek Sewa tidak dalam sengketa maupun milik pihak lain, serta memberikan perlindungan hukum kepada Tergugat II, yang pada intinya

Hal 18 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



membebaskan Tergugat II dari segala tuntutan atau gugatan dari pihak ketiga/pihak lain dan berkewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita Tergugat II akibat adanya tuntutan dan/atau gugatan dari pihak ketiga;

7. Bahwa seiring berjalannya waktu, Tergugat II mengalihkan menara telekomunikasi yang dimilikinya di atas Objek Sewa kepada PT Dayamitra Telekomunikasi (“**Mitratel**”) berdasarkan:
  - a. *Sale and Purchase Agreement* tanggal 14 Oktober 2019 antara Tergugat II dengan Mitratel (“**Sale and Purchase Agreement**”);
  - b. Akta Pengalihan No. 219 tanggal 20 Desember 2019 yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan (“**Akta Pengalihan**”);
  - c. Akta Perjanjian Pengalihan dan Pengambilalihan No. 220 tanggal 20 Desember 2019 yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan (“**Akta Perjanjian Pengalihan dan Pengambilalihan**”);
8. Bahwa pengalihan menara telekomunikasi tersebut sekaligus mengalihkan Perjanjian-Perjanjian Sewa kepada Mitratel dan telah diberitahukan kepada Tergugat I berdasarkan Surat No. 633/I00-I0AED/REL/2019 tanggal 26 Desember 2019 perihal Pemberitahuan Pengalihan Sewa. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 11.3 Perjanjian Sewa 2018 yang telah disepakati oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Merujuk pada kronologi perkara *a quo* di atas, Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### Ringkasan:

Tergugat II bersama ini meminta Majelis Hakim agar berkenan menyatakan **Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)** dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- A. **Gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*)** karena Gugatan *a quo* seharusnya ditujukan kepada Mitratel selaku pemilik menara telekomunikasi, bukan Tergugat II;
- B. **Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*)** karena walaupun benar (*quod non*) Tergugat II harus ditarik sebagai pihak dalam Gugatan *a quo*, maka Gugatan *a quo* tetaplah kurang pihak dengan tidak

Hal 19 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



mengikutsertakan Mitratel sebagai pemilik menara telekomunikasi;

- C. **Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*)** karena dalam Gugatan *a quo*, Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dari perbuatan melawan hukum atau ketentuan dalam peraturan perundang-undangan mana yang diasumsikan oleh Penggugat dilanggar oleh Tergugat II.

Adapun uraian dari poin-poin Eksepsi tersebut di atas adalah sebagaimana dimuat di bawah ini.

**A. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN *ERROR IN PERSONA* KARENA GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK**

1. Bahwa Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Penggugat telah salah pihak (*error in persona*) dengan mengajukan Gugatan terhadap Tergugat II, di mana Penggugat seharusnya mengajukan Gugatan kepada Mitratel sebagai pemilik menara telekomunikasi dan memiliki keterkaitan dengan Objek Sewa;
2. Bahwa terdapat beberapa yurisprudensi berupa putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yang dapat dijadikan rujukan Majelis Hakim yang Terhormat dalam memberikan pertimbangan perkara *a quo* sebagai berikut:
  - a. Yurisprudensi berupa Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 108/Pdt.G/2011/PN.Yk tanggal 19 September 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ("**Yurisprudensi 108/2012**"), yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Yurisprudensi 108/2012**

*"Menimbang, bahwa karena telah dipertimbangkan diatas bahwa eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyangkut kekeliruan mengenai pihak yang digugat (error in Persona) telah dikabulkan, maka gugatan tersebut telah cacat secara formalitas."*;
  - b. Yurisprudensi berupa Putusan Pengadilan Negeri Praya No. 5/Pdt.G/2014/PN.Pra tanggal 27 Agustus 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ("**Yurisprudensi 5/2014**"): 

**Yurisprudensi 5/2014**

*"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat salah sasaran pihak yang digugat atau pihak yang digugat sebagai tergugat*

Hal 20 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



keliru (gemis aan hoedanigheid) dan kurang pihak (plurium litis consortium), sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat formil;

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut dinyatakan cacat formil, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijk verklaard).”;

3. Bahwa sejalan dengan Yurisprudensi 108/2012 dan Yurisprudensi 5/2014, M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (halaman 113) menjelaskan bahwa **gugatan dapat dikategorikan sebagai cacat formil apabila terdapat salah pihak yang ditarik sebagai tergugat**, yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:  
*“Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai tergugat (gemis aanhoedarmigheid) atau mungkin juga berbentuk plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan).”;*
4. Bahwa sebagaimana telah kami sampaikan dalam Poin 7 Kronologi Perkara di atas, sejak tahun 2019, menara telekomunikasi beserta Objek Sewa dan Perjanjian-Perjanjian Sewa telah beralih kepemilikannya kepada Mitratel berdasarkan Sale and Purchase Agreement, Akta Pengalihan, dan Akta Perjanjian dan Pengambilalihan;
5. Bahwa dikarenakan kepemilikan dari menara telekomunikasi yang berdiri di atas Objek Sewa dan Perjanjian-Perjanjian Sewa tersebut telah beralih kepada Mitratel, maka **Mitratel selaku pemilik menara telekomunikasi merupakan pihak yang terikat dan berkepentingan terhadap Objek Sewa**, bukan Tergugat II;
6. Bahwa perlu kami sampaikan, sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Akta Pengalihan jo. Pasal 1.1 dan 1.2 Akta Perjanjian Pengalihan dan Pengambilalihan, yang menjelaskan bahwa sejak adanya peralihan menara telekomunikasi kepada Mitratel, **Tergugat II dilepaskan dari segala tanggung jawab dan kewajiban-kewajiban atas menara telekomunikasi**, yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:  
**Pasal 3 Akta Pengalihan**  
*“Pada tanggal Akta ini, hak dan kepemilikan atas Aset yang dialihkan akan sepenuhnya menjadi hak Pembeli dan oleh karenanya seluruh hak dan*

Hal 21 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



*kewajiban pemilik sehubungan dengan Aset yang dialihkan akan menjadi keuntungan dan kewajiban Pembeli.”*

**Pasal 1.1 Akta Perjanjian Pengalihan**

*“Efektif sejak tanggal Perjanjian ini, Pemberi Pengalihan dengan ini mengalihkan dan menyerahkan kepada Penerima Pengalihan dan penerusnya dan mengalihkan seluruh hak, manfaat, klaim, kepemilikan, dan kepentingan Pemberi Pengalihan kepada Kontrak yang dialihkan.”*

**Pasal 1.2 Akta Perjanjian Pengalihan**

*“Efektif sejak tanggal Perjanjian ini, dengan mempertimbangkan pengalihan yang dilakukan berdasarkan Perjanjian ini kepada Penerima Pengalihan, Penerima Pengalihan dengan ini setuju untuk mengambil alih, membayar, melakukan dan mematuhi seluruh janji-janji, perjanjian, Tanggungan dan Kewajiban Pemberi Pengalihan yang timbul berdasarkan Kontrak yang dialihkan yang terkait dengan periode yang dimulai pada atau setelah tanggal penutupan. Oleh karena itu, efektif sejak tanggal Perjanjian ini, Pemberi Pengalihan harus dilepaskan dan dibebaskan dari dan tindakan akan bertanggung jawab terhadap setiap orang terkait pembebasan atau pelaksanaan setiap tugas atau kewajiban yang berkaitan dengan periode yang dimulai pada atau setelah Tanggal Penutupan sesuai dengan atau sehubungan dengan Kontrak yang dialihkan dan Penerima Pengalihan akan disubstitusikan sebagai pengganti Pemberi Pengalihan sebagai pihak ada masing-masing Kontrak yang dialihkan.”;*

7. Bahwa Tergugat I telah mengetahui adanya pengalihan menara telekomunikasi tersebut berdasarkan Surat Tergugat II No. 633/100-10AED/REL/2019 tanggal 26 Desember 2019 perihal Pemberitahuan Pengalihan Sewa (**“Surat Pemberitahuan Pengalihan Sewa”**). Dengan demikian, peralihan menara telekomunikasi beserta peralihan Perjanjian-Perjanjian Sewa dari Tergugat II kepada Mitratel adalah sah menurut ketentuan dalam Pasal 11.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa. Adapun Pasal 11.1 Perjanjian Sewa 2018 dan Surat Pemberitahuan Pengalihan Sewa adalah sebagai berikut:

**Pasal 11.1 Perjanjian Sewa 2018**

*“PIHAK KEDUA diperkenankan untuk memindahkan ataupun mengalihkan hak sewa berdasarkan Perjanjian ini baik untuk keseluruhan maupun untuk sebagian kepada pihak lainnya dengan sepengetahuan dari PIHAK PERTAMA. Dalam hal terjadi pengalihan, maka segala hak dan kewajiban*

Hal 22 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



PIHAK KEDUA berdasarkan Perjanjian ini beralih secara hukum kepada pihak penerima pengalihan.”

### **Surat Pemberitahuan Pengalihan Sewa**

“Dengan ini kami beritahukan bahwa sejak tanggal 20 Desember 2019, Indosat telah mengalihkan seluruh hak dan kewajiban yang sekarang telah atau setiap saat dimasa depan mungkin dimiliki oleh Indosat kepada PT Dayamitra Telekomunikasi (“Pembeli/Penerima Pengalihan”) sehubungan dengan Perjanjian Sewa Tanah dan dengan demikian, surat ini merupakan pemberitahuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada Surat yang telah Anda sepakati untuk dikirimkan atau diserahkan kepada Anda melalui Surat tercatat.

Selanjutnya, Anda akan berurusan dengan Penerima Pengalihan sehubungan dengan Perjanjian Sewa Tanah dan segala tagihan dan korespondensi terkait harus diberikan kepada Penerima Pengalihan pada alamat yang ditentukan di bawah ini: ...”;

8. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Akta Pengalihan, Pasal 1.1 dan Pasal 1.2 Akta Perjanjian Pengalihan, **Tergugat II demi hukum sudah tidak lagi memiliki hubungan ataupun keterkaitan dengan menara telekomunikasi dan Objek Sewa** yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;
9. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi 108/2012, Yurisprudensi 5/2014, pendapat M. Yahya Harahap, dan fakta-fakta sebagaimana telah kami uraikan di atas, dapat terlihat dengan jelas bahwa **Penggugat telah melakukan kesalahan fundamental dalam mengajukan Gugatan a quo terhadap Tergugat II yang menyebabkan Gugatan a quo cacat formil**, di mana pihak yang saat ini memiliki kepentingan atas menara telekomunikasi adalah Mitratel selaku pemilik menara telekomunikasi;
10. Bahwa dengan demikian, berdasarkan hal-hal yang sudah Tergugat II sampaikan di atas, sudah seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan salah pihak (*error in persona*) karena seharusnya ditujukan kepada Mitratel, bukan Tergugat II. Oleh karena itu, **Tergugat II memohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pematang menerima Eksepsi Tergugat II dan menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).**

### **B. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) KARENA PENGGUGAT TIDAK**

Hal 23 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



## MENGIKUTSERTAKAN MITRATEL SEBAGAI PEMILIK MENARA TELEKOMUNIKASI YANG MENJADI OBJEK SENGKETA DALAM GUGATAN A QUO

1. Bahwa Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*). Hal ini dikarenakan walaupun benar (*quod non*) Tergugat II perlu untuk dimasukkan menjadi pihak dalam Gugatan *a quo*, maka Gugatan *a quo* tetap kurang pihak dengan tidak mengikutsertakan Mitratel (pemilik menara telekomunikasi) sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa terdapat beberapa yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang dapat dijadikan rujukan Majelis Hakim yang Terhormat dalam memberikan pertimbangan perkara *a quo* sebagai berikut:
  - a. Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 (“**Yurisprudensi 365/1984**”), yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Yurisprudensi 365/1984**

“Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat.”;
  - b. Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 546 K/Pdt/1985 tanggal 18 Agustus 1985 (“**Yurisprudensi 546/1985**”), yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Yurisprudensi 546/1985**

“Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak.”;
3. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (halaman 439) berpendapat **apabila dalam suatu gugatan masih ada orang yang harus dijadikan sebagai tergugat, maka sengketa yang dipersalkan belum dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh**, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“*Exceptio plurium litis consortium. Alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Sebagai contoh, Putusan MA No. 621 K/Sip/1975. Ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasai tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga.*”

Hal 24 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



*Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium. Apabila ada pihak ketiga yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai tergugat, secara spesifik dapat diajukan eksepsi yang disebut exceptio ex juri terti.”;*

4. Bahwa lebih lanjut, M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* (halaman 112) menjelaskan bahwa **gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) dikategorikan sebagai eksepsi error in persona**, yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

*“Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:*

- *Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;*
- *Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam artian gugatan yang diajukan kurang pihaknya.”;*

5. Bahwa kembali Tergugat II sampaikan dalam Poin 7 Kronologi Perkara di atas, sejak tahun 2019, menara telekomunikasi beserta Objek Sewa dan Perjanjian-Perjanjian Sewa telah beralih kepemilikannya kepada Mitratel berdasarkan Sale and Purchase Agreement, Akta Pengalihan, dan Akta Perjanjian dan Pengambilalihan;
6. Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Pengalihan Sewa, pengalihan menara telekomunikasi tersebut telah diketahui oleh Tergugat I sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 11.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa;
7. Bahwa dikarenakan kepemilikan dari menara telekomunikasi yang berdiri di atas Objek Sewa dan Perjanjian-Perjanjian Sewa tersebut telah beralih kepada Mitratel, maka **pihak yang bertanggung jawab dan terikat dengan Objek Sewa adalah Mitratel selaku pemilik menara telekomunikasi;**
8. Bahwa walaupun benar (*quod non*) Tergugat II harus dimasukkan sebagai pihak dalam Gugatan *a quo*, Gugatan Penggugat tetaplah kurang pihak. **Dengan tidak ditariknya Mitratel dalam Gugatan *a quo*, maka perkara *a quo* tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;**
9. Bahwa dengan demikian, Penggugat dalam Gugatan jelas telah salah dengan tidak memasukkan Mitratel sebagai pihak dalam Gugatan *a quo*, sehingga Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*). Oleh karena itu, **Tergugat II memohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan**

Hal 25 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



Negeri Pemalang menerima Eksepsi Tergugat II dan menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)**

1. Bahwa Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena Gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), di mana Penggugat dalam Gugatannya sama sekali tidak menyebutkan peraturan perundang-undangan apa yang dilanggar oleh Tergugat II;
2. Bahwa alasan-alasan mengenai Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) selengkapnya kami uraikan sebagai berikut:
3. Bahwa berdasarkan Pasal 8 *Wetboek op de Burgerlijke Rechtsvordering* ("**Rv**"), suatu gugatan harus memenuhi asas jelas dan tegas, yang selengkapnya mengatur sebagai berikut:

**Pasal 8 Rv**

"Pemberitahuan gugatan harus memuat:

1. Hari, bulan, dan tahun; nama kecil, nama dan tempat tinggal penggugat dengan menyebut tempat tinggal pilihan dalam jarak paling jauh sepuluh pal (lima belas kilometer) dari gedung tempat bersidang hakim yang akan mengadili perkara yang bersangkutan;
  2. Nama kecil, nama dan tempat tinggal juru sita, nama dan tempat tinggal tergugat serta menyebut pula nama orang yang menerima turunan pemberitahuan gugatan. Jika pihak penggugat atau tergugat merupakan badan hukum atau badan usaha dagang, maka namanya dicantumkan sebagai pengganti nama dan nama kecil;
  3. Upaya-upaya dan pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu;
  4. Penunjukkan hakim yang mengadili;
  5. Hari dan jam tergugat menghadap di sidang pengadilan. Surat pernyataan gugatan dan tembusannya harus ditandatangani oleh juru sita.";
4. Bahwa lebih lanjut, Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1971 ("**Yurisprudensi 1149/1970**") menyatakan bahwa **gugatan yang tidak menguraikan dasar hukum membuat gugatan tersebut kabur**, yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

Hal 26 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



**Yurisprudensi 1149/1970**

*“Posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan (vide Pasal 8 Rv), maka gugatan kabur.”;*

5. Bahwa sejalan dengan Pasal 8 Rv dan Yurisprudensi 1149/1970, Setiawan dalam bukunya *Aneka Masalah Hukum dan Acara Perdata* (halaman 245) berpendapat bahwa **suatu gugatan perbuatan melawan hukum adalah gugatan yang diajukan atas perbuatan melanggar hukum yang bersumber pada perikatan yang timbul karena ketentuan undang-undang**, yang selengkapny kami kutip sebagai berikut:

*“Ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdata harus dibuktikan dengan adanya peraturan perundang-undangan yang dilakukan oleh Tergugat dan dalam Gugatannya Penggugat tidak mencantumkan dan/atau mengutip peraturan perundang-undangan apapun.”;*

6. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (halaman 449) menjelaskan bahwa **tidak dijelaskannya dasar hukum apapun dalam Gugatan a quo yang diajukan Penggugat, mengakibatkan Gugatan a quo menjadi kabur dan tidak jelas (obscuur libel)**, selengkapny kami kutip sebagai berikut:

*“Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie).”;*

7. Bahwa Penggugat dalam Gugatan a quo mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II membuat Perjanjian-Perjanjian Sewa dan menggunakan sebagian lahan milik Penggugat sebagai Objek Sewa, sehingga seolah-olah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat. Adapun dalam Gugatan a quo, **Penggugat tidak menjelaskan ketentuan-ketentuan apa yang dilanggar oleh Tergugat II**. Selain itu, Penggugat juga tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II;

8. Bahwa apabila Majelis Hakim yang Terhormat cermati, dalam Gugatan Poin 1 Halaman 1, Penggugat hanya mendalilkan bahwa Tergugat II seolah-olah telah menggunakan sebagian lahan milik Penggugat untuk

Hal 27 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



membangun menara telekomunikasi tanpa izin kepada Penggugat. Namun, dalam keseluruhan Gugatan *a quo*, Penggugat tidak menjelaskan satupun peraturan perundang-undangan yang mendasari dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo*;

9. Bahwa dengan demikian, Gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) karena Penggugat tidak dapat menjelaskan dasar hukum atas dalilnya yang ditujukan kepada Tergugat II. Oleh karena itu, **Tergugat II memohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pemalang menerima Eksepsi Tergugat II dan menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).**

#### DALAM POKOK PERKARA

##### Ringkasan:

Tergugat II meminta Majelis Hakim **menolak Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat dan mengeluarkan Tergugat II dari Gugatan *a quo*** karena:

- A. Tergugat II telah mengalihkan menara telekomunikasi kepada Mitratel, sehingga Tergugat II tidak lagi memiliki hubungan ataupun keterkaitan dengan menara telekomunikasi yang menjadi objek sengketa Gugatan *a quo*;
- B. Tergugat II telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Sewa;
- C. Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun karena pembangunan menara telekomunikasi telah sesuai dengan izin dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- D. Penggugat menunjukkan iktikad buruk dalam mengajukan Gugatan *a quo*;
- E. permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) tidak berdasarkan hukum; dan
- F. permohonan atas putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) oleh Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* ("HIR");
- G. permohonan pengenaan uang paksa (*dwangsom*) oleh Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 606 Rv.

Adapun uraian dari poin-poin tersebut di atas adalah sebagaimana dimuat di bawah ini.

