



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Jap

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jayapura yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

DAUD WAMBLOLO, laki-laki, Umur 57 tahun, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Kampung Yoka RT.003/RW.004, Desa Yoka, Kecamatan Heram, Kota Jayapura Provinsi Papua, dalam hal ini memberi kuasa kepada FIDELIS MASRIAT,S.H. dan PAULINUS BATMYANIK,S.H. para Advokat/Pengacara yang berkantor pada Kantor Advokat/Pengacara FIDELIS MASRIAT,S.H. & REKAN, beralamat di Jalan Bosnik, BTN Puskopad atas Blok H Nomor 13 Kampkey, Kelurahan Awiyo Kecamatan Abepura, Kota Jayapura berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Oktober 2022, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura dengan Nomor W30.UI/946/HK.02.04/10/2022 tanggal 31 Oktober 2022 selanjutnya disebut PENGUGAT;

LAWAN

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq Menteri Badan Usaha Milik Negara Cq PT. Telekomunikasi Indonesia Cq Direktur Utama PT. Telekomunikasi Seluler, berkedudukan di Jakarta, Gedung Telkom Landmark Tower Menara 1 Lantai 1-20, Jalan Gatot Subroto Kav.52, Jakarta Selatan 12710 dalam hal ini memberi Kuasa kepada R.EDITYA HERNUGRAHA & REKAN berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 148/SKK/XII/2022 tanggal 08 Desember 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura dengan Nomor W30.UI/12/HK.02.04/1/2023, tanggal 09 Januari 2023 dan Surat Kuasa Khusus Nomor 149/SKK/XII/2022 tanggal 08 Desember 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura dengan Nomor W30.UI/13/HK.02.04/1/2023 tanggal 09 Januari 2023 yang selanjutnya memberi Kuasa Substitusi kepada STEFANUS ANDRE LESNUSSA, SH.,C.L.A. & REKAN berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 09 Januari 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura dengan Nomor W30.UI/126/HK.02.04/2/2023 tanggal 09 Januari 2023, tanggal 17 Februari 2023 selaku TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca surat penetapan wakil ketua pengadilan negeri jayapura nomor 267/Pdt.G/2022/PN Jap tanggal 22 Nopember 2022 tentang penunjukan majelis hakim untuk menyidangkan perkara ini;

Setelah membaca surat penetapan hakim ketua majelis tanggal 22 Nopember 2022 tentang penetapan hari sidang;

Setelah membaca surat penetapan ketua pengadilan negeri jayapura nomor 267/Pdt.G/2022/PN Jap tanggal 26 april 2023 tentang pergantian hakim ketua majelis;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan ke-dua belah pihak yang berperkara dan saksi-saksi dalam persidangan;

Setelah membaca dan meneliti bukti-bukti surat yang diajukan para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 16 Nopember 2022 yang didaftarkan dikepaniteraan perdata pengadilan negeri Jayapura pada tanggal 22 Nopember 2022 di bawah nomor 267/Pdt.G/2022/PN.Jap telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar bulan Maret tahun 2004, Tergugat Cq PT.Telekomunikasi Seluler mencari Lahan atau tanah untuk pembangunan pemasangan dan penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM, sehingga telah mendapat informasi dari warga sekitar lokasi tanah Penggugat, bahwa tanah tersebut cocok atau sesuai untuk pembangunan dan penempatan fasilitas BTS (Base transceiver station) sehingga tergugat bertemu dengan Penggugat untuk mengadakan negosiasi awal terkait dengan sewa-menyewa lahan untuk pembangunan BST tersebut, maka antara pengugat dan tergugat telah terjadi kesepakatan atas lokasi tanah warisan bersertifikat hak milik penggugat Nomor 99/Kel. Hedam Surat ukur tanggal 26 Juni 2001 Nomor 16.Hedam/2001 luas 9.072 M² pemegang hak DAUD WAMBLOLO yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan Nomor BAK.051/PC-01/OP-83/III/2004 tanggal 10 Maret 2004;
2. Bahwa atas kesepakatan yang telah dituangkan dalam berita acara kesepakatan tanggal 10 Maret 2004, maka ditindak lanjuti dengan penandatanganan perjanjian SEWA-MENYEWLA LAHAN UNTUK PEMASANGAN DAN PENEMPATAN BASE TRANSCEIVER STATION SISTEM TELEKOMUNIKASI SELULAR GSM ANTARA PT.TELEKOMUNIKASI SELULAR DENGAN BAPAK DAUD WAMBLOLO Nomor PKS.280/LG.05/OP-08/V/2004 pada hari Jumat tanggal sebelas bulan Juni tahun 2004 yang dalam perjanjian Pasal 1 lingkup perjanjian angka 1.2 Kondisi lahan: 18 m x 15 m = 270 m², Status tanah milik sendiri/warisan, Dokumen tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 99,surat ukur No16/Hedam/2001 dan dalam pasal 3 Jangka Waktu Sewa, angka 3.1 menyebutkan "*Jangka waktu sewa berdasarkan perjanjian ini adalah selama*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15 (lima belas) tahun terhitung sejak tanggal 10 Maret 2004 sampai dengan tanggal 9 Maret 2019 (meskipun perjanjian ini ditanda tangani sebelum atau sesudah) dengan syarat setelah jangka waktu tersebut, perjanjian ini dapat diperpanjang atas persetujuan kedua belah pihak“;

3. Bahwa dalam pasal 4 perjanjian sewa-menyewa tentang harga sewa, angka 4.1 menyebutkan “Harga Sewa Lahan berdasarkan perjanjian ini adalah sebagai berikut: huruf a menyebutkan “Sewa Lahan Rp.6.666.666,- (enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) per tahun atau total sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk 15 (lima belas) tahun“ dan dalam pasal 13 tentang pengakhiran angka 13.1 menyebutkan “Perjanjian ini tidak dapat diakhiri oleh salah satu pihak kecuali terdapat kesalahan, kelalaian dan atau pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian ini, serta angka 13.2 yang menyebutkan “Apabila terjadi pengakhiran yang disebabkan oleh kesalahan dan kelalaian dan atau pelanggaran sebagaimana dimaksud ayat 13.1, kedua belah pihak sepakat mengesampingkan keberlakuan pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga pengakhiran perjanjian akan berlaku efektif paling lambat 30 (tiga puluh hari) setelah diterimanya pemberitahuan tertulis dari para pihak yang terkait dalam perjanjian ini;
4. Bahwa setelah berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tahap pertama pada tanggal 9 Maret 2019, maka diperpanjang dengan Perjanjian Sewa-Menyewa Lahan untuk Pemasangan dan Penempatan Perangkat Sistik Telekomunikasi Seluler dan Perangkat Pendukung tahap ke-2 (kedua) dengan Nomor Perjanjian sewa-menyewa Nomor PKS.086/LG.05/AR.004/II/2019 yang ditanda tangani pada hari Selasa tanggal 19 pebruari tahun 2019 yang dalam pasal 1 tentang lingkup perjanjian ayat (3) tentang Kondisi Lahan Ukuran Lahan 18 m x 15 m = 270 m² Status Hak Milik, akses jalan menyesuaikan ke site, dokumen Sertipikat Hak Milik No.00250 a.n Daud Wamblolo, SPPT PBB Nomor 82.71.003.001.015-0038.0, yang dalam pasal 4 tentang jangka waktu sewa ayat (1) menyebutkan “Jangka waktu sewa berdasarkan perjanjian ini adalah selama 15 (lima belas) tahun terhitung sejak tanggal 10 Maret 2019 sampai dengan tanggal 9 Maret 2034, perjanjian ini dapat diperpanjang kembali atas persetujuan secara tertulis oleh para pihak“ serta pasal 5 tentang Harga Sewa ,ayat (1) menyebutkan “Harga Sewa Lahan berdasarkan perjanjian ini adalah sebesar Rp.33.333.333,-(tiga puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) untuk masa sewa 1 (satu) tahun atau total Rp.500.000.000,-(lima ratus Juta rupiah) untuk masa sewa 15 (lima belas) tahun “Juga dalam pasal 16 tentang Pengakhiran sewa ayat (1) menyebutkan “Perjanjian ini tidak dapat diakhiri oleh salah satu pihak kecuali terdapat kesalahan, kelalaian dan atau pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap ketentuan perjanjian ini“ selanjutnya ayat (2) menyebutkan “Apabila terjadi pengakhiran yang disebabkan oleh kesalahan, kelalaian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau pelanggaran sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, para pihak sepakat mengesampingkan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga pengakhiran Perjanjian akan berlaku efektif paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya pemberitahuan tertulis dari para pihak yang terikat dalam perjanjian ini;