- A. TERGUGAT II TELAH MENGALIHKAN MENARA TELEKOMUNIKASI KEPADA MITRATEL, SEHINGGA TERGUGAT II TIDAK LAGI MEMILIKI**



**HUBUNGAN ATAUPUN KETERKAITAN DENGAN MENARA TELEKOMUNIKASI**

1. Bahwa Tergugat II membantah dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo*, yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah mengadakan Perjanjian-Perjanjian Sewa dan seolah-olah mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat;
2. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II sampaikan, pemilik menara telekomunikasi yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah Mitratel sesuai dengan Pasal 3 Akta Pengalihan *jo.* Pasal 1.1 dan 1.2 Akta Perjanjian Pengalihan, apabila terjadi hal-hal yang merugikan Penggugat akibat dari keberadaan menara telekomunikasi **sudah tak lagi menjadi** tanggung jawab Tergugat II. Adapun ketentuan-ketentuan tersebut mengatur sebagai berikut:

**Pasal 3 Akta Pengalihan**

*"Pada tanggal Akta ini, hak dan kepemilikan atas Aset yang dialihkan akan sepenuhnya menjadi hak Pembeli dan oleh karenanya seluruh hak dan kewajiban pemilik sehubungan dengan Aset yang dialihkan akan menjadi keuntungan dan kewajiban Pembeli."*

**Pasal 1.1 Akta Perjanjian Pengalihan**

*"Efektif sejak tanggal Perjanjian ini, Pemberi Pengalihan dengan ini mengalihkan dan menyerahkan kepada Penerima Pengalihan dan penerusnya dan mengalihkan seluruh hak, manfaat, klaim, kepemilikan, dan kepentingan Pemberi Pengalihan kepada Kontrak yang dialihkan."*

**Pasal 1.2 Akta Perjanjian Pengalihan**

*"Efektif sejak tanggal Perjanjian ini, dengan mempertimbangkan pengalihan yang dilakukan berdasarkan Perjanjian ini kepada Penerima Pengalihan, Penerima Pengalihan dengan ini setuju untuk mengambil alih, membayar, melakukan dan mematuhi seluruh janji-janji, perjanjian, Tanggungan dan Kewajiban Pemberi Pengalihan yang timbul berdasarkan Kontrak yang dialihkan yang terkait dengan periode yang dimulai pada atau setelah tanggal penutupan. Oleh karena itu, efektif sejak tanggal Perjanjian ini, Pemberi Pengalihan harus dilepaskan dan dibebaskan dari dan tindakan akan bertanggung jawab terhadap setiap orang terkait pembebasan atau pelaksanaan setiap tugas atau kewajiban yang berkait dengan periode yang dimulai pada atau setelah Tanggal Penutupan sesuai dengan atau sehubungan dengan Kontrak yang dialihkan dan Penerima*

Hal 29 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



Pengalihan akan disubstitusikan sebagai pengganti Pemberi Pengalihan sebagai pihak ada masing-masing Kontrak yang dialihkan.”;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Akta Pengalihan *jo.* Pasal 1.1 dan Pasal 1.2 Akta Perjanjian Pengalihan, segala hak dan kewajiban atas menara telekomunikasi telah beralih kepada Mitratel. Dengan demikian, apabila terjadi klaim/tuntutan/kerugian akibat dari menara telekomunikasi maupun Objek Sewa yang telah beralih tersebut, seharusnya menjadi tanggung jawab Mitratel;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II yang bukan pemilik menara telekomunikasi karena telah dialihkan kepada Tergugat Mitratel, tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban atas tuntutan/klaim yang diajukan oleh Penggugat. Oleh karena itu, **Tergugat II memohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pemalang menyatakan menolak Gugatan a quo.**

**B. TERGUGAT II TELAH MELAKUKAN PEMBAYARAN KEPADA TERGUGAT I BERDASARKAN PERJANJIAN-PERJANJIAN SEWA**

1. Bahwa Tergugat II membantah dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan yang menyatakan bahwa Tergugat II seolah-olah membuat Perjanjian-Perjanjian Sewa, membangun menara telekomunikasi tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, dan Penggugat seolah-olah tidak mendapatkan kompensasi apapun dari Perjanjian-Perjanjian Sewa tersebut;
2. Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, **sebelum dialihkan kepada Mitratel**, Tergugat II hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Sewa atas penggunaan lahan dan pembangunan menara telekomunikasi. Adapun Tergugat II telah melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran terhadap penggunaan lahan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Perjanjian Sewa 2003, Pasal 3 Perjanjian Sewa 2013, dan Pasal 3 Perjanjian Sewa 2018, yang selengkapnyanya kami kutip sebagai berikut:

**Pasal 3 Perjanjian Sewa 2003**

*“3.1 Harga Kontrak Lahan dimaksud pasal 1.2 perjanjian ini adalah sebesar Rp 9.777.780 (sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) per tahun (selanjutnya disebut sebagai “Harga Kontrak”) sehingga total Harga Kontrak selama 10 (sepuluh) tahun adalah sebesar Rp. 97.777.800 (sembilan puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah).*

Hal 30 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



3.2 Apabila PARA PIHAK bermaksud untuk memperpanjang jangka waktu Kontrak maka Harga Kontrak tersebut akan ditinjau kembali berdasarkan kesepakatan bersama selambat-lambatnya satu bulan sebelum berakhirnya Perjanjian.”;

**Pasal 3 Perjanjian Sewa 2013**

“3.1 Harga Sewa Lahan yang dimaksud dalam Perjanjian ini adalah sebesar Rp. 40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah) per tahun (Netto) atau Rp 44.444.444,- (Empat Puluh Empat Juta Empat Ratus Empat Puluh Empat Ribu Empat Ratus Empat Puluh Empat Rupiah) pertahun sudah termasuk pajak Penghasilan (PPH) (selanjutnya disebut “Harga Sewa”) sehingga harga total harga sewa selama 5 (Lima) Tahun adalah sebesar Rp. 222.222.222,- (Dua Ratus Dua Puluh Dua Juta Dua Ratus Dua Puluh Dua Ribu Dua Ratus Dua Puluh Dua Rupiah) termasuk PPh yang dipotong oleh pihak kedua.

3.2 Harga Sewa Lahan yang dimaksud dalam Pasal 3 ini sudah meliputi Harga Sewa Untuk penambahan perangkat : milik PIHAK KEDUA : milik PT. Indosat Groups lainnya ; serta milik Operator Telekomunikasi lain yang telah mendapatkan persetujuan dari PT. Indosat Tbk.

3.3 Apabila para pihak bermaksud untuk memperpanjang jangka waktu sewa maka harga sewa tersebut akan ditinjau kembali berdasarkan kesepakatan bersama selambat-lambatnya satu bulan sebelum berakhirnya perjanjian ini.”;

**Pasal 3 Perjanjian Sewa 2018**

“3.1 Atas penggunaan Tanah sebagaimana disepakati dalam Perjanjian ini, PIHAK KEDUA wajib membayar harga sewa kepada PIHAK PERTAMA senilai Rp. 72.222.222,00 (Tujuh puluh dua juta dua ratus dua puluh ribu dua ratus dua puluh dua rupiah) (selanjutnya disebut “Harga Sewa”) pertahun atau keseluruhannya sebesar Rp. 361.111.110,00 (Tiga ratus enam puluh satu juta seratus sebelas ribu seratus sepuluh rupiah).

3.2 Harga Sewa tersebut dalam Pasal 3.1 ini adalah harga tetap dan tidak berubah selama Jangka Waktu Sewa dan sudah meliputi Harga Sewa untuk keseluruhan penambahan Perangkat Telekomunikasi baik oleh PIHAK KEDUA, Indosat Groups maupun oleh penyelenggara telekomunikasi lain yang memiliki kerjasama dan telah mendapatkan persetujuan dari PIHAK KEDUA.”;

Hal 31 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



3. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Perjanjian Sewa 2003, Pasal 4 Perjanjian Sewa 2013, dan Pasal 4 Perjanjian Sewa 2018, Tergugat II telah melaksanakan pembayaran atas penggunaan lahan untuk menara telekomunikasi sebagaimana terakhir dilakukan sesuai dengan bukti transfer Bank BRI dengan Purchase Order 4800312289 kepada rekening Tergugat I, sebagaimana telah diterima oleh Tergugat I pada tanggal 2 November 2018 berdasarkan Kwitansi tanggal 2 November 2018. Adapun ketentuan Pasal 4 Perjanjian Sewa 2003, Pasal 4 Perjanjian Sewa 2013, dan Pasal 4 Perjanjian Sewa 2018 selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Pasal 4 Perjanjian Sewa 2003**

*"4.1 Harga Kontrak dimaksud dalam Pasal 3.1 Perjanjian ini akan dibayar 10 (sepuluh) tahun dimuka oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.*

*4.2 Pembayaran Harga Kontrak yang dimaksud dalam Perjanjian ini akan dilakukan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dengan cara PIHAK KEDUA mentransfer ke rekening PIHAK PERTAMA. Biaya transfer menjadi beban PIHAK KEDUA."*

**Pasal 4 Perjanjian Sewa 2013**

*"Harga Sewa dimaksud dalam Pasal 3.1 Perjanjian ini akan dibayar dimuka oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dengan cara transfer ke :*

*Bank : Bank BRI Unit Petarukan*

*No. Rek : 3793-01-021697-53-1*

*Atas nama : Hj. Mukminah"*

**Pasal 4 Perjanjian Sewa 2018**

*"4.1 Harga Sewa dimaksud dalam Pasal 3.1. Perjanjian ini akan dibayarkan muka oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA untuk 5 (lima) tahun sekaligus setelah penandatanganan Perjanjian ini dengan memperhatikan Pasal 4.2 dibawah.*

*4.2 Pembayaran Harga Swa dimaksud di atas akan dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 40 (empat puluh) hari setelah PIHAK KEDUA menerima secara lengkap dan benar dari PIHAK PERTAMA tagihan (invoice) dengan melampirkan kuitansi dan/atau faktur pajak sesuai ketentuan yang berlaku.*

*4.3 Penagihan ditujukan kepada PIHAK KEDUA, dengan menyerahkan dokumen-dokumen sebagai berikut:*

- a. Invoice/kuitansi asli;*

*Hal 32 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml*



- b. Salinan kontrak;
- c. Salinan NPWP;
- d. Copy Buku Rekening

4.4 Tata cara pembayaran Harga Sewa yang dimaksud dalam Perjanjian ini akan dilakukan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dengan cara transfer ke rekening PIHAK PERTAMA yaitu Bank BRI Cabang Petarukan No. Acc. 3793-01-021697-52-1 untuk dan atas nama Hj. Mukminah dengan biaya transfer dan provisi menjadi bebas PIHAK KEDUA.

4.5. Untuk bukti penerima Harga Sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, PIHAK PERTAMA akan memberikan tanda bukti penerimaan tersendiri kepada PIHAK KEDUA dalam waktu maksimal 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak Pembayaran Harga Sewa telah diterima oleh PIHAK PERTAMA.”;

4. Bahwa di bagian utara lahan milik Tergugat I merupakan lahan milik Bapak Akhyas (ayah dari Tergugat I dan Penggugat) yang kepemilikannya berbentuk Letter C. Lebih lanjut, dalam pembangunan menara telekomunikasi yang dilakukan oleh Tergugat II di atas Objek Sewa, terdapat pihak ketiga yang meminta perubahan atas denah yang sebelumnya sudah disepakati. Hal ini dijelaskan dalam Poin 4–5 Halaman 1 Risalah Rapat tanggal 15 September 2022 perihal Pertemuan dengan LL Petarukan di Petarukan antara Tergugat II dan Nursalim (anak dari Tergugat I) (“**Risalah Rapat Petarukan**”). Selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Poin 4 Halaman 1 Risalah Rapat Petarukan**

“Menurut cerita Pak Mursalim bahwa pada awal pembangunan tower ada pihak ke-3 yg ikut campur dalam proses pembangunan sehingga letak tower berubah dari rencana awal (agak bergeser) sehingga keluar dari batas tanah Ibu Mukminah selaku pemilik lahan.”

**Poin 5 Halaman 1 Risalah Rapat Petarukan**

“Luas tanah Ibu Mukminah sebenarnya masih cukup untuk rencana awal pendirian tower, tapi ada pihak ke 3 yg mengatur agar tower bergeser sehingga keluar dari batas/rencana awal pembangunan.”

5. Bahwa atas perubahan denah ini, pembangunan menara telekomunikasi yang dilakukan oleh Tergugat II melewati batas lahan milik Tergugat I dan berdiri sebagian di atas lahan Bapak Akhyas. Dalam Poin 3 Halaman 1 Risalah Rapat Petarukan, Tergugat I menyatakan bahwa telah dilakukan

Hal 33 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



pembebasan lahan terhadap lahan Bapak Akhyas, namun pada saat dilakukannya akad jual beli, tidak disertakan kwitansi pembayaran dikarenakan Tergugat I dan Bapak Akhyas masih satu keluarga. Selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

### **Poin 3 Halaman 1 Risalah Rapat Petarukan**

*“Tanah yg digugat selebar 2.5 meter sebenarnya sudah dibayarkan oleh Pak Mursalim (pemilik lahan), waktu akad jual beli tanah tersebut tidak disertakan kwitansi karena masih sekeluarga.”;*

6. Bahwa selanjutnya walaupun lahan tersebut sudah dilakukan pelepasan, masih diberikan penyesuaian terhadap pembangunan menara telekomunikasi, Tergugat I telah memberikan kompensasi kepada ahli waris dari Bapak Akhyas dari penggunaan sebagian lahan miliknya sesuai dengan proporsi penggunaan lahan dari pembayaran yang diterima oleh Tergugat I;
7. Bahwa lebih lanjut, dikarenakan Bapak Akhyas sebagai pemilik lahan telah meninggal dunia, maka pada tahun 2021, lahan milik Bapak Akhyas tersebut dilakukan pembuatan sertifikat oleh Penggugat sebagai salah satu ahli waris dari Bapak Akhyas sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 05699/Petarukan atas nama Penggugat (“**SHM 05699/Petarukan**”);
8. Bahwa selama berlakunya Perjanjian-Perjanjian Sewa, Tergugat I selalu membayarkan kompensasi sesuai dengan proporsi penggunaan lahan dari pembayaran yang diterima oleh Tergugat I kepada ahli waris dari Bapak Akhyas, termasuk Penggugat sebelum terbitnya SHM 05699/Petarukan. Hal ini sesuai dengan Poin 6—7 Halaman 2 Risalah Rapat Petarukan, yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

### **Poin 6—7 Halaman 2 Risalah Rapat Petarukan**

- *Setelah dilakukan pembayaran sewa Ibu Mukminah tidak menerima pembayaran penuh, karena dipotong oleh pihak ketiga dan biaya lain-lain.*
- *Selama perpanjangan kontrak pihak ke 3 selalu diberikan kompensasi dengan jumlah proposional.”;*
9. Bahwa berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Sewa dan Risalah Rapat Petarukan, dapat dipahami bahwa Tergugat II telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I dan Penggugat sudah mendapatkan kompensasi atas penggunaan sebagian lahannya. Lebih lanjut, dikarenakan menara telekomunikasi sudah dimiliki oleh Mitratel berdasarkan Sales and Purchase Agreement, Akta Pengalihan, dan Akta

Hal 34 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



Perjanjian Pengalihan, maka Tergugat II sudah tidak lagi memiliki keterkaitan dengan menara telekomunikasi tersebut;

10. Bahwa walaupun benar (*quod non*) Penggugat tidak mengetahui adanya Perjanjian-Perjanjian Sewa, maka **Penggugat tidak mungkin bisa menguraikan Perjanjian Sewa 2018** sebagaimana diuraikan dalam Poin 4 Halaman 3 Gugatan yang selengkapny kami kutip sebagai berikut:

#### **Poin 4 Halaman 3 Gugatan**

*“Bahwa, Tergugat I bersama Tergugat II mengadakan Kerjasama, menyelenggarakan perjanjian sewa menyewa sebagaimann di tuangkan dalam perjanjian sewa menyewa lahan antara Hj. Mukminah dan PT. Indosat Tbk, tanggal 1 Oktober 2018.*

*Dalam pokok perjanjian sewa menyewa tersebut, Tergugat I dalam perjanjian sewa lahan di sebut sebagai Pihak I, memiliki dan menguasai tanah dan bangunan yang berlokasi di Jl. GG Brantas, RT. 001, RW. 008 Kelurahan/Desa Petarukan, kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang, sesuai dengan surat kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2040, tanggal 16-04-1994, atas nama Mukminah.*

*Bahwa, obyek perjanjian sewa menyewa tersebut selanjutnya di lakukan upaya hukum berupa sewa-menyewa lahan dengan Tergugat II untuk di gunakan oleh Tergugat II untuk mendirikan atau membangun Menara Komunikasi ...”;*

11. Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II seolah-olah membuat Perjanjian-Perjanjian Sewa, membangun menara telekomunikasi tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, dan Penggugat seolah-olah tidak mendapatkan kompensasi apapun dari Perjanjian-Perjanjian Sewa tersebut **jelas tidak berdasar dan kontradiktif dengan dalil Penggugat sendiri dalam Gugatan a quo**;
12. Bahwa pada faktanya, Penggugat jelas **sudah mengetahui dan mengizinkan** Tergugat I dan Tergugat II dalam melaksanakan Perjanjian-Perjanjian Sewa, **melalui pembayaran kompensasi yang dilakukan oleh Tergugat I kepada ahli waris Bapak Akhyas, di mana salah satunya adalah Penggugat dan kompensasi tersebut sudah diterima oleh Penggugat**;
13. Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, Tergugat I kemudian melakukan pengalihan menara telekomunikasi kepada Mitratel, sehingga kepemilikan menara telekomunikasi saat ini adalah milik Mitratel berdasarkan Sales and Purchase Agreement, Akta Pengalihan, dan Akta

Hal 35 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



Perjanjian Pengalihan. Dengan demikian, Tergugat II tidak memiliki hubungan apapun dengan objek sengketa;

14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian-Perjanjian Sewa dan dikarenakan ada Sales and Purchase Agreement, Akta Pengalihan, dan Akta Perjanjian Pengalihan, maka Tergugat II tidak lagi memiliki hubungan apapun dengan objek sengketa, sehingga tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban apapun. Oleh karena itu, **Tergugat II memohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pemalang menyatakan menolak Gugatan a quo.**

**C. TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN KARENA PEMBANGUNAN MENARA TELEKOMUNIKASI TELAH SESUAI DENGAN IZIN DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

1. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat yang disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatan a quo, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II seolah-olah telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membangun menara telekomunikasi di atas sebagian lahan milik Penggugat tanpa izin dari Penggugat;
2. Bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”) mengatur perbuatan melawan hukum yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Pasal 1365 KUHPerdata**

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”;*

3. Bahwa selanjutnya, menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H. dalam bukunya *K.U.H. Perdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan* (halaman 146—147), **suatu perbuatan dapat digolongkan sebagai suatu perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum secara kumulatif dalam Pasal 1365 KUHPerdata sebagai berikut:**
  - a. adanya perbuatan;
  - b. perbuatan tersebut melawan hukum;
  - c. adanya kesalahan;
  - d. adanya kerugian; dan

*Hal 36 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml*



- e. terdapat hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;
4. Bahwa lebih lanjut, Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H. juga menjelaskan bahwa unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum bersifat kumulatif, sehingga **setiap unsur harus terpenuhi sebelum suatu tindakan dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum** berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. Oleh karena itu, **apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, perbuatan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum**;
5. Bahwa dalam Gugatan *a quo*, yang diasumsikan sebagai perbuatan melawan hukum oleh Penggugat adalah pendirian menara telekomunikasi. Namun demikian, Penggugat tidak menguraikan tindakan pendirian menara telekomunikasi tersebut ke dalam unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga Gugatan *a quo* sudah sepatutnya ditolak. Adapun alasan-alasan tidak terpenuhinya perbuatan melawan hukum selengkapnya kami uraikan sebagai berikut:

### **C.1. Mengenai unsur “perbuatan tersebut melawan hukum”**

6. Bahwa dalam Gugatan *a quo*, Penggugat mendalilkan tindakan Tergugat II dalam melakukan pembangunan menara telekomunikasi di atas Objek Sewa milik Tergugat I seolah-olah merupakan perbuatan melawan hukum karena pendirian tersebut dilakukan tanpa izin dan tidak dilandasi hukum;
7. Bahwa suatu perbuatan melawan hukum mengalami perluasan makna dan tidak hanya mengenai suatu perbuatan yang melawan peraturan perundang-undangan sebagaimana tertuang dalam putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum melawan Cohen yang mana Hoge Raad berpendapat perbuatan melawan hukum harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan hak subjektif orang lain, kewajiban hukum pelaku, kaidah kesusilaan, atau kepatutan dalam masyarakat;
8. Bahwa pada faktanya, tindakan Tergugat II dalam pembangunan menara telekomunikasi di atas Objek Sewa milik Tergugat I tidak melawan hukum karena sudah mendapatkan izin dari Tergugat I berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Sewa dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan dalam melaksanakan pembangunan menara telekomunikasi di Kabupaten Pematang;
9. Bahwa lebih lanjut, pembangunan menara telekomunikasi yang dilakukan oleh Tergugat II di atas Objek Sewa milik Tergugat I dan sebagian lahan

Hal 37 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



milik Penggugat tidak melawan hukum karena Tergugat I telah memberikan kompensasi atas penggunaan sebagian lahan milik Penggugat yang dihitung secara proporsional dari jumlah pembayaran Tergugat II ke Tergugat I;

a) **Pembangunan menara telekomunikasi sudah mendapatkan izin dari Tergugat I berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Sewa**

10. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerduta, persetujuan yang dapat dituangkan dalam sebuah perjanjian mengikat para pihak sebagai undang-undang yang harus dilaksanakan oleh para pihak dalam perjanjian, yang selengkapny kami kutip sebagai berikut:

**Pasal 1338 KUHPerduta**

*“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik.”;*

11. Bahwa Tergugat II (Pihak Kedua dalam Perjanjian Sewa 2018) menyewa lahan milik Tergugat I (Pihak Pertama dalam Perjanjian Sewa 2018) yang digunakan untuk mendirikan menara telekomunikasi berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Sewa, yang pada pokoknya Tergugat I telah memberikan persetujuan untuk menyewakan lahan seluas 207 m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh meter persegi) yang terletak di wilayah Dusun Kauman RT 001/RW 008 Desa/Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang kepada Tergugat II (Objek Sewa), untuk mendirikan menara telekomunikasi. Penyewaan lahan tersebut disepakati berdasarkan Pasal 1.1 Perjanjian Sewa 2018, yang selengkapny kami kutip sebagai berikut:

**Pasal 1.1 Perjanjian Sewa 2018**

*“PIHAK PERTAMA dengan ini sepakat untuk menyewakan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dengan ini pula sepakat untuk menyewa dari PIHAK PERTAMA sebidang lahan berupa tanah kering seluas 207 M 2 (Dua ratus tujuh meter persegi) yang terletak di wilayah Dusun Kauman Rt. 001 Rw. 008, Desa/Kel. Petarukan Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang dengan batas:*

*Utara : Achyas*

*Selatan : Asmidi*

*Barat : Surip*

Hal 38 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



Timur : Jalan Raya.”;

12. Bahwa Tergugat I juga telah memberikan persetujuan kepada Tergugat II untuk membangun menara telekomunikasi di atas Objek Sewa dan bekerja sama untuk melaksanakan pemeliharaan menara telekomunikasi tersebut berdasarkan Pasal 1.2 Perjanjian Sewa 2018, yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Pasal 1.2 Perjanjian Sewa 2018**

“Obyek Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1.1 di atas digunakan oleh PIHAK KEDUA untuk mendirikan atau membangun Menara Telekomunikasi sesuai dengan Peraturan Menara Bersama dan selanjutnya untuk pemasangan/instalasi, penempatan, pengoperasian dan pemeliharaan Perangkat Telekomunikasi yang berfungsi sebagai stasiun penerima dan pemancar baik milik PIHAK KEDUA, Indosat Group maupun Perangkat Telekomunikasi milik penyelenggara telekomunikasi lain yang bekerjasama dengan PIHAK KEDUA dalam rangka pelaksanaan Peraturan Menara Bersama, Perangkat Telekomunikasi dimaksud terdiri dari, namun tidak terbatas pada radio, antena indoor, antena outdoor, antena GSM, kabel FO, antena microwave, antena CDMA, antena GPS, antena 3G, 4G, BSC, RBS outdoor, BBU outdoor, pembangunan/penempatan ruang perangkat (technical room/shelter), air conditioned dan segala kelengkapan lain yang diperlukan dalam rangka pembangunan Menara Telekomunikasi dan instalasi, operasi, serta pemeliharaan Perangkat Telekomunikasi.”;

13. Bahwa **sebelum kepemilikan menara telekomunikasi tersebut dialihkan kepada Mitratel**, Tergugat II untuk dapat menggunakan Objek Sewa memiliki kewajiban untuk membayar harga sewa Objek Sewa kepada Tergugat I berdasarkan Pasal 3 Perjanjian Sewa 2003, Pasal 3 Perjanjian Sewa 2013, dan Pasal 3 Perjanjian Sewa 2018, yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Pasal 3 Perjanjian Sewa 2003**

“3.1 Harga Kontrak Lahan dimaksud pasal 1.2 perjanjian ini adalah sebesar Rp 9.777.780 (sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) per tahun (selanjutnya disebut sebagai “Harga Kontrak”) sehingga total Harga Kontrak selama 10 (sepuluh) tahun adalah sebesar Rp. 97.777.800 (sembilan puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah).

3.2 Apabila PARA PIHAK bermaksud untuk memperpanjang jangka waktu Kontrak maka Harga Kontrak tersebut akan ditinjau kembali

Hal 39 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



berdasarkan kesepakatan bersama selambat-lambatnya satu bulan sebelum berakhirnya Perjanjian.”;

**Pasal 3 Perjanjian Sewa 2013**

“3.1 Harga Sewa Lahan yang dimaksud dalam Perjanjian ini adalah sebesar Rp. 40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah) per tahun (Netto) atau Rp 44.444.444,- (Empat Puluh Empat Juta Empat Ratus Empat Puluh Empat Ribu Empat Ratus Empat Puluh Empat Rupiah) pertahun sudah termasuk pajak Penghasilan (PPH) (selanjutnya disebut “Harga Sewa”) sehingga harga total harga sewa selama 5 (Lima) Tahun adalah sebesar Rp. 222.222.222,- (Dua Ratus Dua Puluh Dua Juta Dua Ratus Dua Puluh Dua Ribu Dua Ratus Dua Puluh Dua Rupiah) termasuk PPh yang dipotong oleh pihak kedua.

3.2 Harga Sewa Lahan yang dimaksud dalam Pasal 3 ini sudah meliputi Harga Sewa Untuk penambahan perangkat : milik PIHAK KEDUA : milik PT. Indosat Groups lainnya ; serta milik Operator Telekomunikasi lain yang telah mendapatkan persetujuan dari PT. Indosat Tbk.

3.3 Apabila para pihak bermaksud untuk memperpanjang jangka waktu sewa maka harga sewa tersebut akan ditinjau kembali berdasarkan kesepakatan bersama selambat-lambatnya satu bulan sebelum berakhirnya perjanjian ini.”;

**Pasal 3 Perjanjian Sewa 2018**

“3.1 Atas penggunaan Tanah sebagaimana disepakati dalam Perjanjian ini, PIHAK KEDUA wajib membayar harga sewa kepada PIHAK PERTAMA senilai Rp. 72.222.222,00 (Tujuh puluh dua juta dua ratus dua puluh ribu dua ratus dua puluh dua rupiah) (selanjutnya disebut “Harga Sewa”) pertahun atau keseluruhannya sebesar Rp. 361.111.110,00 (Tiga ratus enam puluh satu juta seratus sebelas ribu seratus sepuluh rupiah).

3.2 Harga Sewa tersebut dalam Pasal 3.1 ini adalah harga tetap dan tidak berubah selama Jangka Waktu Sewa dan sudah meliputi Harga Sewa untuk keseluruhan penambahan Perangkat Telekomunikasi baik oleh PIHAK KEDUA, Indosat Groups maupun oleh penyelenggara telekomunikasi lain yang memiliki kerjasama dan telah mendapatkan persetujuan dari PIHAK KEDUA.”;

14. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Perjanjian Sewa 2003, Pasal 4 Perjanjian Sewa 2013, dan Pasal 4 Perjanjian Sewa 2018, Tergugat II telah

Hal 40 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



melaksanakan pembayaran atas penggunaan lahan untuk menara telekomunikasi sebagaimana terakhir dilakukan sesuai dengan bukti transfer Bank BRI dengan Purchase Order 4800312289 kepada rekening Tergugat I, sebagaimana telah diterima oleh Tergugat I pada tanggal 2 November 2018 berdasarkan Kwitansi tanggal 2 November 2018. Adapun ketentuan Pasal 4 Perjanjian Sewa 2003, Pasal 4 Perjanjian Sewa 2013, dan Pasal 4 Perjanjian Sewa 2018 selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

#### **Pasal 4 Perjanjian Sewa 2003**

*"4.1 Harga Kontrak dimaksud dalam Pasal 3.1 Perjanjian ini akan dibayar 10 (sepuluh) tahun dimuka oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.*

*4.2 Pembayaran Harga Kontrak yang dimaksud dalam Perjanjian ini akan dilakukan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dengan cara PIHAK KEDUA mentransfer ke rekening PIHAK PERTAMA. Biaya transfer menjadi beban PIHAK KEDUA."*

#### **Pasal 4 Perjanjian Sewa 2013**

*"Harga Sewa dimaksud dalam Pasal 3.1 Perjanjian ini akan dibayar dimuka oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dengan cara transfer ke :*

*Bank : Bank BRI Unit Petarukan*

*No. Rek : 3793-01-021697-53-1*

*Atas nama : Hj. Mukminah"*

#### **Pasal 4 Perjanjian Sewa 2018**

*"4.1 Harga Sewa dimaksud dalam Pasal 3.1. Perjanjian ini akan dibayarkan muka oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA untuk 5 (lima) tahun sekaligus setelah penandatanganan Perjanjian ini dengan memperhatikan Pasal 4.2 dibawah.*

*4.2 Pembayaran Harga Sewa dimaksud di atas akan dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 40 (empat puluh) hari setelah PIHAK KEDUA menerima secara lengkap dan benar dari PIHAK PERTAMA tagihan (invoice) dengan melampirkan kuitansi dan/atau faktur pajak sesuai ketentuan yang berlaku.*

*4.3 Penagihan ditujukan kepada PIHAK KEDUA, dengan menyerahkan dokumen-dokumen sebagai berikut:*

*e. Invoice/kuitansi asli;*

*f. Salinan kontrak;*

Hal 41 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



- g. Salinan NPWP;
- h. Copy Buku Rekening

4.4 Tata cara pembayaran Harga Sewa yang dimaksud dalam Perjanjian ini akan dilakukan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dengan cara transfer ke rekening PIHAK PERTAMA yaitu Bank BRI Cabang Petarukan No. Acc. 3793-01-021697-52-1 untuk dan atas nama Hj. Mukminah dengan biaya transfer dan provisi menjadi bebas PIHAK KEDUA.

4.5. Untuk bukti penerima Harga Sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, PIHAK PERTAMA akan memberikan tanda bukti penerimaan tersendiri kepada PIHAK KEDUA dalam waktu maksimal 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak Pembayaran Harga Sewa telah diterima oleh PIHAK PERTAMA.”;

- 15. Bahwa pembangunan menara telekomunikasi di atas Objek Sewa sudah dilaksanakan sejak tahun 2003 berdasarkan Perjanjian Sewa 2003 yang berlaku selama 5 (lima) tahun dan secara rutin diperpanjang sebelum berakhirnya masa berlaku perjanjian;
- 16. Bahwa lebih lanjut, Tergugat II terakhir melakukan perpanjangan masa berlaku perjanjian sewa pada tahun 2018 berdasarkan Perjanjian Sewa 2018. Dalam Perjanjian Sewa 2018, Tergugat II (sekarang Mitratel) berhak atas Objek Sewa sampai dengan tanggal 16 September 2023, karena jangka waktu penyewaan berlaku selama 5 (lima) tahun sejak tanggal 16 September 2018 dan berakhir pada tanggal 16 September 2023 sebagaimana diatur dalam Pasal 2.1 Perjanjian Sewa 2018, yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Pasal 2.1 Perjanjian Sewa 2018**

“Jangka Waktu Sewa berdasarkan Perjanjian ini berlangsung untuk jangka waktu selama 5 (lima) tahun mulai tanggal 16 (Enam belas) bulan 09 (September) tahun 2018 (Dua ribu delapan belas) sampai dengan tanggal 16 (Enam belas) bulan 09 (September) tahun 2023 (Dua ribu dua puluh tiga).”;

- 17. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, tindakan Tergugat II yang melakukan pembangunan menara telekomunikasi di atas Objek Sewa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang disepakati dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Sewa;

- b) Pembangunan menara telekomunikasi tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan**

Hal 42 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



18. Bahwa sebelum dilaksanakannya pembangunan menara telekomunikasi, pihak yang melaksanakan pembangunan menara telekomunikasi wajib untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan Menara yang diterbitkan oleh Bupati/Walikota di wilayah kabupaten/kota tempat menara telekomunikasi tersebut akan dibangun sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 18 Tahun 2009; Nomor: 07/Prt/M/2009; Nomor: 19/Per/M.Kominfo/03/2009; Nomor: 3 /P/2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi (**"Peraturan Bersama Menteri tentang Pedoman dan Pembangunan Menara Telekomunikasi"**), yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut: **Pasal 4 ayat (1) Peraturan Bersama Menteri tentang Pedoman dan Pembangunan Menara Telekomunikasi**

*"Pembangunan menara wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan Menara dari Bupati/Walikota, kecuali untuk Provinsi DKI Jakarta wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan Menara dari Gubernur.";*

19. Bahwa sebelum melaksanakan pembangunan menara telekomunikasi, Tergugat II sudah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Bersama Menteri tentang Pedoman dan Pembangunan Menara Telekomunikasi. Adapun dokumen-dokumen pembangunan menara telekomunikasi adalah sebagai berikut:
- a. Surat Bupati Pemalang No. 503.1/8958/KPT tanggal 12 September 2003 tentang Rekomendasi Pendirian Tower PT Satelindo (**"Surat Rekomendasi Pendirian Tower"**), yang pada pokoknya memberikan rekomendasi izin bagi Tergugat II untuk melaksanakan pembangunan menara telekomunikasi dan mewajibkan Tergugat II untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) paling lambat 2 (dua) bulan setelah surat rekomendasi diterima oleh Tergugat II;
  - b. Surat Persetujuan Warga tanggal 18 Agustus 2003 perihal Persetujuan Warga (**"Surat Persetujuan Warga"**), yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Tergugat II telah mendapatkan izin dari warga yang bertempat tinggal di sekitar wilayah pembangunan menara telekomunikasi sebagai syarat untuk mengurus penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
  - c. Surat Pernyataan Keluarga Hj. Mukminah binti Ahyas tanggal 18 Agustus 2003 (**"Surat Pernyataan Keluarga"**), yang pada pokoknya

Hal 43 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



keluarga dari Tergugat I menyatakan tidak keberatan untuk dilakukan pembangunan menara telekomunikasi di atas Objek Sewa;

- d. Surat Izin Mendirikan No. 503.648/552/PU.03 tanggal 4 November 2003 (“**IMB Menara Telekomunikasi**”) yang diterbitkan oleh Dinas Pekerjaan Umum Pemerintah Kabupaten Pemalang, yang pada pokoknya memberikan izin kepada Tergugat II untuk membangun menara telekomunikasi dengan luas bangunan 49 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan meter persegi) di atas Objek Sewa sesuai dengan SHM 2040/Petarukan, dan lebih lanjut, IMB Menara Telekomunikasi telah diterima Tergugat II sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Surat Rekomendasi Pendirian Tower;

20. Bahwa tindakan Tergugat II membangun menara telekomunikasi di atas Objek Sewa sudah memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam Peraturan Bersama Menteri tentang Pedoman dan Pembangunan Menara Telekomunikasi. Oleh karena itu, pembangunan menara telekomunikasi tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

21. Bahwa berdasarkan uraian yang telah Tergugat II sampaikan di atas, unsur “perbuatan tersebut melawan hukum” sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tidak terpenuhi. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum harus ditolak;

**c) Tergugat II telah melakukan pembayaran kompensasi atas penggunaan sebagian lahan milik Penggugat melalui Tergugat I**

22. Bahwa pembangunan menara telekomunikasi yang dilakukan oleh Tergugat II telah mendapatkan izin dari Tergugat I sebagai pemilik Objek Sewa berdasarkan Pasal 1.2 Perjanjian Sewa 2018. Selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Pasal 1.2 Perjanjian Sewa 2018**

*“Obyek Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1.1 di atas digunakan oleh PIHAK KEDUA untuk mendirikan atau membangun Menara Telekomunikasi sesuai dengan Peraturan Menara Bersama dan selanjutnya untuk pemasangan/instalasi, penempatan, pengoperasian dan pemeliharaan Perangkat Telekomunikasi yang berfungsi sebagai stasiun penerima dan pemancar baik milik PIHAK KEDUA, Indosat Group maupun Perangkat Telekomunikasi milik penyelenggara telekomunikasi lain yang bekerjasama dengan PIHAK KEDUA dalam rangka pelaksanaan Peraturan*

Hal 44 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



*Menara Bersama, Perangkat Telekomunikasi dimaksud terdiri dari, namun tidak terbatas pada radio, antena indoor, antena outdoor, antena GSM, kabel FO, antena microwave, antena CDMA, antena GPS, antena 3G, 4G, BSC, RBS outdoor, BBU outdoor, pembangunan/penempatan ruang perangkat (technical room/shelter), air conditioned dan segala kelengkapan lain yang diperlukan dalam rangka pembangunan Menara Telekomunikasi dan instalasi, operasi, serta pemeliharaan Perangkat Telekomunikasi.”;*

23. Bahwa berdasarkan Pasal 1.1 Perjanjian Sewa 2018, Objek Sewa yang digunakan oleh Tergugat II untuk membangun menara telekomunikasi memiliki luas sebesar 207 m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh meter persegi) yang terletak di wilayah Dusun Kauman, Desa Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang dengan batas-batas sebagai berikut (i) Utara : Achyas, (ii) Selatan : Asmidi, (iii) Barat : Surip, dan (iv) Timur : Jalan Raya, yang selengkapnya kami kutip Pasal 1.1 Perjanjian Sewa 2018 sebagai berikut:

**Pasal 1.1 Perjanjian Sewa 2018**

*“PIHAK PERTAMA dengan ini sepakat untuk menyewakan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dengan ini pula sepakat untuk menyewa dari PIHAK PERTAMA sebidang lahan berupa tanah kering seluas 207 M 2 (Dua ratus tujuh meter persegi) yang terletak di wilayah Dusun Kauman Rt. 001 Rw. 008, Desa/Kel. Petarukan Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang dengan batas:*

*Utara : Achyas*

*Selatan : Asmidi*

*Barat : Surip*

*Timur : Jalan Raya.”;*

24. Bahwa berdasarkan Poin 4–5 Halaman 1 Risalah Rapat Petarukan, pembangunan menara telekomunikasi yang seharusnya berdiri di dalam Objek Sewa harus bergeser ke arah utara dan menempati sebagian wilayah milik Bapak Achyas, yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Poin 4–5 Halaman 1 Risalah Rapat Petarukan**

- “4. Menurut cerita Pak Mursalim bahwa pada awal pembangunan tower ada pihak ke-3 yg ikut campur dalam proses pembangunan sehingga letak tower berubah dari rencana awal (agak bergeser) sehingga keluar dari batas tanah Ibu Mukminah selaku pemilik lahan.*

Hal 45 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



5. *Luas tanah Ibu Mukminah sebenarnya masih cukup untuk rencana awal pendirian tower tapi ada pihak ke 3 yang mengatur agar tower bergeser sehingga keluar dari batas/rencana awal pembangunan.”;*
25. Bahwa atas dasar tersebut, pembangunan menara telekomunikasi milik Tergugat II bergeser dan menempati sebagian lahan milik Bapak Akhyas. Atas penggunaan sebagian lahan ini, Tergugat II telah melakukan pembayaran pada Penggugat melalui Tergugat I. Hal ini dijelaskan dalam Poin 6–7 Risalah Rapat Petarukan, selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Poin 6–7 Risalah Rapat Petarukan**

- “6. Setelah dilakukan pembayaran sewa Ibu Mukminah tidak menerima pembayaran penuh, karena dipotong oleh pihak ketiga dan biaya lain-lain.
7. Selama perpanjangan kontrak pihak ke-3 selalu diberikan kompensasi dengan jumlah proporsional.”;
26. Bahwa jelas pembangunan menara yang didirikan oleh Tergugat II telah mendapatkan izin dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kalaupun memang pembangunan menara tersebut melewati batas-batas lahan milik Tergugat I di bagian utara yang menyebabkan sebagian lahan milik Penggugat digunakan oleh terpakai, jelas bahwa Penggugat telah menerima pembayaran sebagai kompensasi penggunaan lahan tersebut;
27. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, unsur “perbuatan tersebut melawan hukum” dalam Pasal 1365 KUHPerdata tidak terpenuhi. **Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak;**

**C.2. Mengenai unsur “kesalahan”**

28. Bahwa Tergugat II tidak melakukan kesalahan dalam mendirikan menara telekomunikasi di atas Objek Sewa dan di atas sebagian lahan milik Penggugat seperti yang didalilkan Penggugat dalam Gugatan *a quo* dengan rincian sebagai berikut:
- a) **Pendirian menara telekomunikasi oleh Tergugat II sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan**
29. Bahwa sebagaimana Tergugat II jelaskan di atas, terkait dengan tindakan Tergugat II mendirikan menara telekomunikasi yang kemudian dialihkan kepemilikannya kepada Mitratel, perbuatan Tergugat II telah sesuai dengan Pasal 1.2. Perjanjian Sewa 2018 yang pada intinya menyatakan Tergugat I

Hal 46 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



memberikan izin kepada Tergugat II untuk mendirikan menara telekomunikasi;

30. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Bersama Menteri Tentang Pedoman dan Pembangunan Menara Telekomunikasi, Tergugat II telah mendapatkan IMB Menara Telekomunikasi dari Bupati Pemalang dan Surat Rekomendasi Pendirian Tower dari Dinas Pekerjaan Umum dan Pemerintah Kabupaten Pemalang;

31. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, pendirian menara telekomunikasi telah sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Bersama Menteri tentang Pedoman dan Pembangunan Menara Telekomunikasi, sehingga pendirian menara telekomunikasi tidak mengandung unsur “kesalahan”;

**b) Pembangunan menara telekomunikasi oleh Tergugat II telah mendapatkan izin dari warga sekitar Objek Sewa, Tergugat I sebagai pemilik Objek Sewa**

32. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II sampaikan sebelumnya, tindakan Tergugat II telah mendapatkan izin dari warga sekitar wilayah Objek Sewa dan Tergugat I sebagai pemilik Objek Sewa berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Sewa;

33. Bahwa persetujuan dari warga sekitar wilayah Objek Sewa untuk mendirikan menara telekomunikasi terbukti dari pernyataan dari keluarga Tergugat I yang pada intinya mengizinkan Tergugat II untuk mendirikan menara telekomunikasi di wilayah Objek Sewa, sesuai dengan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Surat Pernyataan Keluarga;
- b. Surat Persetujuan Warga;

34. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, pendirian menara telekomunikasi jelas telah mendapatkan izin dari warga sekitar wilayah Objek Sewa dan Tergugat I sebagai pemilik lahan, sehingga pendirian menara telekomunikasi tidak mengandung unsur “kesalahan”;

**c) Tergugat I telah memberikan biaya kompensasi kepada Bapak Akhyas (ayah dari Penggugat dan Tergugat I) dan/atau Penggugat selaku pemilik lahan yang digunakan sebagian untuk pembangunan menara telekomunikasi**

35. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II sampaikan, selama berlakunya Perjanjian-Perjanjian Sewa, Tergugat I selalu membayar kompensasi sesuai dengan proporsi penggunaan lahan dari pembayaran yang diterima

Hal 47 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



oleh Tergugat I kepada ahli waris dari Bapak Akhyas, termasuk kepada Penggugat sebelum terbitnya SHM 05699/Petarukan. Hal ini sesuai dengan Poin 6—7 Halaman 2 Risalah Rapat Petarukan, yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

### **Poin 6—7 Halaman 2 Risalah Rapat Petarukan**

“ - Setelah dilakukan pembayaran sewa Ibu Mukminah tidak menerima pembayaran penuh, karena dipotong oleh pihak ketiga dan biaya lain-lain.

- Selama perpanjangan kontrak pihak ke 3 selalu diberikan kompensasi dengan jumlah proporsional.”;

36. Bahwa dengan demikian, pembangunan menara yang didirikan oleh Tergugat II telah mendapatkan izin dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kalaupun memang pembangunan menara tersebut melewati batas-batas lahan milik Tergugat I di bagian utara sehingga sebagian lahan milik Penggugat digunakan oleh terpakai, maka Penggugat telah diberikan pembayaran sebagai kompensasi penggunaan tersebut;

37. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, unsur “kesalahan” dalam Pasal 1365 KUHPerduta tidak terpenuhi. **Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak;**

### **C.3. Mengenai unsur “kerugian”**

38. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Poin 7 huruf a dan b Halaman 4—5 Gugatan *a quo* yang menuntut Tergugat II untuk membayar ganti rugi berupa kerugian materiel dan imateriel atas pembangunan menara telekomunikasi oleh Tergugat II, yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

### **Poin 7 huruf a dan b Halaman 4—5 Gugatan**

“a. Kerugian Materil

- Kerugian pembayaran sewa lahan selama kurun waktu 2003 - 2023, selama 20 (dua puluh) Tahun, dalam hitungannya 1 (satu) Tahun Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) X 20 (dua puluh) Tahun = Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).

- Kerugian akibat mengurus dan upaya hukum sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

- Total kerugian Materil adalah

Kerugian Persewaan lahan : Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)

Hal 48 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



*Biaya / ongkos Upaya Hukum : Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)*

*Total : Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah)*

*b. Kerugian Immateril*

*Yaitu, kerugian tidak bisa menguasai lahan milik sendiri karena sebagian lahan di bangun Menara Komunikasi, dan akibat dan dampak / efek di tempat tinggal, dan apabila di hitung secara rupiah setara dengan nilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).”;*

39. Bahwa kerugian yang dialami Penggugat adalah penggunaan sebagian lahan milik Penggugat oleh Tergugat II untuk pembangunan menara telekomunikasi. Tergugat II membantah seluruh dalil kerugian yang didalilkan oleh Penggugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

**a) Kerugian materiel**

40. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat yang tanpa dasar meminta Tergugat II untuk melakukan pembayaran atas kerugian materiel atas penggunaan lahan dari tahun 2003—2023 sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

41. Bahwa seperti yang Tergugat II jelaskan pada poin-poin sebelumnya, sengketa atas tanah muncul setelah Penggugat sebagai salah satu ahli waris Bapak Akhyas membuat sertifikat terhadap lahan milik Bapak Akhyas tersebut, sehingga terbit SHM 05699/Petarukan;

42. Bahwa pada saat pembangunan menara telekomunikasi milik Tergugat II, terdapat pihak ketiga yang meminta pergeseran lokasi menara telekomunikasi tersebut sehingga melewati batas tanah Objek Sewa dan masuk ke sebagian wilayah Bapak Akhyas (ayah Penggugat dan Tergugat I). Atas penggunaan sebagian tanah milik Bapak Akhyas, Tergugat II telah melakukan pembayaran melalui Tergugat I yang diambil secara proporsional dari pembayaran yang didapatkan oleh Tergugat I dari Tergugat II, sebagaimana tertuliskan dalam Poin 6–7 Risalah Rapat Petarukan yang selengkapny kami kutip sebagai berikut:

**Poin 6—7 Halaman 2 Risalah Rapat Petarukan**

- “- Setelah dilakukan pembayaran sewa Ibu Mukminah tidak menerima pembayaran penuh, karena dipotong oleh pihak ketiga dan biaya lain-lain.*
- Selama perpanjangan kontrak pihak ke 3 selalu diberikan kompensasi dengan jumlah proposional.”;*

*Hal 49 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml*



43. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, berdasarkan keterangan Tergugat I melakukan pembebasan sebagian lahan milik Bapak Akhyas terhadap lahan yang digunakan untuk pembangunan menara telekomunikasi, namun pada saat akad jual beli, tidak disertakan dengan bukti pembayaran karena Tergugat I dan Bapak Akhyas masih satu keluarga sebagaimana terdapat dalam Poin 3 Halaman 1 Risalah Rapat Petarukan, yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Poin 3 Halaman 1 Risalah Rapat Petarukan**

*“Tanah yg digugat selebar 2.5 meter sebenarnya sudah dibayar oleh Ibu Pak Mursalin (Pemilik Lahan), waktu akad jual beli tanah tersebut tidak disertakan kwitansi karena masih saudara.”;*

44. Bahwa proses pembuatan sertifikat yang dilakukan oleh Penggugat dilakukan dengan meminjam tanda tangan Tergugat I, di mana menurut keterangan Tergugat I, tanda tangan tersebut dipinjam untuk melakukan pengurusan lahan, namun ternyata tanda tangan Tergugat I tersebut dilakukan untuk melakukan pembuatan SHM 05699/Petarukan yang kemudian terdaftar atas nama Penggugat;
45. Bahwa atas dasar-dasar yang telah Tergugat II sampaikan, permintaan Penggugat dalam Gugatan *a quo* untuk Tergugat II membayar kerugian persewaan lahan dengan perhitungan pembayaran kerugian selama 20 (dua puluh) tahun, yaitu sejak tahun 2003–2023 sangat tidak berdasar. Pada faktanya, Penggugat belum memiliki hak atas lahan dalam SHM 05699/Petarukan saat dilaksanakannya pembangunan menara telekomunikasi pada tahun 2003. Terlebih lagi, Penggugat yang kemudian menjadi pemilik lahan tersebut berdasarkan SHM 05699/Petarukan, sudah mendapatkan pembayaran kompensasi atas penggunaan sebagian lahan tersebut, sehingga permintaan ganti rugi Penggugat tetap tidak berdasar;
46. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat yang secara tidak berdasar meminta Tergugat II untuk mengganti biaya upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
47. Bahwa penggantian biaya hukum jelas tidak dapat dimintakan kepada Tergugat II, sebagaimana diatur dalam Pasal 379 HIR yang pada intinya menyatakan biaya-biaya yang terkait dengan pengacara, penasihat atau pembela dan wakil, tidak dapat dimintakan ganti kerugian dan harus ditanggung oleh pihak yang meminta bantuan terhadap orang tersebut, yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

*Hal 50 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml*



**Pasal 379 HIR**

*“Upah dan pengganti kerugian bagi pengacara, penasihat atau pembela dan wakil, tidak dapat dimasukkan dalam biaya yang diputuskan, tetapi selalu harus ditanggung oleh pihak, yang menyuruh orang yang sedemikian itu membantunya atau mewakilinya.”;*

**b) Kerugian imateriel**

48. Bahwa Tergugat II menolak tuntutan ganti kerugian imateriel yang dimintakan Penggugat dalam Gugatan *a quo* di mana Penggugat menguraikan kerugian imaterielnya atas dasar tidak dapat menggunakan lahan milik sendiri karena sebagian lahan digunakan untuk mendirikan menara telekomunikasi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
49. Bahwa permohonan ganti kerugian imateriel oleh Penggugat tidak sesuai dengan pedoman pemenuhan tuntutan kerugian imateriel yang terdapat pada Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 650/PK/Pdt/1994 tanggal 29 Oktober 1994 (“**Yurisprudensi 650/1994**”) sebagai berikut:

**Yurisprudensi 650/1994**

*“Berdasarkan Pasal 1370,1371,1372 KUHPerdata ganti kerugian **Immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan.**”;*

50. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dapat dipahami **kerugian Penggugat akibat penggunaan sebagian lahan miliknya, bukanlah suatu alasan yang dibenarkan untuk Penggugat memintakan ganti kerugian imateriel;**
51. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, unsur “kerugian” dalam Pasal 1365 KUHPerdata tidak terpenuhi. **Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak;**

**C.4. Mengenai unsur “hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian”**

52. Bahwa terhadap kausalitas antara perbuatan dan kerugian, perlu dibuktikan dengan teori *adequate veroorzaking* yang dikemukakan oleh Von Kries, menyatakan bahwa Tergugat II tidak pernah meminta izin kepada Penggugat dalam pemenuhan persyaratan administratif perizinan menara telekomunikasi, karena sesungguhnya pendirian menara telekomunikasi tersebut telah sesuai dengan Peraturan Bersama tentang

Hal 51 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



Pedoman dan Pembangunan Menara Telekomunikasi sebagaimana yang dibuktikan melalui Surat Rekomendasi Pendirian Tower dan IMB Menara Telekomunikasi;

53. Bahwa mengenai unsur “perbuatan”, sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat II sebelumnya, perbuatan Tergugat II yang membuat Perjanjian-Perjanjian Sewa dengan Tergugat I dan mendirikan menara telekomunikasi jelas tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ataupun kesalahan. Adapun pada faktanya, pendirian menara telekomunikasi tersebut telah mendapatkan persetujuan warga setempat berdasarkan Surat Persetujuan Warga dan dengan diterbitkannya Surat Rekomendasi Pendirian Tower, IMB Menara Telekomunikasi serta Surat Persetujuan Warga, pendirian menara telekomunikasi tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
54. Bahwa mengenai unsur “kerugian”, sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat II sebelumnya, kerugian materiel dan kerugian imateriel yang dituntut oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo* jelas merupakan tuntutan yang tidak berdasar;
55. Bahwa sejalan dengan teori *adequate veroorzaking* tersebut, karena unsur “perbuatan” dan “kerugian” tidak terpenuhi, maka jelas Tergugat II tidak perlu lagi untuk membuktikan hubungan kausalitas antara unsur “perbuatan” dan “kerugian” tersebut, apalagi Tergugat II tidak memiliki keterkaitan sama sekali dengan transaksi perbankan milik Penggugat;
56. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, unsur “hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian” dalam Pasal 1365 KUHPerdata tidak terpenuhi. **Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak;**
57. Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum secara kumulatif yakni tidak terpenuhinya unsur “perbuatan tersebut melawan hukum”, unsur “kesalahan”, unsur “kerugian”, dan unsur “hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian”, maka telah terbukti Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat dalam Gugatan *a quo*. Oleh karena itu, **Tergugat II memohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pemalang menyatakan menolak Gugatan *a quo*.**

Hal 52 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



**D. PENGGUGAT MENUNJUKKAN IKTIKAD BURUK DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO**

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan a quo yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan hukum dengan membuat Perjanjian-Perjanjian Sewa dengan Tergugat I dan membangun menara telekomunikasi di atas Objek Sewa;
2. Bahwa proses pembuatan sertifikat yang dilakukan oleh Penggugat dilakukan dengan meminjam tanda tangan Tergugat I, di mana menurut keterangan Tergugat I, tanda tangan tersebut dipinjam untuk melakukan pengurusan lahan, namun ternyata tanda tangan Tergugat I tersebut dilakukan untuk melakukan pembuatan SHM 05699/Petarukan yang kemudian terdaftar atas nama Penggugat. Hal ini sesuai dengan Poin 8 Halaman 2 Risalah Rapat Petarukan, yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Poin 8 Halaman 2 Risalah Rapat Petarukan**

*“Status tanah milik pihak ke-3 belum sertifikat/masih leter c. Pada tahun 2021 pihak ke-3 meminta tanda tangan kepada Ibu Mukminah (pemilik lahan) untuk pengurusan tanah atas nama Bapak Ilyas, tapi ternyata Ibu Mukminah dibohongi. Tanda tangan itu digunakan untuk pengurusan sertifikat tanah milik pihak ke-3 sehingga timbulah sengketa tanah ini.”;*

3. Bahwa sebagaimana telah kami uraikan, selama berlakunya Perjanjian-Perjanjian Sewa, **Tergugat I selalu membayarkan kompensasi sesuai dengan proporsi penggunaan lahan dari pembayaran yang diterima oleh Tergugat I kepada ahli waris Bapak Akhyas, termasuk Penggugat** yang kemudian merupakan pemilik lahan tersebut berdasarkan SHM 05699/Petarukan. Hal ini sesuai dengan Poin 6—7 Halaman 2 Risalah Rapat Petarukan, yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Poin 6—7 Halaman 2 Risalah Rapat Petarukan**

*“- Setelah dilakukan pembayaran sewa Ibu Mukminah tidak menerima pembayaran penuh, karena dipotong oleh pihak ketiga dan biaya lain-lain.  
- Selama perpanjangan kontrak pihak ke 3 selalu diberikan kompensasi dengan jumlah proposional.”;*

4. Bahwa setelah mendapatkan pembayaran kompensasi atas penggunaan lahan dari Tergugat I, pada tanggal 9 Agustus 2022, Penggugat justru mengajukan Gugatan a quo kepada Tergugat I dan Tergugat II. Lebih lanjut, terlihat jelas dalam Gugatan a quo, Penggugat tidak menerangkan

*Hal 53 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml*



fakta terkait kerugian yang dialami dari adanya menara telekomunikasi dan justru menyalahkan Tergugat I dan Tergugat II yang dahulu membuat Perjanjian-Perjanjian Sewa atas penggunaan lahan untuk menara telekomunikasi, yang pada faktanya **telah diketahui oleh Penggugat dan Penggugat telah menerima kompensasi secara proporsional atas penggunaan lahannya;**