5. Bahwa setelah berlangsungnya perjanjian sewa-menyewa tersebut, tergugat telah melakukan kesalahan dengan sengaja secara diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan penggugat telah bertindak sendiri melanggar perjanjian sewa-menyewa dengan menambah ukuran luas lahan sewa-menyewa yang semula dalam perjanjian seluas 270 m (18 m x 15 m) menjadi luas 309,3 m² (20,62 m² x 15 m) dan menambah ukuran luas lahan untuk pembangunan rumah Genzet dan penempatan Genzet seluas 21,93m² (5,10 m x 4,30 m) sehingga sangat jelas tergugat telah melakukan kesalahan dengan sengaja melanggar perjanjian pasal 1 angka 1.2 dan pasal 13 angka 13.1 dan 13.2 perjanjian sewa menyewa lahan untuk pemasangan dan penempatan Base Transceiver Station Sistim Telekomunikasi Selular GSM antara PT. Telekomunikasi Selular dengan Bapak DAUD WAMBLOLO dengan Nomor PKS.280/LG.05/OP-08/V/2004 dan pasal 1 ayat (3) pasal 16 ayat (1) dan ayat (2) *Perjanjian sewa-menyewa lahan untuk pemasangan dan penempatan perangkat sistim Telekomunikasi Seluler dan perangkat pendukung* tahap ke-2 dengan Nomor perjanjian sewa menyewa Nomor PKS.086/LG.05/AR.004/II/2019, sehingga dapat dikwalifisir sebagai perbuatan Wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa tersebut yang sangat merugikan penggugat;
6. Bahwa akibat kesalahan tergugat dengan sengaja tanpa seijin dan sepengetahuan penggugat menambah ukuran luas lokasi lahan sewa, maka sangat jelas telah melanggar perjanjian sewa-menyewa Nomor PKS.086/LG.05/AR.004/II/2019 tanggal 19 Pebruari 2019 pasal 16 Pengakhiran ayat (1) yang menyebutkan "*perjanjian ini tidak dapat diakhiri salah satu pihak kecuali terdapat kesalahan, kelalaian dan atau pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap ketentuan perjanjian ini*" dan ayat (2) yang menyatakan "*Apabila terjadi pengakhiran yang disebabkan oleh kesalahan, kelalaian dan/atau pelanggaran sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, para pihak sepakat mengesampingkan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga pengakhiran Perjanjian akan berlaku efektif paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya pemberitahuan tertulis dari para pihak yang terikat dalam perjanjian ini*" sehingga dengan sendirinya perjanjian ini berakhir karena kesalahan dan pelanggaran yang dilakukan tergugat sendiri, sehingga gugatan dalam perkara ini merupakan pemberitahuan secara tertulis kepada tergugat, maka mohon kepada pengadilan untuk menghukum tergugat segera untuk membongkar seluruh peralatan yang dipasang diatas lokasi lahan sewa sehingga bebas dari beban apapun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatasnya, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai dilaksanakan tergugat paling lambat tanggal 16 Desember 2022;

7. Bahwa pada tanggal 12 Mei 2022, penggugat laporkan kasus penipuan ini ke Polsek Abepura, sehingga pihak Polsek memfasilitasi untuk turun langsung ke lokasi obyek sewa, setelah tiba dilokasi langsung dilakukan pengukuran ulang ternyata benar tergugat telah melakukan kesalahan dengan sengaja menambah ukuran luas obyek sewa sebagaimana uraian posita point 5 diatas tanpa ijin dan sepengetahuan penggugat;
8. Bahwa pada tanggal 18 Agustus 2022 penggugat memberi kuasa kepada Advokat/Pengacara FIDELIS MASRIAT,S.H. dan PAULINUS BATMYANIK,S.H untuk mengajukan surat somatie kepada tergugat, maka pada tanggal 22 Agustus 2022 kuasa hukum penggugat mengajukan surat Somatie kepada tergugat untuk memohon penyelesaian pembayaran sewa-menyewa lahan sertipikat hak milik DAUD WAMBLOLO seluas 61,23 M² sehingga pada tanggal 2 September 2022, tergugat menjawab surat somatie kuasa hukum penggugat, yang dalam aline 7 terakhir surat jawaban tersebut, menyatakan *"kami selalu membuka ruang dialog untuk mencari kebenaran dan penemuan atas fakta hukum atas sewa pada lahan tersebut dengan pihak-pihak terkait agar terciptanya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum itu sendiri"* maka atas jawaban itu penggugat pada tanggal 27 September 2022 dan tanggal 1 Oktober 2022 serta tanggal 3 Oktober 2022 kembali membangun komunikasi dengan tergugat agar mencari solusi atas penyelesaian permasalahan penambahan ukuran luas lahan sewa tersebut, sehingga pada tanggal 4 Oktober 2022, tergugat menunjukan 3 orang stafnya ke lokasi lahan sewa bersama penggugat dan adik penggugat melakukan pengukuran kembali, ternyata setelah dilakukan pengukuran ulang terkait dengan penambahan ukuran luas lokasi lahan sewa, ternyata tergugat melalui 3 orang staf yang ditunjuk dan turut mengukur **MENGAKUI BAHWA BENAR telah terjadi kesalahan dengan sengaja menambah ukuran luas lahan sewa tersebut** tanpa memohon ijin terlebih dahulu dari penggugat;
9. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1591 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ayat (1) yang menyatakan "Penyewa tanah diwajibkan atas ancaman penggantian biaya, kerugian dan bunga untuk melaporkan kepada pemilik tanah itu segala peristiwa yang dilakukan dalam mengerjakan tanah yang disewa" sehingga mencermati makna pasal tersebut, tergugat telah melakukan kesalahan dengan sengaja melanggar perjanjian yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan, walaupun sudah dilakukan seharusnya seijin dan sepengetahuan penggugat sebagai pemilik lahan yang menyewakan;
10. Bahwa dengan adanya kenyataan hukum dilokasi lahan sewa, tergugat telah menikmati lahan sewa sejak tahun 2004 sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Kls I A Jayapura pada tanggal 16 November 2022, sehingga adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wajar dan beralasan hukum tergugat harus membayar uang ganti rugi sewa lahan atas penambahan ukuran luas lahan sewa dengan rincian:

1. Dengan adanya penambahan ukuran luas lahan sewa menyewa $15 \times 2,62 \text{ m} = 39,3 \text{ m}^2 \times \text{Rp.6.666.666,-}$ (enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) pertahun, sejak tahun 2004 sampai tahun 2019 = $\text{Rp.261.999.973,8} \times 15 \text{ tahun} = \text{Rp.3.929.999.607,-}$ (tiga milyar sembilan ratus dua puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu enam ratus tujuh rupiah);
2. Dengan adanya penambahan ukuran luas lahan sewa menyewa $15 \times 2,62 \text{ m} = 39,3 \text{ m}^2 \times \text{Rp.33.333.333,-}$ (tiga puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) pertahun sejak tanggal 10 Maret tahun 2019 sampai dengan November 2022 = $\text{Rp.1.309.999.986,9} \times 3 \text{ tahun} 11 \text{ Bulan} = \text{Rp.3.929.999.960,-}$ (iga milyar sembilan ratus dua puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus enam puluh rupiah);
3. Dengan adanya penambahan ukuran luas lahan sewa untuk pembangunan rumah Gengzet dan penempatan Gengzet dalam rumah Gengzet yaitu $5,10 \text{ m} \times 4,30 \text{ m} = 21,93 \text{ m}^2 \times \text{Rp.6.666.666,-}$ (enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) pertahun, sejak tahun 2004 sampai tahun 2019 = $\text{Rp.146.199.985,38} \times 15 \text{ Tahun} = \text{Rp.2.192.999.780,-}$ (dua milyar seratus sembilan puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah);
4. Dengan adanya penambahan ukuran luas lahan sewa untuk pembangunan rumah Gengzet dan penempatan Gengzet dalam rumah Gengzet yaitu $5,10 \text{ m} \times 4,30 \text{ m} = 21,93 \text{ m}^2 \times \text{Rp.33.333.333,-}$ (tiga puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) pertahun sejak tanggal 10 Maret tahun 2019 sampai dengan November 2022 = $\text{Rp.730.999.992,69} \times 3 \text{ Tahun} = \text{Rp.2.192.999.976,-}$ (dua milyar seratus sembilan puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh enam rupiah);
Total pembayaran ganti rugi penambahan ukuran luas lahan sewa adalah sebesar Rp.12.245.999.323,- (dua belas milyar dua ratus empat puluh lima juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu tiga ratus dua puluh tiga rupiah);
11. Bahwa sebagai akibat langsung kesalahan tergugat dengan sengaja menambah ukuran luas lahan sewa tanpa seijin dan sepengetahuan penggugat dapat dikwalifisir sebagai perbuatan wanprestasi/ingkarjanji yang telah menimbulkan kerugian bagi penggugat baik kerugian Matereril maupun kerugian immateriil, maka patut dan beralasan hukum kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menghukum tergugat membayar kerugian materiil dengan rincian sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Materiil akibat langsung dari tidak dibayarnya uang sewa penambahan ukuran lahan sewa milik penggugat tersebut oleh tergugat adalah sebesar Rp.12.245.999.323,-(dua belas milyar dua ratus empat puluh lima juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu tiga ratus dua puluh tiga rupiah);
 - Kerugian Materiil atas kehilangan keuntungan yang diharapkan dari pembayaran uang sewa penambahan ukuran luas lahan sewa yang dihitung sejak Bulan Maret 2004 sampai dengan November 2022 = 18 Tahun 11 bulan adalah Rp.12.245.999.323.- X bunga menurut undang-undang Staat blad /LN No.1848 Jo LN No 1849 Jo Pasal 1250 ayat (3) KUHPdt adalah 6% pertahun = Rp.734.759.959,- X 18 tahun 11 Bulan = Rp.13.225.679.262,-(tiga belas milyar dua ratus dua puluh lima juta enam ratus tujuh puluh sembilan ribu dua ratus enam puluh dua rupiah);
 - Kerugian Immateriil akibat tersitanya waktu, pikiran dan tenaga serta nama baik Penggugat tersebut yang ditaksir sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah), maka Jumlah kerugian Materiil maupun Immateriil penggugat sebesar Rp.26.471.678.585,-(dua puluh enam milyar empat ratus tujuh puluh satu juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah);
12. Bahwa untuk mencega kerugian penggugat tidak bertambah besar lagi, serta untuk menjamin bahwa gugatan ini bernilai karena diajukan berdasarkan bukti yang sah, maka adalah patut dan beralasan hukum kiranya Majelis Hakim memeriksa perkara ini, meletakkan sita jaminan atas 1 (satu) unit Bangunan rumah permanen dan tanah yang terletak di Jalan Raya Kayu batu Kecamatan Jayapura Utara Kota Jayapura serta harta benda milik terguga lainnya, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang apabila putusan telah dijatuhkan dan memenangkan penggugat, barang-barang tersebut disita untuk dilelang kepada umum untuk menutupi beban hukumannya;
13. Bahwa kiranya patut dan beralasan hukum tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap harinya, apabila tergugat lalai melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti yang dapat ditagih segera/sekaligus dan dibayarkan tunai kepada penggugat;
14. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan pada surat bukti yuridis dan Akte otentik, maka penggugat mohon, putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi;
15. Bahwa penggugat adalah subyek hukum yang beriktikad baik dalam mengajukan gugatan ini, maka adalah pantas penggugat mohon agar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini dibebankan kepada tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan seluruh alasan-alasan dan fakta fakta hukum tersebut diatas, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kls I A Jayapura Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatukan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi/Ingkar Janji;
3. Menyatakan kesepakatan/perjanjian yang ditanda tangani pada tanggal 19 Februari 2019 diakhiri/dibatalkan karena adanya kesalahan yang dilakukan dengan sengaja oleh tergugat dalam menambah ukuran luas lahan sewa tanpa seijin dan sepengetahuan penggugat;
4. Menghukum tergugat membayar ganti rugi materiil dan immateriil sejumlah Rp.26.471.678.585,-(*dua puluh enam milyar empat ratus tujuh puluh satu juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu lima ratusdelapan puluh lima rupiah*) kerugian tersebut harus dibayar tergugat secara tunai dan langsung kepada penggugat;
5. Menghukum tergugat untuk membongkar semua pelatan yang dipasang dalam lokasi lahan sewa sehingga lokasi lahan sewa bebas dari beban apapun diatasnya, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai tanggal 16 desember 2022;
6. Menyatakan sita jaminan atas 1 (satu) unit bangunan kantor permanen dan tanah yang terletak di Jalan Raya Kayu Batu, Kecamatan Jayapura Utara, Kota Jayapura adalah sah dan berharga;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaar dij Voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi dan PK (peninjauan kembali);
8. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) per setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan pengadilan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum dan dibayarkan secara tunai kepada penggugat;
9. Menghukum tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dan *atau* apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, kedua belah pihak datang menghadap, untuk kepentingan Penggugat menghadap kuasanya sebagaimana tersebut di atas dan untuk kepentingan Tergugat datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut pula diatas;

Menimbang, bahwa majelis telah mengupayakan perdamaian antara ke-dua belah pihak yang berperkara dengan menunjuk WEMPI W.J.DUKA, SH.,MH. hakim pada pengadilan negeri jayapura selaku mediator, akan tetapi berdasarkan laporan mediator tanggal 02 Pebruari 2023, ternyata upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya mengalami beberapa perbaikan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, kuasa Tergugat mengajukan jawaban pertama secara tertulis tertanggal 20 Pebruari 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. EKSEPSI *OBSCUR LIBEL*:

1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR & TIDAK JELAS (PERTAMA);

1.1. Bahwasanya materi gugatan yang diajukan Penggugat tentang Nilai kerugian materiil yang didalilkan oleh Penggugat sebesar Rp.12.245.999.323,- tidak dilandaskan pada dasar perhitungan yang patut, sehingga menimbulkan ketidakjelasan pada total nilai kerugian yang didalilkan diderita oleh Penggugat. Kondisi ini menyebabkan adanya ketidakjelasan dasar gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat dan secara hukum mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak memenuhi syarat formil dan dikualifikasikan mengandung cacat formil, terbukti sebagaimana dalil-dalil yang diajukan Penggugat pada dasarnya menyatakan selaku pihak yang dirugikan, namun tuntutan ganti rugi tersebut tidak menjelaskan rincian perhitungan secara benar yang dapat diterjemahkan "Mengandung makna Kerugian Materil dan Immateril";

1.2. Bahwasanya gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dan/atau kabur (*obscuur libel*), karena sesungguhnya didalam hukum acara perdata yang termasuk dalam gugatan tidak jelas adalah dalil-dalil atau posita gugatan tidak mempunyai dasar hukum (*ongegron*d) dan dasar fakta (*feitelijke grond*), diterjemahkan menjadi objek perkara tidak jelas, yaitu jumlah tuntutan kerugiannya tidak berdasarkan nilai yang wajar. hal ini sebagaimana dimaksud dalam Kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 117 K/Sip/1971 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No.492K/Sip/1970 yang menyatakan:

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 117 K/Sip/1971:

"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan";

Yurisprudensi Mahkamah Agung No.492K/Sip/1970:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna";

- 1.3. Bahwa kerugian Penggugat tersebut juga tidak termasuk kedalam makna kerugian immateril yang hanya dapat diberikan dalam hal penghinaan, kematian, dan luka berat sebagaimana dimaksud dalam kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 650/PK/Pdt/1994 yang menyatakan:

Yurisprudensi Mahkamah Agung No.650/PK/Pdt/1994:

"Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan";

Dengan demikian akibat dari gugatan Penggugat kabur & tidak jelas (Pertama) sebagaimana penjelasan sub bagian 1.1, 1.2, dan 1.3 diatas, berdasarkan yurisprudensi, teori dan praktek hukum acara perdata yang berlaku, apabila dalam suatu gugatan wanprestasi tidak menyebutkan kerugian materil dan immateril serta tidak pula ada perhitungan perincian kerugian, maka gugatan tersebut dapat dikategorikan sebagai sebuah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

2. GUGATAN PENGUGAT KABUR & TIDAK JELAS (KEDUA);

Gugatan *Obscur Libel* karena tidak disebutkan penjelasan tata letak/batas-batas lahan yang menjadi obyek sengketa yang disewakan;

- 2.1. Dalam gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan tata letak dan alamat lahan dari objek sengketa, luasan lahan, maupun batas-batas tanah sengketa, Penggugat hanya memfokuskan posisinya kepada peristiwa hukum yang didalilkannya sebagai tindakan wanprestasi dari pihak Tergugat;
- 2.2. Bahwasanya Hal ini jelas menunjukan adanya cacat formil dalam Gugatan yang disusun oleh Penggugat, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149K/Sip/1975 Tanggal 17 April 1979, yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

3. GUGATAN PENGUGAT KABUR & TIDAK JELAS (KETIGA);

Eksepsi gugatan kabur (*Obscur Libel*) akibat penggunaan penulisan C.q. lebih dari 1 subjek hukum pada identitas Tergugat;

- 3.1. Penggunaan Penulisan C.q. yang berulang-ulang (*4 subjek*) menimbulkan ketidakjelasan identitas Para Pihak dalam perkara *a quo*. Jika penggunaan C.q diterjemahkan sebagaimana dijelaskan pada Lampiran IV Kamus Besar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahasa Indonesia tentang Daftar Singkatan dan Akronim, maka penggunaan C.q akan mengakibatkan penumpukan beberapa identitas subyek hukum yang berbeda dalam penyebutan salah satu pihak yang berperkara;

- 3.2. Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan halaman 54, kekeliruan penulisan atau penyebutan nama yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya sehingga benar-benar mengubah identitas dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil, lebih lanjut dijelaskan, dalam hal ini timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup mendasari alasan untuk menyatakan gugatan error in persona atau obscur libel, dalam arti orang yang digugat kabur atau tidak jelas;

4. GUGATAN PENGUGAT KABUR & TIDAK JELAS (KEEMPAT);

Kesalahan secara tertulis menempatkan PT. Telekomunikasi Indonesia sebagai pihak Tergugat, sehingga cukup beralasan gugatan Penggugat salah pihak (*Error in Persona*);

Bahwasanya pihak yang memiliki kepentingan terhadap obyek sengketa adalah PT. Telekomunikasi Selular selaku pemilik Menara Telekomunikasi yang berdiri di lahan sengketa perkara *a quo*. PT. Telekomunikasi Indonesia merupakan subyek hukum yang berbeda dari PT Telekomunikasi Selular dan tidak memiliki kepentingan hukum terhadap obyek sengketa pada perkara *a quo* (*vide materi gugatan penggugat halaman 1*);

Dengan demikian merujuk pada gugatan Penggugat kabur & tidak jelas (kedua), (ketiga) dan (keempat), vide angka romawi II, III, IV sebagaimana penjelasan diatas, maka berdasarkan yurisprudensi, teori dan praktek hukum acara perdata yang berlaku, apabila tidak disebutkan penjelasan tata letak/batas-batas lahan yang menjadi obyek sengketa yang disewakan, kemudian kesalahan secara tertulis menempatkan PT. Telekomunikasi Indonesia sebagai pihak Tergugat, maka gugatan tersebut dapat dikategorikan sebagai sebuah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklard*);