5. Bahwa walaupun benar (*quod non*) Penggugat tidak mengetahui adanya Perjanjian-Perjanjian Sewa, maka **Penggugat tidak mungkin bisa menguraikan Perjanjian Sewa 2018** sebagaimana diuraikan dalam Poin 4 Halaman 3 Gugatan yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Poin 4 Halaman 3 Gugatan**

*“Bahwa, Tergugat I bersama Tergugat II mengadakan Kerjasama, menyelenggarakan perjanjian sewa menyewa sebagaimann di tuangkan dalam perjanjian sewa menyewa lahan antara Hj. Mukminah dan PT. Indosat Tbk, tanggal 1 Oktober 2018.*

*Dalam pokok perjanjian sewa menyewa tersebut, Tergugat I dalam perjanjian sewa lahan di sebut sebagai Pihak I, memiliki dan menguasai tanah dan bangunan yang berlokasi di Jl. GG Brantas, RT. 001, RW. 008 Kelurahan/Desa Petarukan, kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang, sesuai dengan surat kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2040, tanggal 16-04-1994, atas nama Mukminah.*

*Bahwa, obyek perjanjian sewa menyewa tersebut selanjutnya di lakukan upaya hukum berupa sewa-menyewa lahan dengan Tergugat II untuk di gunakan oleh Tergugat II untuk mendirikan atau membangun Menara Komunikasi ...”;*

6. Bahwa sebagaimana telah kami uraikan sebelumnya, maka dapat dipahami bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang diduga dilakukan oleh Tergugat II. Lebih lanjut, dengan Penggugat mengajukan Gugatan *a quo*, harus dimaknai sebagai **iktikad buruk Penggugat untuk mendapatkan keuntungan semata** terlepas dari pembayaran kompensasi yang telah didapatkannya atas penggunaan lahan;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas bahwa Penggugat menunjukkan iktikad buruk dalam mengajukan Gugatan *a quo*. Oleh karena itu, **Tergugat II memohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pemalang menyatakan menolak Gugatan *a quo*.**



**E. PERMOHONAN PENGGUGAT UNTUK DIADAKAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) TIDAK BERALASAN DAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM**

1. Bahwa Tergugat II menolak permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan Penggugat pada Poin 8 Halaman 5 Gugatan dan Petitum ke-4 Gugatan, karena permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut tidak berdasarkan hukum. Adapun Poin 8 Halaman 5 Gugatan dan Petitum ke-4 Gugatan selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Poin 8 Halaman 5 Gugatan**

*“Bahwa, untuk memberi Kepastian Hukum agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (illusoir), serta kekhawatiran dari dugaan Para Tergugat akan menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar ganti rugi dan akibat perbuatan Para Tergugat, Penggugat mengajukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan Para Tergugat yaitu sebagai berikut:*

- I. Harta milik Tergugat I berupa, bidang lahan tersebut SHM Nomor : 2040/Petarukan, Gamar Situasi tanggal 7-1-1994, Nomor : 82/1994. Luas ± 295 M, atas nama Mukminah. Terletak di Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang.*
- II. Harta milik Tergugat II berupa, seperangkat alat-alat, transmisi dan keseluruhannya yang di sebut Menara Komunikasi Indosat di Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemlang.”;*

**Petitum ke-4 Gugatan**

*“Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas hak milik Tergugat I berupa sebidang tanah SHM Nomor : 2040/Petarukan, Gambar Situasi tanggal 7-1-1994, Nomor : 82/1994, Luas ± 295 M, atas nama Mukminah. Terletak di Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang.*

*seperangkat alat-alat, transmisi dan keseluruhannya yang di sebut Menara Komunikasi Indosat di Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemlang milik Tergugat II.”;*

2. Bahwa mengacu pada ketentuan dalam Angka 1 huruf a Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1975 (“**SEMA 5/1975**”) yang mengatur dan menyatakan sebagai berikut:

**Angka 1 huruf a SEMA 5/1975**

*“... agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan sekali-sekali*

*Hal 55 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml*



*jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan Undang-Undang (Pasal 227 HIR/261 RBg) ...”;*

3. Bahwa ketentuan mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*) diatur pada Pasal 227 ayat (1) HIR (Pasal 261 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (“**RBg**”)), yang berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 227 ayat (1) HIR**

*“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”;*

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR tersebut, dapat diketahui dengan jelas alasan-alasan yang wajib dipergunakan dalam permohonan **peletakan sita jaminan selain hutang piutang** adalah adanya persangkaan yang beralasan bahwa:

- a. Tergugat akan menggelapkan barang-barang atau harta kekayaannya dengan maksud untuk;
- b. menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya dari kepentingan Penggugat;
- c. sebelum putusan berkekuatan hukum tetap;
- d. barang yang diletakkan sita jaminan merupakan barang milik Tergugat, bukan milik orang atau pihak ketiga lainnya;

di mana, unsur-unsur ini merupakan satu kesatuan yang bersifat kumulatif dan tidak terpisahkan antara unsur yang satu dengan unsur yang lainnya;

5. Bahwa ketentuan dalam Pasal 227 HIR (Pasal 261 RBg) tersebut telah diperkuat dan/atau diakomodasi oleh Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung No. 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 (“**Yurisprudensi 597/1984**”), yang menyatakan:

**Yurisprudensi 597/1984**

*“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan.”;*

Hal 56 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



6. Bahwa pada kenyataannya, Tergugat II tidak memiliki suatu urusan utang piutang dengan Penggugat, Tergugat II pun tidak pernah berusaha untuk menjauhkan dan/atau menggelapkan barang-barang atau harta kekayaannya, dan kedudukan Penggugat dalam perkara *a quo* bukanlah orang yang memiliki kepentingan sebagai penagih hutang (kreditur);
7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, telah jelas bahwa sita jaminan hanya dapat diterapkan pada perkara utang piutang dan Penggugat sama sekali tidak memiliki dasar dan alasan yang cukup. Oleh karena itu, **Tergugat II memohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pemalang menyatakan menolak Gugatan *a quo*.**

**F. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (*UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD*) TIDAK BERDASARKAN HUKUM**

1. Bahwa Tergugat II menolak permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dalam Gugatan Poin 9 Halaman 5 dan Petitum ke-6 Gugatan, yang pada pokoknya meminta agar putusan atas perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum berupa verzet, banding, maupun kasasi, yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Poin 9 Halaman 5 Gugatan**

*“Bahwa, Penggugat mengajukan Permohonan agar Putusan perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya Banding, Kasasi, maupun Verzet.”*

**Petitum ke-6 Gugatan**

*“Menyatakan putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya Banding, Kasasi dan Verzet.”;*

2. Bahwa berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR, putusan serta merta hanya dapat dikabulkan dalam hal **gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta autentik, didasarkan atas akta di bawah tangan yang diakui atau yang dianggap diakui jika putusan dijatuhkan verstek, atau didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap**, yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

**Pasal 180 ayat (1) HIR**

*“Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika*

Hal 57 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



*dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan.”;*

3. Bahwa Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil (“**SEMA 3/2000**”), menjelaskan bahwa:

- a. para hakim harus betul-betul dan sungguh-sungguh dalam mempertimbangkan dan memperhatikan serta mentaati syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- b. terdapat keadaan-keadaan tertentu dapat dijatuhkannya putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*); dan
- c. adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama,

yang selengkapny kami kutip sebagai berikut:

#### **Angka 3 dan 4 SEMA 3/2000**

- “3. *Sehubungan dengan itu, Mahkamah Agung memerintahkan kepada Para Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama serta Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama untuk mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Putusan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) Reglemen Indonesia Yang di Perbaharui (HIR) dan Pasal 191 ayat (1) Reglemen Hukum Acara Untuk Luar Jawa - Madura (RBg) serta Pasal 332 Rv.*
4. *Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:*
  - a. *Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.*
  - b. *Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.*

Hal 58 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
  - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
  - e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
  - f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
  - g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*”;
4. Bahwa pada faktanya, seluruh syarat-syarat di atas sama sekali tidak dipenuhi dalam perkara ini, karena dalam Gugatan *a quo*, Penggugat hanya menguraikan dalil-dalil berdasarkan asumsinya dan tidak mencantumkan satupun bukti yang menyebabkan Gugatan *a quo* tidak terbantahkan;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) tidak berdasarkan hukum. Oleh karena itu, **Tergugat II memohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pemalang menyatakan menolak Gugatan *a quo*.**

**G. PERMOHONAN UANG PAKSA (DWANGSOM) OLEH PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM**

1. Bahwa Tergugat II menolak permohonan pengenaan uang paksa (*dwangsom*) Penggugat dalam Gugatan Poin 10 Halaman 5 dan Petitum ke-5 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dalam membayarkan *dwangsom* senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari dalam hal tidak menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang selengkapny kami kutip sebagai berikut:

**Poin 10 Halaman 5 Gugatan**

“Bahwa, untuk menjamin Kepastian Hukum dan pemenuhan ketaatan pada Putusan Hukum, Penggugat mengajukan agar Para Tergugat di jatuhkan hukuman untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp

Hal 59 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya, apabila Para Tergugat lalai dan atau tidak tunduk pada Putusan dan pelaksanaan Putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap.”

**Petitum ke-5 Gugatan**

“Menghukum Para Tergugat secara sendiri-sendiri atau bersama-sama untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari setiap keterlambatan untuk menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.”;

2. Mengingat dasar pengajuan Gugatan a quo adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang pada intinya meminta pembayaran ganti rugi (vide Poin III Petitum), maka sudah sepatutnya apabila Penggugat tetap memohonkan uang paksa (dwangsom) untuk ditolak.
3. Bahwa perlu kami sampaikan bahwa tidak seperti apa yang didalilkan oleh Penggugat, permohonan uang paksa bukan sekadar untuk menjamin pelaksanaan putusan, melainkan hanya dapat diajukan dalam hal Penggugat menuntut Tergugat II untuk melakukan hal lain selain pembayaran sejumlah uang, sebagaimana ketentuan Pasal 606 Rv yang selengkapnyanya kembali kami kutip sebagai berikut:

**Pasal 606 Rv**

“Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terdakwa tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa.”;

4. Bahwa pengaturan dalam Pasal 606 Rv juga telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung dalam Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung No. 79 K/SIP/1972 (“**Yurisprudensi 79/1972**”) dan berupa Putusan Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 (“**Yurisprudensi 791/1972**”) yang selengkapnyanya memberikan pertimbangan sebagai berikut:
  - a. **Yurisprudensi 79/1972**  
“Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang.”; dan
  - b. **Yurisprudensi 791/1972**  
“Lembaga hukum uang paksa atau dwangsom (eks Pasal 606 RV) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang diktum putusan

Hal 60 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



*hakim berupa: Menghukum tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada penggugat.”;*

5. Bahwa dalam perkara *a quo*, uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dikenakan dalam Petitumnya Penggugat tidak meminta diktum selain dari pembayaran uang. Adapun hal-hal yang dituntut dalam petitum Gugatan *a quo* hanya berupa pembayaran uang yang tidak berdasar, yaitu kerugian materiel senilai Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah), dan kerugian imateriel senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
6. Bahwa dikarenakan Petitum Gugatan Penggugat tidak meminta diktum selain dari pembayaran uang, maka pengenaan uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dikenakan. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang memohon atas pengenaan uang paksa (*dwangsom*) tidak berdasarkan hukum dan **Tergugat II memohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pontianak menyatakan menolak Gugatan *a quo*.**

Berdasarkan uraian Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara Tergugat II tersebut di atas, maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk memutus sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menolak permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dari Penggugat;
4. Menolak permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dari Penggugat;
5. Menolak permohonan pengenaan uang paksa (*dwangsom*) yang dimohonkan Penggugat; dan
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini.

atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* mempunyai pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal 61 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



Menimbang, bahwa atas jawaban yang dikemukakan oleh masing-masing Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat menanggapi dengan Replik secara tertulis pada persidangan tanggal 24 November 2022, yang dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan, yang isi selengkapnya terlampir dalam berita acara pemeriksaan perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kerangka Putusan ini;

Menimbang, bahwa atas materi Replik dari Penggugat tersebut, dipersidangan Tergugat I menanggapi dengan Duplik secara tertulis tertanggal 1 Desember 2022 dan Tergugat II mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 1 Desember 2022, yang masing-masing dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan, yang isi selengkapnya masing-masing terlampir dalam berita acara pemeriksaan perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kerangka Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil - dalil gugatannya, pihak Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti berupa surat yaitu sebagai berikut :

1. Fotokopi dari asli berupa SHM Nomor : 05699/Petarukan, Surat Ukur tanggal 28-09-2021 Nomor : 03321/Petarukan/2021, luas  $\pm$  261 M2 atas nama Tuniyah, diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi dari fotokopi berupa SHM Nomor : 2040/Petarukan, Surat Situasi tanggal 07-01-1994 Nomor : 82/1994, luas  $\pm$  295 M atas nama Mukminah, diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi dari fotokopi berupa Perjanjian Kontrak Nomor : 137/100-10AED/LGL/18 tanggal 1 Oktober 2018 antara Hj. Mukminah dengan PT Indosat TBK, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi berupa Gambar Visual Lokasi Obyek Sengketa, diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Pihak Penggugat yaitu bukti surat P-1 sampai P- 4 tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali surat bukti P-2, P-3 dan P-4 berupa fotokopi dari fotokopi maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 1889 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-2, P-3 dan P-4, dalam hal ini Penggugat hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, dimana terkait hal tersebut

*Hal 62 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengacu pada kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat tidak mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan sangkalannya, pihak Tergugat I di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari asli berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Hj. Mukminah, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi dari asli berupa Surat Keterangan Kematian Nomor : 472.12/496/XII/2022, tanggal 7 Desember 2022 atas nama H. Sholeh, diberi tanda T.I-2 ;
3. Fotokopi dari asli berupa Surat Pemberitahuan Terhutang Pajak Bumi dan bangunan, diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi dari asli berupa SHM No. 2040 atas nama Hj. Mukminah, diberi tanda T.I-4 ;
5. Fotokopi dari asli berupa Perjanjian Kontrak antara Hj. Mukminah binti Akhyas dengan PT Satelit Palapa Indonesia No. 443/STL/P/IX/2003, diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi dari asli berupa Perjanjian Sewa Menyewa tanah antara Hj. Mukminah binti Akhyas dengan PT Indosat TBK No. 046//AEO-AFADD/LGL/13, diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi dari asli berupa Sewa Menyewa Lahan Site Name : Petarukan. Site ID : 14PML002 antara Hj. Mukminah dan PT Indosat TBK No. 137/100-10 AED/LGL/18, diberi tanda T.I-7;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Pihak Tergugat I yaitu bukti surat T.I - I sampai dengan T.I - 7 tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **Saksi URIP DIARTO**

Hal 63 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi perkara ini antara Penggugat (Tuniyah) dengan Tergugat I (Mukminah) dan PT Indosat TBK (Tergugat II). Yang saksi ketahui tentang masalah ini yaitu saksi hanya pernah membaca surat perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dan PT. Satelit Palapa Indonesia;
- Bahwa saksi pernah membaca surat perjanjian berupa surat bukti T-5 tentang Perjanjian Kontrak antara Hj. Mukminah binti Akhyas dengan PT Satelit Palapa Indonesia. Saksi pernah melihat perjanjian tersebut pada waktu saksi main ke rumahnya Tergugat I lalu Tergugat I menunjukkan surat perjanjian tersebut kepada saksi sehingga sepintas saksi sempat membacanya. Seingat saksi perjanjian Tergugat I dengan PT Satelit Palapa Indonesia tersebut jangka waktunya dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2013 dan untuk perjanjian seterusnya saksi tidak tahu perjanjiannya sehingga pada tahun 2013 saksi tidak tahu apakah ada perjanjian lagi atau tidak karena yang saksi lihat hanya perjanjian yang pertama saja, untuk perjanjian kedua dan seterusnya saksi tidak pernah melihatnya ;
- Bahwa saksi tahu kalau menara telekomunikasi dipindah ke pihak lain. Sebelumnya perjanjian tersebut antara Tergugat I dengan PT Satelit Palapa Indonesia dan selanjutnya menurut informasi dari Tergugat I, tower tersebut dipindah penguasaannya ke PT Indosat TBK (Tergugat II). Sampai sekarang tower tersebut masih berfungsi ;
- Bahwa setahu saksi letak dari menara telekomunikasi milik Tergugat II ada di Kelurahan Petarukan Kecamatan Petarukan Kabupaten Pematang. Seingat saksi menara tersebut berdiri pada tahun 2003. Pada waktu pembangunan menara telekomunikasi saksi tidak menyaksikan secara langsung tetapi pada waktu saksi lewat jalan tersebut, sepintas saksi melihat pembangunannya ;
- Bahwa setahu saksi menara telekomunikasi tersebut dibangun tepat diatas tanah milik Tergugat I yang menurut Tergugat I sudah sesuai dengan surat perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II. Yang membangun menara telekomunikasi tersebut sepenuhnya adalah dari pihak Tergugat II sedangkan Tergugat I hanya menyediakan lahan tanahnya saja ;
- Bahwa tanah yang ditempati bangunan menara telekomunikasi/tower tersebut sudah bersertifikat Nomor 2040 atas nama Sholeh Mawardi dan Mukminah (Tergugat I). Luas tanah keseluruhan milik Tergugat I adalah 295 m2 tapi menurut Tergugat I yang disewa oleh Tergugat II untuk membangun menara telekomunikasi hanya seluas 207 m2, jadi tidak keseluruhan tanah disewa oleh Tergugat II dan masih ada sisa tanah ;

Hal 64 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa permasalahan antara para pihak timbul sekarang-sekarang ini karena sejak dulu tidak ada masalah ;
- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa Tergugat I dan Tergugat II sudah memberi kompensasi pada warga sekitar tapi untuk besarnya saksi tidak tahu, yang saksi tahu dan saksi dengar pembayarannya sesuai dengan ring ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat itu adiknya Tergugat I tapi beda ibu dan itu saksi tahu setelah ada perkara ini sedangkan terhadap sertifikat milik Tergugat I yang dulunya ada data nama Muawanah, setahu saksi kalau untuk nama Muawanah itu adiknya Mukminah (Tergugat I) ;

Atas keterangan saksi tersebut di atas, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing - masing ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan sangkalannya, pihak Tergugat II di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari fotokopi berupa Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. 443/STL/P/IX2003 tanggal 16 September 2003, diberi tanda T.II-1 ;
2. Fotokopi dari fotokopi berupa Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. 046/AEO-AFADD/LGL/13 tanggal 24 September 2013, diberi tanda T.II-2 ;
3. Fotokopi dari fotokopi berupa Sewa Menyewa Lahan No. 137/100-10AED/LGL/18 tanggal 1 Oktober 2018, diberi tanda T.II-3 ;
4. Fotokopi dari asli berupa SHM No. 2040/Petarukan atas nama Mukminah, diberi tanda T.II-4 ;
5. Fotokopi dari asli berupa Sale and Purchase Agreement tanggal 14 Oktober 2019 antara Tergugat II dengan PT Dayamitra Telekomunikasi, diberi tanda T.II-5 ;
6. Fotokopi dari asli berupa Akta Pengalihan No. 219 tanggal 20 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Jimmy Tanal, S.H., M.Kn. di Jakarta Selatan, diberi tanda T.II-6 ;
7. Fotokopi dari asli berupa Akta Perjanjian Pengalihan dan Pengambilalihan No. 220 tanggal 20 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Jimmy Tanal, S.H., M.Kn. di Jakarta Selatan, diberi tanda T.II-7 ;
8. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat No. 633/100-10AED/REL/2019 tanggal 26 Desember 2019 perihal Pemberitahuan Pengalihan sewa, diberi tanda T.II-8 ;
9. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Bupati Pematang No. 503.1/8958/KPT tanggal 12 September 2003 tentang Rekomendasi Pendirian Tower Pt Satelindo, diberi tanda T.II-9 ;