II. EKSEPSI LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO;

1. EKSEPSI GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.1. Bahwa pada dasarnya setiap orang ingin mempertahankan dan membela haknya, berwenang untuk bertindak baik selaku penggugat maupun tergugat (*legitima persona standi in judicio*), namun demikian asas tersebut tidaklah semudah diartikan bahwa hanyalah Penggugat yang berwenang menentukan pihak-pihak yang akan digugat, akan tetapi kepentingan mengenai penentuan cakupan subjek gugatan digantungkan pada sifat dan keterkaitan dengan objek gugatan, sehingga gugatan tersebut dapat diselesaikan atau diputuskan secara menyeluruh, tuntas dan mengikat;
- 1.2. Bahwa dalam rumusan gugatan yang objeknya menyangkut benda tetap (in causa tanah), maka yang perlu digugat dalam suatu gugatan keperdataan, tidaklah semata-mata hanya seseorang yang melakukan perselisihan hukum dengan penggugat atau orang yang nyata-nyatanya sedang menguasai objek sengketa, namun lebih dari pada itu untuk menemukan dan mengukuhkan kedudukan hukum atas suatu objek sengketa, maka semua pihak yang dianggap berkaitan dengan sewa-menyewa diatas objek tanah tersebut, sesungguhnya haruslah ditarik sebagai pihak-pihak untuk menentukan konsistensi subjek gugatan, sehingga putusan atas objek tanah sengketa tersebut bersifat menyeluruh, tuntas dan mengikat;
- 1.3. Bahwa agar putusan mengenai objek tanah dapat diselesaikan dan diputuskan secara menyeluruh, tuntas, dan mengikat maka Tergugat berpendapat tidak hanya Tergugat saja yang menyewa objek tanah Penggugat tetapi pihak-pihak lain juga yang ikut berkepentingan menyewa objek tanah sengketa yang diakui milik Penggugat, perlu ditarik sebagai pihak-pihak karena terhadap kedudukan objek tanah yang disewakan, yang diakui milik Penggugat masih menjadi bagian yang tidak terpisahkan, dengan tidak ditariknya subjek hukum PT. PATRA TELEKOMUNIKASI INDONESIA yang sejak tahun 2011 telah masuk dan beraktivitas berdasarkan Perjanjian sewa lahan tanah Nomor SL.004/AK.110/01.11 antara PT PATRAKOM dengan Bapak Daud Wamblole, sehingga putusan yang diperoleh dapat mengikat bagi pihak-pihak yang dinilai merugikan pemilik objek tanah;
- 1.4. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang mengandung cacat formil yang disebabkan kurang pihak, sesungguhnya Penggugat tidak menarik PT. Patra Telekomunikasi Indonesia yang saat ini menjadi PT. Telkom Satelit Indonesia (Telkomsat), selaku pihak yang mempunyai peran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam perkara a quo. Telkomsat merupakan pihak yang memanfaatkan tanah di lingkungan site Telkomsel dan Telkomsat memiliki surat perjanjian sewa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyewa tanah dengan penggugat secara terpisah, yang merupakan salah satu obyek sengketa dan dipermasalahkan oleh Penggugat;

1.5. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 113), mengatakan bahwa kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat eror in persona (kekeliruan mengenai orang), cacat 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 litisconsortium (kurang pihak dalam gugatan), bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan sama-sama mempunyai akibat hukum:

- a. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- b. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

1.6. Bahwa penjelasan lain dari Doktrin Ahli Hukum M. Yahya Harahap S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, Tahun 2008, halaman 439, menyatakan sebagai berikut:

"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, barulah sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh";

1.7. Merujuk pada kaidah Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I yang berkaitan dengan eksepsi kurang pihak yang pada prinsipnya gugatan kurang pihak mengakibatkan gugatan menjadi tidak dapat diterima, adapun Yurisprudensi-Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. yang dijadikan acuan adalah sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., Nomor 1424 K/Sip/1975, Tanggal 8 Juni 1976, kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi tidak digugat, sehingga gugatannya tidak sempurna";

- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., Nomor 200 K/Pdt/1988, Tanggal 27 September 1990, kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Gugatan Penggugat a quo dikualifikasikan sebagai gugatan yang mengandung cacat hukum kurang pihak, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa gugatan Penggugat terbukti kurang pihak (plurium litis consortium), maka akibat hukum dari kekeliruan kurang menarik para pihak dalam perkara ini menyebabkan gugatan Penggugat menjadi eror in persona dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dari Penggugat kecuali hal-hal yang diakui akan kebenarannya;
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam materi eksepsi ini dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian jawaban pokok perkara;
3. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam materi gugatannya tidak mempunyai landasan, dasar dan alasan-alasan hukum yang sah (*justa causa*) dan juga tidak berdasarkan fakta-fakta yang sebenarnya (*ipso facto*), terkecuali sepanjang yang diakui oleh Tergugat secara tegas dan nyata;
4. Terhadap dalil Penggugat angka 1, ditanggapi sebagai berikut:

- 4.1. Bahwasanya dalam setiap pelaksanaan kegiatannya Telkomsel sebagai Perusahaan penyedia jasa layanan Telekomunikasi, memiliki standar tingkat kepatuhan dan ketaatan terhadap syarat-syarat dan perizinan sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk proses sewa-menyewa atas sebidang tanah yang terletak Jl. Sosiri Kampung Padang Bulan, Kelurahan Hedam, Kecamatan Abepura – Kota Jayapura, Bersertifikat Hak Milik Nomor 99 atas nama Daud Wamblolo yang yang disewakan untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seluler GSM;
- 4.2. Bahwa sesuai fakta sesungguhnya, PT. Telkomsel memulai proses sewa-menyewa lahan seluas 18 m x 15 m = 270 m², adalah berdasarkan tahapan peninjauan dan negosiasi, selanjutnya dilakukan kesepakatan Pra-kontrak BAK 051/PC-01/OP-83/III/2004 tanggal 10 maret 2004, kemudian secara sah dan mengikat telah disepakati secara tertulis berdasarkan perjanjian sewa menyewa lahan untuk pemasangan dan penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seluler GSM, Nomor PKS.280/LG.05/OP/08/V/2004 tanggal 11 juni 2004 antara PT. Telekomunikasi Seluler dengan Bapak Daud Wamblolo untuk jangka waktu selama 15 tahun, terhitung sejak tanggal 10 maret 2004 sampai dengan 09 maret 2019, yang telah disepakati oleh para pihak dengan etiked baik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Terhadap dalil Penggugat angka 2, ditanggapi sebagai berikut:

- 5.1 Bahwa merujuk pada makna penandatanganan, secara sah dan mengikat para pihak didalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa tersebut, dilakukan dalam keadaan sadar dan tidak dibawah tekanan oleh pihak manapun, sehingga cukup beralasan proses sewa-menyewa tersebut dilakukan dengan unsur etikad baik;
- 5.2 Bahwa tentang perjanjian sewa-menyewa lahan, Pasal 1 lingkup perjanjian angka 1.2. tentang kondisi lahan berukuran 18 m x 15 m = 270 m² (dua ratus tujuh puluh meter persegi), kemudian vide Pasal 3 angka 3.1. tentang jangka waktu sewa-menyewa selama 15 tahun, terhitung sejak tanggal 10 maret 2004 sampai dengan 09 maret 2019, adalah luas ukuran yang benar-benar dimanfaatkan oleh Telkomsel, sesuai kebutuhan infrastuktur Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seluler GSM;
- 5.3 Bahwa fakta kebenaran menunjukan etikad baik dari pihak Telkomsel adalah tidak hanya sebatas menyewa lahan milik Penggugat, namun dilain sisi PT. Telkomsel juga bahkan menyetujui, mempercayakan dan melibatkan Penggugat sebagai penjaga site infrastruktur Telkomsel yang ditugaskan pada lokasi Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seluler GSM;

6. Bahwa merujuk pada dalil Penggugat angka 3 tentang harga sewa lahan, ditanggapi sebagai berikut:

- 6.1 Bahwa tentang harga sewa-menyewa lahan yang dimanfaatkan oleh PT. Telkomsel, sebagaimana perjanjian yang berlaku adalah Harga sewa lahan sebesar Rp.6.666.666,-(enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) Per tahun dan untuk masa kontrak 15 tahun dengan total keseluruhan sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah);
- 6.2. Bahwa sebagaimana penjelasan angka 6.1 diatas sesungguhnya Harga sewa tersebut telah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan bersama, sebagaimana isi dari ketentuan perjanjian sewa-menyewa yang berlaku dari tahun ke tahun, sejak tahun 2004 sampai dengan tahun 2019 yang tercatat pelaksanaanya berjalan dengan lancar, tanpa adanya kesalahan, kelalaian dan pelanggaran;

7. Bahwa merujuk pada dalil penggugat angka 4 Tentang Perpanjangan Perjanjian Sewa-menyewa ditanggapi sebagai berikut:

- 7.1. Bahwa tindakanjut dari berakhirnya jangka waktu sewa-menyewa kontrak pertama, sesungguhnya dari tahun ke tahun selalu berjalan dengan lancar,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga PT. Telkomsel dan Pemilik lahan bersepakat untuk memperpanjang jangka waktu sewa-menyewa selama 15 tahun, terhitung sejak 10 maret 2019 s/d 09 maret 2034 sebagaimana muatan dokumen pra-kontraktual BAK;

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil penggugat angka 5 dan dapat ditanggapi sebagai berikut:

8.1. Bahwasanya Penggugat sangatlah keliru dalam menilai, Tergugat telah melakukan kesalahan dengan sengaja, secara diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat telah bertindak melanggar perjanjian sewa-menyewa dengan menambah luas lahan sewa-menyewa yang semula seluas $18 \text{ m} \times 15 \text{ m} = 270 \text{ m}^2$ menjadi luas $20,62 \text{ m} \times 15 \text{ m} = 309 \text{ m}^2$ merupakan dalil yang tidak benar karena faktanya lahan yang dimanfaatkan oleh Telkomsel sesungguhnya jauh lebih kecil dari luas ukuran yang disepakati seluas 270 m^2 , sebagaimana penjelasan batas-batas ukuran yang disepakati para pihak, yaitu:

- Panjang ukuran tanah yang dimanfaatkan oleh PT. Telkomsel, dari pembangunan awal sesuai bekas fondasi rel pagar lama kearah bagian tembok pagar belakang hanyalah sebatas 12,6 meter.
- Panjang ukuran tanah dari bagian tengah, bekas fondasi rel pagar lama, kearah bagian belakang bangunan selter Patracom dan tempat rumah genzet adalah 18 meter.
- Lebar ukuran yang dimanfaatkan oleh PT. Telkomsel adalah 15 meter

8.2. Merujuk dari penjelasan diatas, faktanya tidak semua lahan dari 270 m^2 dimanfaatkan oleh PT. Telkomsel, karena kedudukan objek lokasi jika digambarkan untuk saat ini juga terdapat bangunan selter dari Patrakom yang berdiri dan beroperasi sejak tahun 2011, dengan panjang ukuran bangunan selter 4,6 meter dan lebar bangunan 7,8 meter dengan jaraknya yang sangat berdekatan antara rumah penempatan mesin genzet, kemudian secara kenyataan bangunan dari Patracom tersebut apabila ditinjau secara benar, kedudukannya telah masuk kedalam area lahan yang disewakan Penggugat kepada PT. Telkomsel, sehingga cukup berlasan dalam perjanjian sewa-menyewa, terdapat tumpang tindih penggunaan lahan yang semula dimanfaatkan oleh PT. Telkomsel, sesungguhnya kembali disewakan Penggugat kepada pihak Patracom.

8.3. Bahwa keberadaan instalasi rumah genset yang terletak pada bagian belakang dan sejajar dengan bekas pembongkaran dinding tembok lama, diketahui untuk panjangnya, jika ditarik dari bekas rel lama adalah kurang dari 18 meter, sehingga penggunaan panjang dan lebar atas lahan yang disewa,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih berada didalam batas yang diperjanjikan sebagaimana penjelasan angka 8.1 dengan demikian, dalil yang disampaikan Penggugat tidak berdasar (baseless) terkait adanya kelebihan pemakaian dengan adanya instalasi rumah genset a quo;