Hal 65 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Persetujuan Warga tanggal 18 Agustus 2003 perihal persetujuan warga, diberi tanda T.II-10 ;
11. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Pernyataan Keluarga Hj. Mukminah binti Akhyas tanggal 18 Agustus 2003, diberi tanda T.II-11 ;
12. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat izin Mendirikan No. 503.648/552/PU.03 tanggal 4 November 2003, diberi tanda T.II-12 ;
13. Print out berupa Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 108/Pdt.G/2012/PN.Yk tanggal 19 September 2012, diberi tanda T.II-13 ;
14. Print out berupa Putusan Pengadilan Negeri Praya No. 5/Pdt.G/2014/PN.Pra tanggal 24 Agustus 2014, diberi tanda T.II-14 ;
15. Fotokopi dari fotokopi berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985, diberi tanda T.II-15;
16. Fotokopi dari fotokopi berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 365 K/Pdt/1985 tanggal 18 Agustus 1985, diberi tanda T.II-16;
17. Print out berupa Putusan Mahkamah Agung No. 605/PK/Pdt/1994 tanggal 29 Oktober 1994, diberi tanda T.II-17 ;
18. Fotokopi dari fotokopi berupa Putusan Mahkamah Agung No. 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984, diberi tanda T.II-18 ;
19. Print out berupa Putusan Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, diberi tanda T.II-19 ;
20. Fotokopi dari fotokopi berupa Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan oleh M. Yahya Harahap (halaman 112), diberi tanda T.II-20 ;
21. Fotokopi dari fotokopi berupa Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan oleh M. Yahya Harahap (halaman 439), diberi tanda T.II-21 ;
22. Fotokopi dari fotokopi berupa Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan oleh M. Yahya Harahap (halaman 112), diberi tanda T.II-22 ;
23. Fotokopi dari fotokopi berupa Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan oleh M. Yahya Harahap (halaman 449), diberi tanda T.II-23 ;
24. Fotokopi dari fotokopi berupa Buku K.U.H. Perdata Buku III : Hukum Perikatan dengan Penjelasan oleh Prof. Dr. Mariam datus Badruzaman, SH (halaman 146-147), diberi tanda T.II-24 ;

Hal 66 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



25. Fotokopi dari fotokopi berupa Teori adequate veroorzaking yang dikemukakan oleh Von Kries sebagaimana dikutip dari Buku Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata oleh Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, SH. M.Hum (halaman 60-61), diberi tanda T.II-25 ;

26. Fotokopi dari fotokopi berupa Risalah Rapat tanggal 15 September 2022, diberi tanda T.II-26 ;

Menimbang, bahwa surat bukti T.II-1 sampai T.II-26 tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali surat bukti T.II-1 sampai dengan surat bukti T.II-3 dan surat bukti T.II-8 sampai dengan surat bukti T.II-26 berupa fotokopi dari fotokopi maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 1889 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II yaitu surat bukti T.II-1 sampai dengan surat bukti T.II-3 dan surat bukti T.II-8 sampai dengan surat bukti T.II-26, dalam hal ini Tergugat II hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, dimana terkait hal tersebut mengacu pada kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, dipersidangan Tergugat II mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### **Saksi SUKMAWAN ANGGA KUSUMA**

- Bahwa saksi bekerja di Mitra Com sebagai vendornya PT Indosat ;
- Bahwa hubungan saksi dengan perkara ini berkaitan dengan perjanjian yang kedua antara Tergugat I dengan Tergugat II pada tahun 2007 sampai tahun 2012 dan perjanjian ketiga dari tahun 2018 sampai 2023 sedangkan perjanjian yang pertama saksi tidak tahu ;
- Bahwa tanah sengketa awalnya setahu saksi adalah milik pak Mursalim (anak Tergugat I) ;
- Bahwa atas pembangunan tower tersebut Tergugat I diberi kompensasi oleh Tergugat II termasuk Penggugat juga sudah mendapatkan kompensasi tapi tidak tahu besarnya. Yang membayar kompensasi Penggugat bukan dari PT Indosat tapi Mursalim, sehingga jatahnya Mursalim berkurang tapi untuk

Hal 67 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



penyerahan konpensasi dari Tergugat I kepada Penggugat tersebut kata Mursalin (anak Tergugat I selaku kuasa insidentil) tidak ada bukti tertulisnya seperti kwitansi ;

- Bahwa untuk pergeseran tanah yang melibatkan pihak ketiga setahu saksi vendor dari pembangunan dan warga yang terkait konpensasi termasuk dalam perkara ini adalah pak Budi Iswoyo (tetangga sebelah tower) dan Penggugat. Menurut saksi pada awalnya tidak ada tanah yang bergeser dari pembangunan tower tersebut akan tetapi menurut surat risalah rapat tanggal 15 September 2022 (surat bukti T.II-26) telah terjadi pergeseran dalam pembangunan tower sekitar 2,5 meter. Alasan pergeseran tersebut karena awalnya untuk sewa dipegang oleh pak Mursalin lalu pembangunan tower digeser sedikit di atas tanah milik Penggugat dengan maksud agar Penggugat bisa mendapatkan konpensasi juga ;
  - Bahwa PT Indosat mau menggeser towernya pada saat itu karena tidak tahu batas tanah milik Tergugat I sampai mana sehingga kalau akan terjadi gugatan seperti ini pasti PT Indosat tidak mau menggeser tower diatas tanah yang diakui milik Penggugat sebab setahu saksi tower tersebut sudah berdiri diatas tanah milik Tergugat I ;
  - Bahwa terhadap masalah ini sudah pernah diadakan mediasi dan juga muncul risalah rapat tersebut karena adanya gugatan ini sehingga kami minta konfirmasi kepada pemilik tanah dalam hal ini pihak Tergugat I yang diwakili oleh pak Mursalim. Untuk risalah rapat bahasanya dari pak Mursalim tapi saksi yang tulis. Yang ada di risalah tersebut saksi mendapat cerita dari pak Mursalim setelah ada gugatan ini. Risalah tersebut dibuat pada tahun 2022. Pada waktu itu seingat saksi yang hadir dalam pertemuan yaitu saksi, pak Mursalim (mewakili Tergugat I) dan satu orang lagi saksi tidak begitu paham, kalau tidak salah beliau adalah mertuanya pak Mursalim karena pada waktu itu pembicaraannya dilakukan dirumah beliau sedangkan Penggugat tidak ada ;
  - Bahwa saksi pernah melihat sertifikat milik Tergugat I. Saksi melihat sertifikat tersebut untuk perpanjangan kontrak. Sekarang kontrak ada di PT Telkomsel sejak tahun 2021 karena status kepemilikan sudah berpindah kesana sesuai dengan bukti T.II-5, T.II-6 dan T.II-7 sehingga kalau ada masalah seperti ini yang harus bertanggungjawab seharusnya adalah pihak PT. Telkomsel ;
- Atas keterangan saksi tersebut di atas, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing - masing ;

Hal 68 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis Hakim telah memanggil Ahli yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah di persidangan, yang pada pokoknya sebagai berikut :

**Ahli BUDY SANTOSA, S.SIT**

- Bahwa Ahli bekerja di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pemalang bertugas dibagian pengukuran, tehni dan pemetaan tanah ;
- Bahwa berdasarkan surat bukti yang diperlihatkan kepada Ahli dipersidangan berupa SHM Nomor 05699, atas nama Tuniyah (Penggugat), luas 261 M2 dan SHM Nomor 2040 atas nama Hj. Mukminah (Tergugat I) dan Sholeh Mawardi bin Raswad, luas 295 m2, diketahui ternyata tanah milik Penggugat letaknya bersebelahan persis dengan tanah milik Tergugat I tersebut ;
- Bahwa menurut versi Penggugat dalam gugatannya, pembangunan tower milik Tergugat II tersebut terletak ditengah – tengah perbatasan tanah milik Penggugat dan Tergugat I lalu dalam pembangunan tower tersebut mengambil tanah milik Penggugat seluas 2 M x 16 M = 32 M. Menurut Ahli berdasarkan pertanyaan Majelis Hakim dipersidangan untuk mengetahui pembangunan tower tersebut apakah berdiri di tanah milik Penggugat seluas 32 M atukah ditanah milik Tergugat I maka tidak bisa Ahli hanya melihat surat bukti SHM milik Penggugat dan Tergugat I yang diajukan di persidangan melainkan Ahli harus datang ke lokasi untuk melakukan pengukuran tanah ;
- Bahwa untuk menentukan tower milik Tergugat II berdiri seluruhnya diatas tanah milik Tergugat I atukah ada yang berdiri di tanah milik Penggugat maka dalam kasus atau perkara ini ada titik pandang yang belum ditemukan titik temu dan untuk pengukuran tanah ada jeda waktu ,yang lama yaitu untuk sertifikat No. 2040 atas nama Hj. Mukminah (Tergugat I) dan Sholeh Mawardi terbit pada tahun 1994 sedangkan untuk SHM Nomor 05699 atas nama Tuniyah baru terbit pada tahun 2021 sehingga sertipikat tanah milik Penggugat baru diukur lagi pada tahun 2021 sebab sertifikat yg milik Tergugat I adalah sertifikat induk dari sertipikat pecahan milik Penggugat, jadi ada jedanya tanah tersebut tidak pernah diukur lagi dalam jangka waktu yang cukup lama dari tahun 1994 hingga sampai tahun 2021 ;
- Bahwa untuk mengetahui luas masing-masing tanah milik Penggugat yang seluas 261 M2 dan tanah milik Tergugat I seluas 295 m ditarik dari titik mana ke mana maka tidak bisa hanya dilakukan dengan melihat surat bukti SHM dari pihak Penggugat dan Tergugat I saja melalui persidangan karena untuk mengetahui bangunan tower berdiri ditanah milik siapa, Ahli belum tahu

Hal 69 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



apakah ada perubahan luas tanah atau tidak dilokasi sebab luas tanah dilokasi bisa berubah-ubah berbeda dengan yang ada dalam SHM karena di kantor BPN kalau ada perubahan fisik berarti karena ada suatu kejadian, misalnya ada penggunaan jalan untuk umum, pembuatan saluran, salah pengukuran dan ada bencana alam sehingga dari Ahli juga harus datang ke lokasi tanah untuk melakukan pengukuran ulang ;

- Bahwa setelah sampai di lokasi, Ahli tidak langsung melakukan pengukuran luas tanah akan tetapi Ahli harus melakukan penetapan batas terlebih dahulu. Jika penetapan batas sudah disepakati/*fix* oleh para pihak dan tetangga yang tanahnya berbatasan maka barulah Ahli melakukan pengukuran tanah diukur dari titik mana ke mana dari masing-masing sertifikat tanah milik dari Tergugat I dan Penggugat. Untuk pengukuran tanah dilakukan dengan melakukan perbandingan melalui pengukuran bersama atas SHM Nomor 2040 dengan SHM Nomor 05699 dalam satu kesatuan bidang dan tapal batas tetangga, nanti pada waktu dilakukan pengukuran semuanya akan kami ikat/kunci sehingga bisa diketahui dengan jelas tower milik Tergugat II tersebut berdiri di atas tanah milik siapa ;
- Bahwa para pihak apabila ingin melakukan pengukuran tanah maka sebelumnya terlebih dahulu harus melengkapi syarat administrasi berupa mengajukan surat permohonan dari masing-masing Penggugat, Tergugat I serta surat pengantar dari Kantor Pengadilan Negeri selanjutnya dalam proses pengukuran ulang tanah tersebut, tanah akan diberi patok-patok yang warnanya berbeda antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II sehingga kita bisa tahu ukuran tanah yang terupdate dan bisa diketahui batas-batas tanah yang benar ;
- Bahwa untuk pengajuan pengukuran ulang dalam perkara ini sebagaimana yang Ahli jelaskan sebelumnya maka syarat administrasi wajib dipenuhi oleh Penggugat dan Tergugat I sebagai Para Pemohon yang masing-masing mendalilkan sebagai pemilik tanah obyek sengketa dan juga Tergugat II sebagai pemilik tower harus wajib datang ke lokasi. Apabila ada salah satu dari pihak (Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II) ada yang tidak datang ke lokasi maka Ahli tidak bisa melakukan pengukuran tanah karena untuk pengukuran tanah sebelumnya mensyaratkan diawal adanya kesepakatan para pihak dan tetangga batas terhadap batas-batas tanah dan juga akan dilakukan juga pengukuran luas tower untuk mengetahui kepastian hukum tower tersebut berdiri diatas tanah milik siapa ;

Hal 70 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Ahli melakukan pengukuran pada saat Pemeriksaan Setempat tersebut maka untuk mengetahui hasil dari batas-batas tanah tersebut butuh waktu berapa lama, nanti ada peta bidang terkait hasil peta bidang beserta catatan-catatan dari Kantor BPN, untuk hasilnya kurang lebih sekitar 1 minggu setelah pengukuran tersebut. Apabila di lapangan sudah ada patok-patok yang terpasang sebelumnya dari para pihak, maka lebih memudahkan Ahli karena Ahli hanya butuh klarifikasi dengan memakai koordinat dan hal tersebut membutuhkan waktu sekitar 2 jam. Untuk terbit surat Peta Bidang Tanah (PBT), semua tergantung pimpinan sesuai dengan data yang kami dapat di lapangan ;
- Bahwa terhadap hasil pemeriksaan tanah yang pertama dimana terdapat patok milik Penggugat yang menurut Penggugat sudah dipasang sejak terbit sertifikat atas tanah berbatasan langsung dengan tanah milik Tergugat I maka menurut pendapat Ahli tetap harus diukur ulang dan dibuat penetapan batas-batas tanah yang baru selanjutnya kalau patok sudah sesuai atau ada pergeseran patok maka akan dilaporkan pada pimpinan dan nanti Ahli ada catatan yang berdasar pada patok yang terpasang dan hasil dari lapangan ;
- Bahwa orang lain bisa saja mengklaim tanah milik seseorang yang sudah diterbitkan sertipikat oleh BPN karena kemungkinan pada waktu itu BPN dalam melakukan pengukuran sebelumnya hanya dilakukan secara manual saja sehingga terjadi salah ukur dan tetangga batas pada saat itu juga tidak dilibatkan dalam proses pengukuran tanah tersebut. Apabila batas bidang tanah disebelahnya/tetangganya sebelumnya belum pernah diukur maka tetap bisa dilakukan karena kita punya data pendukung lama yang ada di kantor ;
- Bahwa termasuk dalam perkara ini sebagaimana gugatan Penggugat apabila ada indikasi bangunan tower berdiri diatas tanah milik Penggugat dimana sebelumnya pada saat pengukuran tanah milik Penggugat sudah ada terlebih dahulu bangunan tower disitu maka Peta Bidang Tanah (PBT) nantinya bisa ikut berubah karena ada temuan, misalnya ada karena salah pengukuran batas-batasnya ;

Atas keterangan Ahli, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan pada tanah obyek sengketa yang pertama pada tanggal 26 Desember 2022 dan pemeriksaan tanah kedua pada tanggal 17 Maret 2023 di

Hal 71 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



tanah obyek sengketa tempat menara telekomunikasi/tower dibangun yang terletak di Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pematang ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan kesimpulannya secara tertulis tertanggal 30 Maret 2023, Tergugat I mengajukan kesimpulan secara tertulis 30 Maret 2023 dan Tergugat II mengajukan kesimpulan tertanggal 30 Maret 2023 yang masing-masing dikirim secara elektronik melalui sitem informasi pengadilan, yang selengkapannya masing-masing terlampir dalam berkas ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

#### **DALAM EKSEPSI**

Eksepsi Tergugat I

##### **1. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat I memperlakukan Penggugat yang tidak menarik PT. SATELIT PALAPA INDONESIA dengan alasan perjanjian kontrak pertama yang dilakukan oleh Hj. Mukminah Binti Akhyas dengan Nomor. 443/STL/P/IX/2003 sebagai pihak pertama dengan PT. SATELIT PALAPA INDONESIA sebagai pihak kedua selama 10 tahun, terhitung sejak tanggal 16 September 2003 sampai dengan 16 September 2013. Dan dilanjutkan dengan perjanjian kontrak berikutnya No. 046/AF0-AADD/LGL/13 oleh Hj. Mukminah Binti Akhyas sebagai pihak pertama dan PT. INDOSAT, TBK sebagai pihak kedua selama 5 tahun terhitung sejak tanggal 16 September 2013 sampai dengan 16 September 2018, dan dilanjutkan perjanjian kontrak berikutnya No.137/100-10AED/LGL/18, oleh Hj. Mukminah Binti Akhyas sebagai pihak pertama dan PT. INDOSAT, TBK sebagai pihak kedua selama 5 tahun terhitung sejak tanggal 16 September 2018 sampai dengan 16 September 2023;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan surat bukti P-3, T.I-7 dan T.II-3 berupa Sewa Menyewa Lahan Antara Hj. Mukminah dan PT. Indosat Tbk, yang dilakukan

Hal 72 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



pada 1 Oktober 2018, diketahui pada pokoknya yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut hanyalah Hj. Mukminah selaku pihak pertama dan PT. Indosat Tbk selaku pihak kedua dimana Hj. Mukminah selaku pihak pertama menyewakan kepada PT. Indosat Tbk selaku pihak kedua sebidang lahan berupa tanah kering seluas 207 m<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Kauman, Rt. 001, Rw. 008, Desa/Kel Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pematang Jaya guna untuk mendirikan atau membangun menara telekomunikasi dengan jangka waktu selama 5 tahun mulai tanggal 16 September 2018 sampai dengan tanggal 16 September 2023 dengan harga sewa Rp. 72.222.222,- (tujuh puluh dua juta dua ratus dua puluh dua ribu dua ratus dua puluh dua rupiah) pertahun atau keseluruhannya sebesar Rp. 361.111.110,- (tiga ratus enam puluh satu juta seratus sebelas ribu seratus sepuluh rupiah) sedangkan berdasarkan surat bukti T.II-1 berupa Perjanjian Kontrak Antara Hj. Mukminah Binti Ahyas dengan PT. Satelit Palapa Indonesia yang dibuat tanggal 16 September 2003 dimana perjanjian tersebut jangka waktunya 10 (sepuluh) tahun terhitung mulai tanggal 16 September 2003 sampai dengan tanggal 16 September 2013. Dengan demikian sudah tepat Penggugat hanya menarik Tergugat I selaku pemilik tanah dan PT. Indosat selaku pihak penyewa tanah terakhir yang membuat perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat I sebagai pihak Tergugat II dalam perkara ini karena kontrak perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II sampai saat ini masih berjalan sampai dengan tanggal 16 September 2023 sedangkan kontrak perjanjian sewa menyewa tanah antara Tergugat I dengan PT. Satelit Palapa Indonesia sudah berakhir sejak tanggal 16 September 2013, oleh karenanya eksepsi poin ini haruslah ditolak ;

## 2. Eksepsi *Obscuur Libel*

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat I dalam eksepsi poin 2 dan poin 3 memperlakukan eksepsi *Obscuur Libel* dengan alasan gugatan Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan rinci mengenai *Masalah Perbuatan Melawan Hukum serta dasar hukumnya* ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I mengikot sertakan bagian lahan milik Penggugat dalam penggunaan lahan untuk di bangun Menara Komunikasi oleh Tergugat II, dan penggunaan lahan tersebut tidak seizin Penggugat, akibat perbuatan Tergugat I menggunakan lahan milik Penggugat, Penggugat mengalami kerugian secara Materil dan Immateril. Perbuatan Tergugat I

Hal 73 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum. Begitu pula menurut Majelis Hakim Penggugat dalam petitumnya juga telah meminta untuk dinyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Majelis Hakim berpendapat walaupun Penggugat dalam dalil gugatannya tidak mencantumkan dasar hukumnya dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta tidak merinci apa saja unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara akan tetapi sudah jelas dalam KUHPerdara bahwa Perbuatan Melawan Hukum dasar hukumnya adalah Pasal 1365 KUHPerdara. Dengan demikian oleh karena dalam gugatan Penggugat telah mencantumkan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka eksepsi poin ini haruslah ditolak ;

## **Eksepsi Tergugat II**

### **1. Eksepsi Gugatan *Error In Persona* dan Eksepsi Kurang Pihak (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)**

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat II dalam eksepsi poin 1 dan poin 2 memperlakukan Penggugat telah salah pihak (*error in persona*) dengan mengajukan gugatan terhadap Tergugat II, di mana Penggugat seharusnya mengajukan gugatan kepada Mitratel sebagai pemilik menara telekomunikasi dan memiliki keterkaitan dengan Objek Sewa dan kurang pihak dengan tidak mengikutsertakan Mitratel (pemilik menara telekomunikasi) sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan surat bukti P-3, T.I-7 dan T.II-3 berupa Sewa Menyewa Lahan Antara Hj. Mukminah dan PT. Indosat Tbk, yang dilakukan pada 1 Oktober 2018, diketahui pada pokoknya yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut hanyalah Hj. Mukminah selaku pihak pertama dan PT. Indosat Tbk selaku pihak kedua dimana Hj. Mukminah selaku pihak pertama menyewakan kepada PT. Indosat Tbk selaku pihak kedua atas sebidang lahan berupa tanah kering seluas 207 m<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Kauman, Rt. 001, Rw. 008, Desa/Kel Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pematang Jaya guna untuk mendirikan atau membangun menara telekomunikasi dengan jangka waktu selama 5 tahun mulai tanggal 16 September 2018 sampai dengan tanggal 16 September 2023 dengan harga sewa Rp. 72.222.222,- (tujuh puluh dua juta dua ratus dua puluh dua ribu dua ratus dua puluh dua rupiah) pertahun atau keseluruhannya sebesar Rp. 361.111.110,- (tiga ratus enam puluh satu juta seratus sebelas ribu seratus sepuluh rupiah). Dengan demikian sudah tepat

Hal 74 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



Penggugat hanya menarik Tergugat I selaku pemilik tanah dan PT. Indosat selaku pihak penyewa tanah terakhir yang membuat perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat I karena kontrak perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II sampai sampai saat ini masih berjalan sampai dengan 16 September 2023 sedangkan terhadap Mitratel sebagai pemilik menara telekomunikasi yang tidak ikut digugat dalam perkara ini, Majelis Hakim telah mencermati surat bukti T.II-5, T.II-6 dan T.II-7 dimana berdasarkan surat bukti tersebut, PT. Dayamitra Telekomunikasi tidak membuat perjanjian dengan Tergugat I melainkan hanya membuat perjanjian dengan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Mitratel sebagai pemilik menara telekomunikasi yang tidak ikut digugat dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa merupakan hak dari Penggugat untuk menentukan siapa saja yang dirasa telah melanggar hak dan merugikan diri dari Penggugat. Hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 305 K/Sip/1971 “Penggugat berwenang untuk menentukan siapa yang harus digugatnya”, dengan demikian maka eksepsi poin 1 dan 2 ini patut ditolak;

## 2. Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*OBSCUUR LIBEL*)

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat II dalam eksepsi ini memperlakukan gugatan Penggugat *a quo* kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan alasan Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak menyebutkan peraturan perundang-undangan apa yang dilanggar oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I mengikut sertakan bagian lahan milik Penggugat dalam penggugaan lahan untuk di bangun Menara Komunikasi oleh Tergugat II, dan penggunaan lahan tersebut tidak seizin Penggugat, akibat perbuatan Tergugat I menggunakan lahan milik Penggugat, Penggugat mengalami kerugian secara Materil dan Immateril. Perbuatan Tergugat II membangun Menara Komunikasi di sebagian lahan milik Penggugat tanpa di dasari landasan hukum yang sah dan tanpa izin pemilik lahan, perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Begitu pula menurut Majelis Hakim Penggugat dalam petitumnya telah meminta untuk dinyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Majelis Hakim berpendapat walaupun Penggugat dalam dalil gugatannya tidak mencantumkan dasar hukumnya dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta tidak merinci

Hal 75 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



apa saja unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara akan tetapi sudah jelas dalam KUHPerdara bahwa Perbuatan Melawan Hukum dasar hukumnya adalah Pasal 1365 KUHPerdara. Dengan demikian oleh karena dalam gugatan Penggugat telah mencantumkan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka eksepsi poin ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan yang diajukan oleh Tergugat II ditolak, dengan demikian eksepsi dari masing-masing Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat telah tercantum adanya permohonan untuk dikabulkannya seluruh gugatan dan atau menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk mengambil putusan lain yang dipandang adil, maka Majelis Hakim dalam mempertimbangkan dan mengadili perkara ini berdasarkan pada apa yang dimohonkan Penggugat dalam petitumnya tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan mengenai gugatan Penggugat ini, demi efektifitas dan menghindari kesan adanya perulangan dalam satu Putusan maka Majelis Hakim sekaligus akan mempertimbangkan bantahan atau jawaban yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sepanjang ada kaitan langsungnya dengan petitum yang dimohonkan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan prinsip pembuktian, yang wajib dibuktikan adalah hal atau fakta yang disangkal atau dibantah pihak lawan. Adapun fakta yang tidak disangkal pihak lawan maka tidak perlu dibuktikan karena secara logis sesuatu yang tidak dibantah dianggap telah terbukti kebenarannya sehingga tidak menyangkal atau membantah maka dianggap mengakui dalil dan fakta yang diajukan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum - petitum Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat poin 1, dikabulkan atau tidak adalah bergantung kepada pembuktian petitum gugatan yang lain, sehingga akan ditentukan kemudian ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitem ke-2 “Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum”, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas bidang lahan tanah tersebut dalam SHM Nomor 05699/Petarukan, Luas  $\pm$  261 M<sup>2</sup>, atas nama Tuniyah, lahan tanah tersebut terletak di Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang selanjutnya obyek lahan milik Penggugat seluas  $\pm$  2 M X 16 M = 32 M, di tetapkan sebagai lahan untuk di bangun Menara Komunikasi milik Tergugat II dan sejak tahun 2003 – 2023 lahan tersebut menjadi obyek perjanjian sewa – menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I merupakan pemilik sah dari lahan yang disewa untuk pembangunan menara komunikasi, berdasarkan SHM Nomor 2040/Petarukan, Luas  $\pm$  295 M<sup>2</sup> atas nama Mukminah yang terletak di Jl. Gg Brantas Rt. 001 Rw. 008 Kel./Desa Petarukan Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang selajutnya PT. SATELIT PALAPA INDONESIA menyewa lahan milik Tergugat I dengan luas 207 M<sup>2</sup> berdasarkan perjanjian kontrak pertama No. 443/STL/P/IX/2003 oleh Hj. Mukminah Binti Akhyas dengan PT. SATELIT PALAPA INDONESIA, selama 10 tahun, terhitung sejak tanggal 16 September 2003 sampai dengan 16 September 2013 sehingga masih ada sisa tanah 88 M<sup>2</sup> dari pembangunan menara komunikasi tersebut. Lalu dilanjutkan perjanjian kontrak berikutnya No. 046/AF0-AADD/LGL/13 oleh Hj. Mukminah Binti Akhyas sebagai pihak pertama dan PT. INDOSAT, TBK selama 5 tahun terhitung sejak tanggal 16 September 2013 sampai dengan 16 September 2018, dan dilanjutkan perjanjian kontrak berikutnya No.137/100-10AED/LGL/18, oleh Hj. Mukminah Binti Akhyas sebagai pihak pertama dan PT. INDOSAT, TBK selama 5 tahun terhitung sejak tanggal 16 September 2018 sampai dengan 16 September 2023;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan bahwa sebelum dialihkan kepada Mitratel, Tergugat II hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Sewa atas penggunaan lahan dan pembangunan menara telekomunikasi. Adapun Tergugat II telah melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran terhadap penggunaan lahan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Perjanjian Sewa 2003, Pasal 3 Perjanjian Sewa 2013, dan Pasal 3 Perjanjian Sewa 2018 ;

Hal 77 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml

#### 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 selanjutnya dari dalil-dalil masing-masing Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, diketahui terhadap pembangunan menara telekomunikasi (tower) milik Tergugat II berdiri di tanah obyek sengketa seluas 32 m2. Pihak Penggugat dalam hal ini mendalilkan bahwa pembangunan menara komunikasi berdiri di atas tanah milik Penggugat sedangkan Tergugat I mendalilkan bahwa menara telekomunikasi berdiri di atas tanah milik Tergugat I sehingga Majelis Hakim menilai didalam perkara ini ada sengketa kepemilikan atas tanah obyek sengketa seluas 32 m2 yang sekarang dipakai untuk pembangunan menara telekomunikasi (tower) ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat maupun jawaban Tergugat I serta ditegaskan dipersidangan oleh Penggugat melalui kuasanya yang menyatakan bahwa terhadap perkara ini pihak Penggugat maupun Tergugat I masing-masing tidak mempermasalahkan kepemilikan SHM Nomor 05699, Luas ± 261 M<sup>2</sup>, atas nama Tuniyah dan juga SHM Nomor 2040, Luas ± 295 M<sup>2</sup> atas nama Mukminah akan tetapi yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah keberadaan pembangunan menara telekomunikasi (tower) milik Tergugat II yang berdiri diatas tanah obyek sengketa seluas 32 m2 yang masing-masing diakui sebagai milik pihak Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim akan membebankan beban pembuktian kepada Penggugat dan Tergugat I selaku pihak yang masing-masing mendalilkan sebagai pemilik tanah obyek sengketa seluas 32 m2 sehingga yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah apakah bangunan menara telekomunikasi (tower) milik Tergugat II yang berdiri di tanah obyek sengketa seluas 32 m2 berada di atas tanah milik Penggugat ataukah di tanah milik Tergugat I ? ;

Menimbang, bahwa dipersidangan untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-4 selanjutnya Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan surat bukti bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-7 dan 1 (satu) orang saksi sedangkan Tergugat II telah mengajukan surat bukti T.II-1 sampai dengan T.II-26 dan 1 (satu) orang saksi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-1, T.1-4 dan T.II-4 berupa Sertipikat Hak Milik No. 2040 atas nama Mukminah binti Ahyas dan Sholeh Mawardi bin Raswad, luas 295 m2 tertanggal 16 April 1994 dan surat bukti P-2 berupa Sertipikat Hak Milik No. 05699 atas nama Tuniyah, luas 261 m2 tertanggal 28 Desember 2021, diketahui ternyata SHM No. 05699 berasal dari buku tanah yang sama dengan SHM No. 2040 yaitu Buku Tanah No. 1668,

*Hal 78 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Petarukan (Persil No 178. d.l.c. No. 773) berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 226/2021 tanggal 06/08/2021 yang dibuat oleh Hendrotmo, S.H, Magister Kenotariatan selaku PPAT, dimana kedua SHM tersebut letak posisinya bersebelahan. Dari surat bukti P-2 tersebut dengan demikian Penggugat baru memiliki tanah obyek sengketa secara hukum terhitung sejak pada tahun 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-3, T.I-6 dan T.II-3 berupa Sewa Menyewa Lahan Antara Hj. Mukminah dan PT. Indosat Tbk, yang dilakukan pada 1 Oktober 2018, diketahui pada pokoknya Hj. Mukminah selaku pihak pertama menyewakan kepada PT. Indosat Tbk selaku pihak kedua sebidang lahan berupa tanah kering seluas 207 m<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Kauman, Rt. 001, Rw. 008, Desa/Kel Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang guna untuk mendirikan atau membangun menara telekomunikasi dengan jangka waktu selama 5 tahun mulai tanggal 16 September 2018 sampai dengan tanggal 16 September 2023 dengan harga sewa Rp. 72.222.222,- pertahun atau keseluruhannya sebesar Rp. 361.111.110,-

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-4 berupa Gambar Visual Lokasi Obyek Sengketa, terdapat foto tapal batas/patok (tanda batas tanah milik Penggugat) dimana dalam gambar tersebut pembangunan menara telekomunikasi melewati tapal batas milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa dipersidangan sebelum acara pemeriksaan bukti saksi, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pertama pada tanggal 26 Desember 2022 di tanah obyek sengketa tempat menara telekomunikasi/tower dibangun yang terletak di Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang, dihadiri oleh pihak Penggugat dan Kuasanya saja disaksikan oleh pihak desa sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dipersidangan selanjutnya dari hasil pemeriksaan setempat tersebut Kuasa Penggugat menerangkan batas-batas tanah obyek sengketa sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tuniyah (Penggugat) ;
- Sebelah Selatan : Hj. Mukminah (Tergugat I) ;
- Sebelah Barat : Surip ;
- Sebelah Timur : Saluran air;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam pemeriksaan setempat tersebut, Penggugat melalui kuasanya menunjukkan patok (tanda batas tanah milik

Hal 79 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat) dari BPN sebagaimana dalam surat bukti P-4 dimana dari hasil pemeriksaan setempat tersebut ternyata dalam pembangunan mesin menara telekomunikasi dan pagar yang menjadi satu kesatuan dengan menara telekomunikasi milik Tergugat II telah melewati/memasuki tapal batas tanah milik Penggugat sedangkan menara telekomunikasi/tower berada di atas tanah milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis Hakim telah mendengarkan keterangan saksi yang dihadirkan oleh Tergugat I bernama Urip Diarto, yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi hanya pernah membaca surat perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dan PT. Satelit Palapa Indonesia. Letak dari menara telekomunikasi/tower milik Tergugat II ada di Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pematang Jaya yang dibangun tepat diatas tanah milik Tergugat I yang menurut Tergugat I telah sesuai dengan surat perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II dan sampai sekarang tower tersebut masih berfungsi. Yang membangun menara telekomunikasi tersebut sepenuhnya adalah dari pihak Tergugat II sedangkan Tergugat I hanya menyediakan lahan tanahnya saja. Tanah yang ditempati bangunan Menara tersebut sudah bersertifikat Nomor 2040 atas nama Sholeh Mawardi dan Mukminah (Tergugat I). Luas tanah keseluruhan milik Tergugat I adalah 295 m<sup>2</sup> tapi menurut Tergugat I yang disewa oleh Tergugat II untuk membangun menara telekomunikasi hanya seluas 207 m<sup>2</sup>, jadi tidak keseluruhan yang disewa dan masih ada sisa tanah ;

Menimbang, bahwa selain itu dipersidangan Majelis Hakim telah mendengarkan keterangan saksi yang dihadirkan oleh Tergugat II bernama Sukmawan Angga Kusuma, yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi bekerja di Mitra Com sebagai vendornya PT Indosat. Hubungan saksi dengan perkara ini berkaitan dengan perjanjian yang kedua antara Tergugat I dengan Tergugat II pada tahun 2007 sampai tahun 2012 dan perjanjian ketiga dari tahun 2018 sampai 2023 sedangkan perjanjian yang pertama saksi tidak tahu. Tanah obyek sengketa setahu saksi awalnya milik pak Mursalim (anak Tergugat I). Menurut saksi pada awalnya tidak ada tanah yang bergeser dari pembangunan tower tersebut akan tetapi menurut surat risalah rapat tanggal 15 September 2022 (surat bukti T.II-26) telah terjadi pergeseran dalam pembangunan tower sekitar 2,5 meter. Alasan pergeseran tersebut karena awalnya untuk sewa dipegang oleh pak Mursalin lalu pembangunan tower digeser sedikit di atas tanah milik Penggugat dengan maksud agar Penggugat bisa mendapatkan kompensasi juga. PT Indosat mau menggeser towernya pada saat itu karena

Hal 80 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



tidak tahu batas tanah milik Tergugat I sampai mana sehingga kalau akan terjadi gugatan seperti ini pasti PT Indosat tidak mau menggeser tower diatas tanah yang diakui milik Penggugat sebab setahu saksi tower tersebut berdiri diatas tanah milik Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis Hakim telah mencermati surat bukti T.II-26 berupa Risalah Rapat tertanggal 15 September 2022 yang dihadiri oleh Saksi Angga Kusuma dari pihak Tergugat II dan Mursalin (Kuasa Insidentil) selaku anak dari Tergugat I, dalam surat tersebut pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa pihak Tergugat I menyatakan bahwa tanah yang digugat selebar 2,5 meter sebenarnya sudah dibayar oleh ibu pak Mursalin (pemilik lahan), waktu akad jual beli tanah tersebut tidak disertakan kwitansi karena masih saudara ;
- Menurut cerita pak Mursalin bahwa awal pembangunan tower ada pihak ke-3 yang ikut campur dalam proses pembangunan sehingga letak tower berubah dari rencana awal (agak bergeser) sehingga keluar dari batas tanah Ibu Mukminah selaku pemilik lahan ;
- Luas tanah Ibu Mukminah sebenarnya masih cukup untuk rencana awal pendirian tower tapi ada pihak ke 3 yang mengatur agar tower bergeser sehingga keluar dari batas/rencana awal pembangunan ;
- Setelah dilakukan pembayaran sewa Ibu Mukminah tidak menerima pembayaran penuh, karena dipotong oleh pihak ketiga dan biaya lain-lain ;
- Selama perpanjangan kontrak pihak ke-3 selalu diberikan kompensasi dengan jumlah proposional ;

Menimbang, bahwa dari surat bukti risalah rapat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan Tergugat I telah melakukan pembayaran uang atas tanah obyek sengketa kepada pihak ke 3 (Penggugat) maka Tergugat I mengakui telah terjadi pergeseran tanah obyek sengketa seluas 2,5 m2 atas tanah yang digugat akan tetapi oleh karena dalam risalah rapat tersebut Penggugat tidak hadir dalam pertemuan tersebut dan dalam dalil jawabannya Tergugat I juga menyatakan bahwa menara telekomunikasi berdiri diatas tanah milik Tergugat I sehingga tidak mungkin menara telekomunikasi dibangun diatas tanah milik Penggugat karena masih ada sisa tanah milik Tergugat I seluas 88 M<sup>2</sup> dari pembangunan menara komunikasi tersebut maka menurut Majelis Hakim demi asas kehati-hatian agar perkara ini terang dan jelas tentang status menara telekomunikasi/tower berada diatas tanah milik siapa maka dari



keseluruhan bukti surat baik P-1 sampai dengan P-4, T.I-1 sampai dengan T.I-7 dan T.II-1 sampai dengan T.II-26 dan bukti para saksi yang diajukan oleh para pihak ternyata belum cukup untuk membuktikan apakah bangunan menara telekomunikasi (tower) milik Tergugat II yang berdiri diatas tanah obyek sengketa seluas 32 m2 berada diatas tanah milik Penggugat ataukah tanah Tergugat I maka berdasarkan Pasal 154 ayat 1 HIR Majelis Hakim karena jabatannya mempunyai kewenangan menghadirkan Ahli dipersidangan dari BPN ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan hadir Ahli dari BPN bernama BUDY SANTOSA, S.SIT, yang pada pokoknya menerangkan bahwa untuk mengetahui pembangunan tower tersebut apakah sebagian tower berdiri di tanah milik Penggugat seluas 32 M ataukah tower seluruhnya berdiri diatas tanah Tergugat I maka tidak bisa Ahli hanya melihat surat bukti SHM milik Penggugat dan Tergugat I yang diajukan di persidangan melainkan Ahli harus datang ke lokasi untuk melakukan pengukuran tanah obyek sengketa selanjutnya setelah sampai di lokasi, Ahli tidak langsung melakukan pengukuran luas tanah akan tetapi Ahli harus melakukan penetapan batas terlebih dahulu. Jika penetapan batas sudah disepakati/fix oleh para pihak dan tetangga yang tanahnya berbatasan maka barulah Ahli melakukan pengukuran tanah diukur dari titik mana ke mana dari masing-masing sertipikat tanah milik Tergugat I dan Penggugat. Untuk pengukuran tanah dilakukan dengan melakukan perbandingan melalui pengukuran bersama atas SHM Nomor 2040 dengan SHM Nomor 05699 dalam satu kesatuan bidang dan tapal batas tetangga, nanti pada waktu dilakukan pengukuran tanah, semuanya akan Ahli ikat/kunci sehingga bisa diketahui dengan jelas tower milik Tergugat II tersebut berada di atas tanah milik siapa. Selanjutnya untuk pengajuan permohonan pengukuran ulang tanah dalam perkara ini maka Penggugat dan Tergugat I selaku pihak yang masing-masing mendalilkan sebagai pemilik tanah obyek sengketa harus mengajukan permohonan dengan melengkapi syarat administrasi yang wajib dipenuhi oleh Para Pemohon (Penggugat dan Tergugat I) dan syarat tersebut diserahkan ke BPN selajutnya Ahli akan memeriksa kelengkapan berkas administrasi terlebih dahulu sebelum melakukan pengukuran tanah. Apabila syarat administrasi ada yang tidak dipenuhi/tidak lengkap maka Ahli tidak bisa melakukan pengukuran tanah. Selanjutnya untuk kehadiran para pihak di lokasi maka untuk Penggugat, Tergugat I sebagai Para Pemohon yang masing-masing mendalilkan sebagai pemilik tanah obyek sengketa dan juga Tergugat II sebagai pemilik tower harus wajib datang ke lokasi. Apabila ada salah satu dari pihak

Hal 82 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II) ada yang tidak datang ke lokasi maka Ahli tidak bisa melakukan pengukuran tanah karena untuk pengukuran tanah sebelumnya mensyaratkan diawal harus adanya kehadiran dan kesepakatan para pihak dan tetangga batas terhadap batas-batas tanah sehingga bisa dilakukan pengukuran luas tower untuk mengetahui kepastian hukum tower tersebut berdiri diatas tanah milik siapa ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Ahli yang menyatakan untuk menentukan letak tower berada di atas tanah milik siapa tidak bisa Ahli dipersidangan hanya melihat dari surat bukti berupa sertipikat tanah milik Penggugat dan sertipikat tanah milik Tergugat I melainkan Ahli dalam perkara ini harus melakukan pengukuran ulang di lokasi tanah obyek sengketa dan mewajibkan para pihak (Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II) harus wajib hadir dalam lokasi tanah obyek sengketa maka Majelis Hakim bermusyawarah dan menyatakan dipersidangan bahwa terhadap perkara ini harus dilakukan pengukuran tanah ulang yang dilakukan oleh Ahli. Mengingat sebelum pengukuran tanah tersebut diperlukan syarat administrasi yang wajib dipenuhi/ dilengkapi oleh para pihak ke BPN dan juga kewajiban kehadiran Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II di tanah obyek sengketa maka Majelis Hakim menanyakan kesediaan para pihak untuk melengkapi persyaratan administrasi dan kewajiban kehadiran Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II di tanah obyek sengketa selanjutnya atas pertanyaan Majelis Hakim, Penggugat melalui Kuasanya menyatakan bersedia melengkapi syarat administasi sebelum pengukuran ulang ke obyek sengketa dan sanggup hadir pada saat pengukuran tanah sedangkan Tergugat I melalui Kuasa Insidentilnya menyatakan memohon waktu selama 2 (dua) minggu untuk menyiapkan persyaratan administrasi tersebut guna untuk proses pengukuran tanah obyek sengketa. Begitu juga Tergugat II melalui kuasanya menyatakan bersedia hadir di lokasi tanah obyek sengketa selanjutnya disepakati bersama oleh para pihak sidang agenda sidang berikutnya untuk acara pengukuran ulang dilakukan pada tanggal 17 Maret 2023 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 74 A diatur tentang syarat administrasi pengukuran tanah obyek sengketa sebagai berikut :

Hal 83 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



- (1) Dalam hal tanah menjadi objek perkara di pengadilan, pengukuran dapat dilakukan atas permintaan Hakim yang memeriksa perkara untuk memastikan letak dan batas tanah objek gugatan yang sedang diperkarakan.
- (2) Permohonan pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan :
  - a. Salinan resmi surat dari pengadilan atas permintaan Hakim yang memeriksa perkara ; dan
  - b. Identitas Pemohon ;
- (3) Biaya atas pengukuran dibebankan kepada pihak Penggugat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan :
  - a. Sengketa batas antar pihak yang berbatasan maka penunjukan batas wajib dilakukan oleh para pihak yang berperkara ; atau
  - b. Sengketa penguasaan dan kepemilikan maka penunjukan batas wajib dilakukan oleh pihak Penggugat ;
- (5) Pelaksanaan pengukuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pihak Penggugat wajib menghadirkan para pihak yang berbatasan .

Menimbang, bahwa dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 16 Tahun 2021 dihubungkan dengan keterangan Ahli tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa keterangan Ahli tersebut sinkron dengan peraturan tersebut diatas yang mensyaratkan bahwa sebelum Ahli datang ke lokasi tanah obyek sengketa, ada kewajiban dari para pihak untuk melengkapi persyaratan administrasi dan juga hadir pada saat pengukuran tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui Kuasanya diluar persidangan mengirimkan Surat Pemberitahuan tidak hadir sidang pemeriksaan setempat yang ke-2 tertanggal 9 Maret 2023 yang diterima oleh Pengadilan Negeri Pemalang tertanggal 9 Maret 2023, yang pada pokoknya Tergugat I keberatan dan menolak melakukan pemeriksaan setempat ke -2 dengan alasan bertentangan dengan Pasal 2 ayat (4) UU Kekuasaan Kehakiman Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;

Menimbang, bahwa sesuai yang disepakati bersama dalam persidangan sebelumnya, acara persidangan dengan acara pemeriksaan setempat ke-2 dilaksanakan pada tanggal 17 Maret 2023, oleh karena sebelumnya Tergugat I sudah mengirimkan surat tidak bersedia untuk melakukan pengukuran tanah

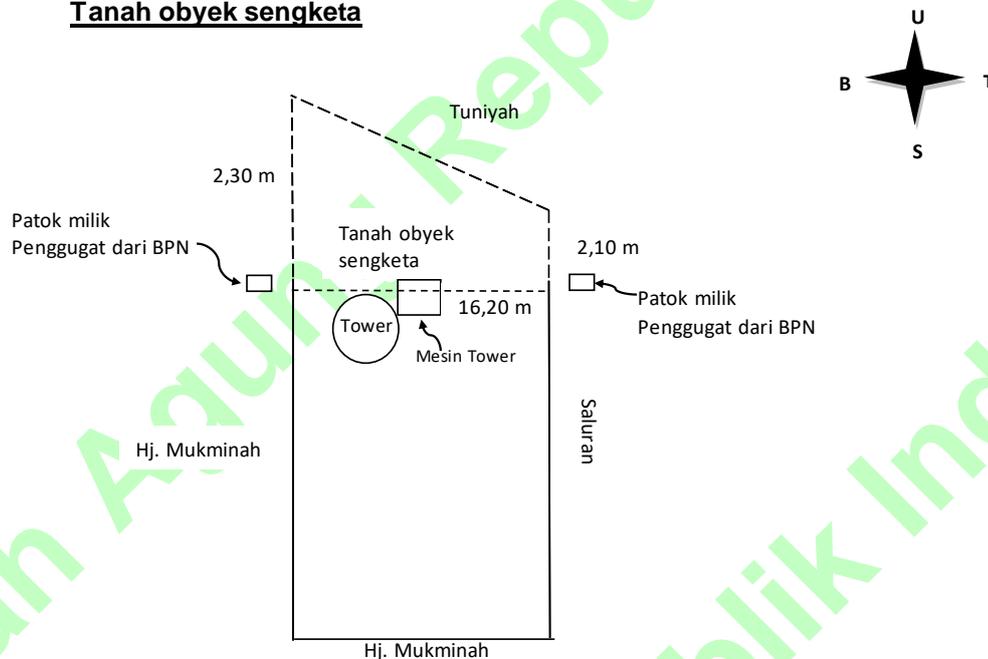
Hal 84 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



maka berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 16 Tahun 2021 dan juga keterangan Ahli dipersidangan maka dalam hal ini Ahli juga tidak bisa melakukan pengukuran tanah di lokasi tanah obyek sengketa sehingga Majelis Hakim dalam hal ini akan mengacu pada hasil pemeriksaan setempat yang pertama dimana dari hasil pemeriksaan setempat pertama tersebut ternyata dalam pembangunan mesin menara telekomunikasi dan pagar yang menjadi satu kesatuan dengan menara telekomunikasi milik Tergugat II telah melewati/memasuki tapal batas tanah milik Penggugat sebagaimana dalam surat bukti P-4 sedangkan menara telekomunikasi/tower tetap berada di atas tanah milik Tergugat I ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada saat pemeriksaan lokasi tanah ke-2, Majelis Hakim melakukan pengukuran tanah obyek sengketa disaksikan oleh pihak Penggugat dan pihak Tergugat II serta pihak dari desa, didapat hasil sebagai berikut :

### Tanah obyek sengketa



Menimbang, bahwa selanjutnya dari hasil pemeriksaan setempat tersebut para pihak menerangkan batas-batas tanah obyek sengketa sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tuniyah ;
- Sebelah Selatan : Hj. Mukminah ;
- Sebelah Barat : Hj. Mukminah ;
- Sebelah Timur : Saluran air ;



Menimbang, bahwa dari gambar tersebut diatas, ternyata tanah obyek sengketa yang diatasnya berdiri mesin tower dan pagar yang menjadi satu kesatuan dengan menara telekomunikasi/tower milik Tergugat II yang seharusnya seluruhnya dibangun diatas tanah milik Tergugat I sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II (surat bukti P-3, T.I-6 dan T.II-3) akan tetapi ternyata hasil di pemeriksaan setempat kedua, mesin tower dan pagar yang merupakan bagian dari menara telekomunikasi (tower) tersebut telah melewati/memasuki batas patok tanah milik Penggugat yang dibuat oleh BPN dengan ukuran seluas 2,30 m2 x 16,20 m2 sedangkan menara telekomunikasi (tower) tetap berada di atas tanah milik Tergugat I selanjutnya terhadap pengukuran tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Majelis Hakim tersebut, pihak Penggugat melalui Kuasanya maupun Tergugat II melalui Kuasanya masing-masing menyatakan tidak keberatan dengan hasil pengukuran tanah obyek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap pemasangan dan penempatan patok milik Penggugat yang dipasang oleh BPN terhitung sejak Penggugat secara hukum memiliki tanah obyek sengketa tersebut ditahun 2021, oleh karena Tergugat I sudah 2 (dua) kali diberikan kesempatan untuk hadir dalam pemeriksaan setempat akan tetapi Tergugat I tidak pernah menggunakan haknya untuk hadir ke lokasi tanah obyek sengketa dan dalam kesimpulannya juga Tergugat I maupun Tergugat II tidak menanggapi atau menyanggah atas penempatan/keberadaan patok milik Penggugat yang dipasang oleh BPN tersebut pada saat pemeriksaan setempat sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II dianggap menyetujui dan mengakui atas penempatan patok batas tanah milik Penggugat yang dipasang oleh BPN tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena dari hasil pengukuran tanah oleh Majelis Hakim tersebut ternyata pembangunan mesin menara telekomunikasi dan pagar ada kelebihan yaitu seluas 2,30 m2 x 16,20 m2 yang dibangun di atas tanah milik Penggugat, dengan demikian Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa ada kelebihan dalam pembangunan menara telekomunikasi yang dibangun di atas tanah milik Penggugat sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap Tergugat I yang tidak bersedia melakukan pengukuran tanah obyek sengketa sebagaimana yang telah disepakati sendiri oleh para pihak dipersidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dianggap

*Hal 86 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml*



tidak serius dalam membuktikan dalil-dalil jawabannya sehingga Tergugat I dinyatakan tidak bisa membuktikan dalil-dalil jawabannya sedangkan Penggugat dipersidangan bisa membuktikan dalil gugatannya, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum No 2 haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum No 3 “Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa Kerugian Materil sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan Kerugian Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dalam hal ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap ganti rugi dimaksud Majelis Hakim berpedoman pada Putusan Mahkamah Agung No. 218 K/Pdt/1952 tanggal 2 Februari 1956 disebutkan *“Tidak ada suatu peraturan HIR mengharuskan seseorang yang berperkara meminta bantuan dari seorang Pengacara sehingga ongkos Pengacara tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan”* dan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970, No.492K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI No.1720K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, yang menyatakan *“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasaruntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas / tidak sempurna”* maka berdasarkan hal tersebut di atas oleh karena permintaan pembayaran kerugian dalam pembuktian tidak didukung oleh bukti-bukti yang mendasari tuntutan pembayaran kerugian tersebut, maka dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap tuntutan tersebut tidak cukup alasan untuk dikabulkan, dengan demikian petitum No. 3 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum No 4 “Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas hak milik Tergugat I berupa sebidang tanah SHM Nomor : 2040/Petarukan, Gambar Situasi tanggal 7-1-1994, Nomor : 82/1994, Luas ± 295 M, atas nama Mukminah. Terletak di Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang, seperangkat alat – alat, transmisi dan keseluruhannya yang di sebut Menara Komunikasi Indosat di Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang milik Tergugat II”, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas tanah obyek sengketa yang dibangun menara telekomunikasi (tower) dan bukan perkara hutang piutang sebagaimana diatur

Hal 87 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Pasal 227 ayat 1 HIR maka hal tersebut menjadi tidak relevan sehingga selama pemeriksaan perkara hingga saat Putusan diucapkan, Majelis Hakim tidak pernah menjatuhkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*), oleh karenanya petitum No 4 tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum No 5 “Menghukum Para Tergugat secara sendiri – sendiri atau bersama - sama untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari setiap keterlambatan untuk menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap”, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa uang paksa (*dwangsom*) dalam hal ini diatur dalam dalam peraturan sebagai berikut :

## Pasal 606a Rv

*“Sepanjang suatu keputusan Hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”;*

## Pasal 606a Rv

*“Bila keputusan tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari terhukum berwenang untuk melaksanakan keputusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum”*

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim dari pengertian pasal tersebut diatas, uang paksa (*dwangsom*) ini sifatnya *accessoir*/tambahan/*subsidaire* dari hukuman pokok atau hukuman primair. Karena sebagai hukuman tambahan maka uang paksa baru dapat dilaksanakan dan mempunyai daya eksekusi apabila terhukum tidak mau secara sukarela memenuhi amaran/diktum hukuman pokok sehingga eksistensi uang paksa tergantung kepada pelaksanaan pemenuhan hukuman pokok atau hukuman primair ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini oleh karena dalam pertimbangan sebelumnya Majelis Hakim hanya sebatas mengabulkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan tidak ada penghukuman agar pihak yang kalah dihukum untuk melakukan tindakan atau perbuatan tertentu selama jangka waktu yang ditentukan, dengan demikian terhadap petitum No. 5 ini haruslah ditolak ;

Hal 88 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum No 6 “Menyatakan putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya Banding, Kasasi dan Verzet”, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk dapat menyatakan agar putusan dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun diajukan perlawanan atau banding sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 (1) HIR dan Pasal 191(1) *Rechtsreglemen Buitengewesten* harus memenuhi syarat-syarat :

- a. Ada surat *authentic* atau tulisan tangan (*hanschrift*) tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Gugatan berdasar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan;
- f. Ada gugatan provisional yang dikabulkan ;
- g. Dalam sengketa-sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada alasan yang mendesak meskipun salah satu syarat terpenuhi, tidak serta merta putusan *Uitvoerbaar bij voorraad* harus dijatuhkan dan memperhatikan pula Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 serta Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2000, maka petitum No. 6 tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum No 7 “Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum”, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Penggugat sebagai pihak yang menang sedangkan Tergugat I dan Tergugat II, sebagai pihak yang kalah maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, Tergugat I, dan Tergugat II harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya akan disebutkan sebagaimana dalam amar putusan

Hal 89 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml

#### 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

dibawah ini, dengan demikian petitum No 7 haruslah dikabulkan dengan perbaikan petitum sebagaimana amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti surat yang diakui dan tidak dibantah oleh pihak lain sehingga menjadi fakta hukum dipersidangan maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan sedangkan terhadap surat bukti lainnya yang tidak ada relevansinya dengan pembuktian petitum dalam pokok perkara ini, Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkannya dan mengenyampingkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum poin 1 “Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya”, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena berdasarkan seluruh pertimbangan terurai di atas gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Mengingat, pasal-pasal dalam HIR, KUHPerdara, Surat Edaran Mahkamah Agung, Yurisprudensi, Pasal 606 Rv, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 16 Tahun 2021, serta Peraturan Perundang - Undangan lain yang berkaitan dalam perkara ini ;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi dari masing-masing Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.563.000,- (dua juta lima ratus enam puluh tiga ribu rupiah) ;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan pada hari Selasa tanggal 2 Mei 2023 dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang yang terdiri dari Laily Fitria Titin A, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Syaeful Imam, S.H dan Bili Abi Putra, S.H, M.H yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml tanggal 11 Agustus

Hal 90 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 9 Mei 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dwi Tjahyaningtyas, S.H sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I serta Kuasa Tergugat II yang dikirim secara elektronik melalui sitem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Syaeful Imam, S.H

Laily Fitria Titin A, S.H., M.H.

Bili Abi Putra, S.H., M.H

Panitera Pengganti

Dwi Tjahyaningtyas, S.H

## PERINCIAN BIAYA :

- Pendaftaran perkara	Rp.	30.000,-	
- ATK	Rp.	75.000,-	
- Panggilan	Rp.	1.588.000,-	
- Pemeriksaan Setempat	Rp.	800.000,-	
- PNBP Panggilan	Rp.	30.000,-	
- PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	20.000,-	
- Materai putusan	Rp.	10.000,-	
- Redaksi putusan	Rp.	10.000,- +	
Jumlah .....	Rp.	2.563.000,-	(dua juta lima ratus enam puluh tiga ribu rupiah).

Hal 91 dari 91 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Pml

### 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)