- 8.4. Bahwa secara tegas PT. Telkomsel tidak berniat bahkan bertindak untuk menambah luas ukuran pembangunan pagar, karena merujuk pada kondisi saat itu Penggugat selaku pemilik lahan sesungguhnya benar-benar mengetahui luas ukuran tanah yang dimanfaatkan oleh PT. Telkomsel, kemudian secara terus-menerus Penggugat melakukan Pengecekan, sebagaimana tugas dan tanggungjawab Penggugat terdahulu sebagai penjaga site atas infrastruktur Telkomsel yang ditempatkan pada objek lahan sewa. Oleh karenanya cukup beralasan dari fakta-fakta kebenaran disertai aktivitas kegiatan PT. Telkomsel, sesungguhnya Penggugat selalu berperan aktif mengambil bagian dan tidak pernah menyampaikan keberatan atau teguran sepanjang aktivitas PT. Telkomsel, sehingga tidak benar jika adanya Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Telkomsel.
- 8.5. Bahwa merujuk pada faktanya tentang pemakaian lahan yang tidak sesuai dengan kesepakatan perjanjian, sepatutnya Penggugat telah menyampaikan keberatan tersebut pada saat perjanjian kontrak kedua dilaksanakan sebagai bentuk ketidakpuasan atas perbuatan penyewa, ketika mengetahui kelebihan penggunaan lahan tersebut, namun disinyalir pemilik lahan sesungguhnya sengaja membiarkan hal itu terjadi dan tidak menyampaikan keberatan apapun kepada PT. Telkomsel disaat perpanjangan perjanjian sewa-menyewa berlangsung, maka cukup beralasan perbuatan Penggugat mengandung cara yang tidak benar dan dianggap sebagai bentuk PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHADEN);
9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 6 dengan tanggapan sebagai berikut:
 - 9.1. Bahwa tidak benar jika adanya pemanfaatan lahan sewa yang berlebihan dan/atau melanggar perjanjian sewa-menyewa, karena merujuk pada Perjanjian terdahulu tentang sewa-menyewa lahan untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seluler GSM, Nomor PKS.280/LG.05/OP/08/V/2004 tanggal 11 juni 2004 kemudian turunannya yang berlaku dari waktu ke waktu berdasarkan Perjanjian sewa menyewa lahan Nomor PKS.08.6/LG.05/AR.004/II/2019 antara PT. Telekomunikasi Seluler dengan Bapak Daud Wamblolo, berlaku untuk jangka waktu sewa-menyewa selama 15 tahun, terhitung sejak tanggal 10 maret 2019 sampai dengan 09 maret 2034, terbukti secara sah dan mengikat luas ukuran yang dimanfaatkan sesungguhnya tidak mengalami penambahan atau pengurangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9.2. Bahwasanya Penggugat sepatutnya perlu untuk mencermati keberadaan Patrakom sejak tahun 2011, dimana Perjanjian Penggugat yang pertama bersama PT. Patrakom diketahui luas ukuran yang disewakan panjang 15 meter dan lebar 4 meter = 60 m² terhadap status tanah yang terletak di Jl. Sosiri, Kelurahan Hedam, Padang Bulan, Distrik Abepura, Jayapura;
- 9.3. Lebih lanjut merujuk pada Perjanjian Kedua terjadi penambahan dan/atau perubahan dari luas yang semula disewakan 15 x 4, menjadi panjang 5 meter dan lebar 15 meter = 75 m² (*tujuh puluh lima meter persegi*), kemudian merujuk pada Perjanjian ketiga diketahui luas ukuran yang disewakan panjang 15 meter dan lebar 6 meter = 90 m² (*sembilan puluh meter persegi*) artinya dalam pemanfaatan lahan yang disewakan kepada PT. Telkomsel statusnya menjadi tumpang tindih dengan lahan yang juga disewakan kepada Patracom;
10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 7 dengan tanggapan sebagai berikut:
 - 10.1. Bahwasanya terkait Laporan Dugaan Penipuan yang dituduhkan kepada PT. Telkomsel sesungguhnya adalah pandangan yang keliru, karena sejak Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seluler GSM sampai dengan kegiatan pengoperasian infrastruktur, keterlibatan dari Bapak Daud Wamblole sangatlah Proaktif untuk menjaga dan mengawasi objek lahan dimaksud, sehingga bagaimana mungkin pihak PT. Telkomsel dapat membuat tindakan yang melanggar isi Perjanjian sewa-menyewa;
 - 10.2. Bahwa Permasalahan yang dipersalkan Penggugat adalah bagian dari kelebihan penggunaan tanah dan menurutnya melanggar Perjanjian sewa-menyewa, oleh karenanya cukup beralasan sengketa dimaksud adalah domain Hukum Perdata bukanlah domain Hukum Pidana, sehingga mengutip penjelasan sepihak didalam dalil Penggugat "*tentang dilakukan pengukuran ulang dan ternyata benar Tergugat melakukan kesalahan dengan sengaja menambah luas ukuran objek sewa*" adalah pernyataan yang tidak relevan;
11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 8 dengan tanggapan sebagai berikut:
 - 11.1. Bahwa terkait somasi yang diajukan oleh Penggugat, sesungguhnya telah dijawab oleh pihak PT. Telkomsel, dengan tetap membuka ruang dialog untuk mencari kebenaran dan penemuan atas fakta hukum terkait sewa-menyewa pada lahan tersebut dengan pihak-pihak terkait agar terciptanya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum itu sendiri;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 11.2. Bahwa dialog yang diinginkan oleh PT. Telkomsel adalah mengandung upaya penyelesaian secara baik, dengan tujuan untuk mengemukakan hal-hal yang logis dan tidak mengarang-ngarang tuntutan nilai kerugian, kemudian yang terpenting adalah Penggugat meneliti dan mencermati kedudukan tata letak objek tanah baik yang disewakakan kepada Telkomsel maupun Patrakom;
12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 9 dengan tanggapan sebagai berikut:
 - 12.1 Bahwasanya makna dari ketentuan pasal 1591 KUHPdata tentang "Penggantian biaya, kerugian dan bunga" tidaklah semudah Penggugat menterjemahkannya secara berlebihan dibebankan kepada Tergugat, karena jauh sebelum penerapan pasal tersebut dipatuhi para pihak, Penggugat tidak satupun mampu membuktikan dan merumuskan dengan benar, cermat dan terpercaya, dasar-dasar unsur perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh PT.Telkomsel baik dari fakta-fakta pelanggaran maupun rincian perhitungan kerugiannya secara wajar dan patut;
13. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 10 (sepuluh) sub bagian 10.1, 10.2, 10.3 dan 10.4 dan dalil angka 11 (sebelas) yang pada pokoknya menyatakan tuntutan Materil dan Immateril, ditanggapi sebagai berikut:

Bantahan Terhadap Tuntutan Materil:

- 13.1. Bahwa kerugian materil yang didalilkan Penggugat tidak dinilai sesuai dasar perhitungan yang benar dari pihak yang berlisensi secara akurat, terukur, terperinci dan terpercaya hasil penilaiannya, yang dapat menentukan besar-kecilnya kepastian suatu nilai kerugian secara profesional dan efisien, sehingga nilai suatu objek tanah atau potensi kerugian yang didalilkan Penggugat dapat dikemukakan berdasarkan standar penilaian yang dibutuhkan, untuk memastikan bahwa hasil penilaian telah dibuat berdasarkan perhitungan ekonomi yang sehat dan efisien. oleh karenanya cukup beralasan kerugian materil yang dilalilkan penggugat tidak jelas dan patut untuk ditolak atau sekurang-kurangnya tidak dapat diterima;
- 13.2. Bahwa didalam gugatan keperdataan, haruslah dicantumkan rincian kerugian materil dan immateril hal ini sebagaimana dimaksud dalam Kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 598 K/Sip/1971 yang menyatakan: Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 117 K/Sip/1971 tanggal 02 Juni 1971:

"suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan penggugat tidak dapat membuktikan mengenai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim”;

Bantahan Terhadap Tuntutan Immateril:

- 13.3. Bahwa kerugian yang didalilkan Penggugat tersebut juga tidak termasuk kedalam makna kerugian immateril yang hanya dapat diberikan dalam hal penghinaan, kematian, dan luka berat sebagaimana dimaksud dalam kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 650/PK/Pdt/1994 yang menyatakan:

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 650/PK/Pdt/1994:

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

14. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 12 (dua belas) tentang permohonan meletakkan sita jaminan, ditanggapi sebagai berikut:

- 14.1. Berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR/261 Rbg, maka permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap harta benda milik Tergugat bertentangan dengan Pasal 227 HIR/261 Rbg yang mengatur bahwa untuk dapat dilakukannya sita jaminan disyaratkan harus ada kekhawatiran dan persangkaan yang dapat dibuktikan jika pihak Tergugat mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan barang-barang objek sengketa supaya tidak dimiliki oleh penggugat sebelum putusan dijatuhkan;

- 14.2. Merujuk pada kaidah Yurisprudensi-Yurisprudensi tentang tuntutan sita jaminan sebagai berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 1121 K/Sip/1971, Tanggal 05 April 1972, kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:

“Apabila para Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat tentang adanya kekhawatiran bahwa Tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka penyitaan tidak dapat dilakukan”;

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 597 K/Sip/1983, tanggal 8 Mei 1984, kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:

“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang diisyaratkan dalam pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan”;

15. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 13 (tiga belas) tentang membayar uang paksa (dwangsom), ditanggapi sebagai berikut:

- 15.1. Pada prinsipnya tidak semua perkara dapat dikenakan uang paksa (dwangsom) sebagai bentuk jaminan pelaksanaan putusan secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sukarela. Seperti yang telah diketahui secara umum, uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat diterapkan terhadap suatu bentuk tuntutan dimana tuntutan tersebut merupakan pembayaran sejumlah uang. Hal ini sesuai dengan pendapat Ahli Hukum Acara Perdata Sudikno Mertokusumo, yang dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Indonesia pada halaman 50 menyatakan sebagai berikut:

“Pembayaran *dwangsom* hanya mungkin terhadap perbuatan yang harus dilakukan oleh Tergugat yang tidak terdiri dari pembayaran sejumlah uang”;

Bahwa penjelasan Sudikno Mertokusumo tersebut di atas juga sejalan Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973 dengan kaidah hukum:

“Lembaga hukum uang paksa atau *dwangsom* (eks Pasal 606 RV) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang diktum putusan hakim berupa: Menghukum tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada penggugat”;

16. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 14 (angka empat belas) tentang tuntutan putusan serta merta yang diajukan oleh penggugat, ditanggapi sebagai berikut:

16.1. Permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana diajukan oleh Penggugat tersebut, tidak memenuhi syarat-syarat seperti yang tercantum dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, sebab permohonan Penggugat tersebut sama sekali tidak didukung oleh:

- Akta otentik atau akta di bawah tangan yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti;
- Adanya putusan yang mempunyai kekuatan pasti (*in kracht van gewijsde*);
- Adanya gugatan provisional yang terlebih dahulu telah dikabulkan; dan
- Sengketa perdata *a-quo* bukan sengketa mengenai hak kepemilikan (*bezitsrecht*);

16.2. Bahwa disamping hal-hal di atas, Mahkamah Agung RI melalui Surat Edaran No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil (SEMA No. 3/2000) telah memberikan sikap yang limitative kepada Hakim Pengadilan Negeri dalam hal akan menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*);

17. Bahwa dengan demikian menurut hemat Tergugat sudah sepatutnya dalil-dalil gugatan Penggugat dari Posita angka 10 [sub. Bagian 10.1, 10.2, 10.3,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.4] sampai dengan posita angka 15 cukup beralasan untuk dikesampingkan atau setidaknya ditolak;

Berdasarkan uraian fakta-fakta kebenaran yang telah dikemukakan diatas, mohon kiranya atas pertimbangan dan kebijaksanaan Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dalam perkara ini, dengan amar putusanya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

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

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat Untuk Seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila yang mulia majelis hakim yang memeriksa serta mengadili perkara a quo berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat di atas, selanjutnya Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 06 Maret 2023 dan terhadap Replik tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 13 Maret 2023 sebagaimana telah termuat di dalam berita acara persidangan dan untuk menyingkat uraian putusan ini, haruslah dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat masing-masing mempunyai dalil-dalil kebenaran yang mendasari gugatan dan sangkalannya, maka kepada kedua belah pihak dibebani untuk membuktikannya dan yang terlebih dulu kepada Penggugat oleh karena dalil-dalil gugatannya disangkal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 BW;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil gugatannya, pihak Penggugat mengajukan bukti-bukti surat di persidangan berupa:

1. Foto copy perjanjian sewa menyewa lahan Nomor PKS.280/LG.05/OP-08/V/2004, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-1;
2. Foto copy perjanjian sewa menyewa lahan Nomor PKS.086/LG.05/AR-004/II/2019, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-2;
3. Foto copy pembangunan tower sejak tahun 2004, bermeterai cukup, print out, diberi tanda Bukti P-3;
4. Print Out foto pembangunan pagar tembok sejak tahun 2004, bermeterai cukup, diberi tanda Bukti P-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Print Out foto pembangunan rumah putih sejak tahun 2004, bermeterai cukup, diberi tanda Bukti P-5;
6. Foto copy pembongkaran pagar tembok untuk pembangunan mesin genzet, bermeterai cukup, print out, diberi tanda Bukti P-6;
7. Foto copy sertifikat hak milik Nomor 00250 atas nama Daud Wamblolo, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-7;
8. Foto copy sertifikat hak milik Nomor 00099 atas nama Daud Wamblolo, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-8;
9. Foto copy surat undangan Nomor B/UND-96/V/2022/Binmas, tanggal 12 Mei 2022, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-9;
10. Foto copy Surat Kuasa Khusus, tanggal 18 agustus 2022, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-10;
11. Foto copy surat somasi Nomor 03/KA.FM/SH/VIII/2022, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-11;
12. Foto copy jawaban somasi Nomor 174/GA.01/RL-56/IX/2022, tanggal 02 September 2022, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-12;
13. Print Out foto pengukuran ulang lahan sewa pada tanggal 04 Oktober 2022, bermeterai cukup, diberi tanda Bukti P-13;
14. Print Out foto pengukuran ulang lahan sewa pada tanggal 04 Oktober 2022, bermeterai cukup, diberi tanda Bukti P-14;
15. Print Out foto pengukuran ulang lahan sewa yang melebihi batas sesuai yang tertuang dalam perjanjian yang dilakukan pada tanggal 04 Oktober 2022, bermeterai cukup, diberi tanda Bukti P-15;
16. Print Out foto pengukuran ulang lahan sewa pada tanggal 04 Oktober 2022 yang diakui oleh pihak Tergugat, bermeterai cukup, diberi tanda Bukti P-16;
17. Print Out foto pengukuran ulang lahan sewa pada tanggal 04 Oktober 2022 yang diakui oleh pihak Tergugat, bermeterai cukup, diberi tanda Bukti P-17;
18. Print Out foto pertemuan antara penggugat dengan kuasa Tergugat pada tanggal 04 Oktober 2022 di kantor Telkomsel Base G, bermeterai cukup, diberi tanda Bukti P-18;
19. Print Out berita acara pertemuan tentang ketidak sesuaian lahan Site Uncen Lama (Jap 015), tanggal 08 Nopember 2022, bermeterai cukup, diberi tanda Bukti P-19;

Menimbang, bahwa selain surat bukti tersebut, pihak Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yakni MAKLON MARIAI dan ROY JEFERY OPKOKA yang didengar keterangannya di bawah sumpah menurut agama yang dianutnya menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi MAKLON MARIAI pada pokoknya menerangkan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kebal dengan Penggugat sejak tahun 1996, tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi bertempat tinggal tidak jauh dari objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa dalam perkara ini setahu saksi ada persoalan antara Penggugat dengan Tergugat terkait perjanjian penggunaan lahan tanah milik Penggugat;
- Bahwa perjanjian sewa tanah tersebut setahu saksi terjadi pada tahun 2004 yang akan digunakan oleh Tergugat untuk pembangunan tower;
- Bahwa setelah perjanjian itu disepakati, saksi juga sempat menyaksikan penggalian cakar ayam tower tersebut;
- Bahwa setahu saksi, lahan yang disewakan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah berukuran 18 meter x 15 meter, namun belakangan terjadi permasalahan oleh karena ternyata yang digunakan oleh Tergugat adalah melebihi, yakni kelebihan tanah yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat dan hal inipun saksi tahu ketika dilakukan pengukuran oleh Penggugat;
- Bahwa menyangkut dengan perjanjian tersebut, setahu saksi dilakukan pada tahun 2004 dan di atas lahan tersebut Tergugat masih menggunakannya hingga saat ini;
- Bahwa menyangkut dengan kelebihan tanah 2,62 meter tersebut, tepatnya 2,62 meter x 15 meter, Tergugat gunakan untuk pembangunan rumah Genzet;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat pernah juga bekerja di Telkomsel pada tahun 2004 sejak tower dibangun dan Penggugat pula yang dipercayakan untuk menjaga tower tersebut;

Atas keterangan saksi Penggugat membenarkan, sedangkan di pihak Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi ROY JEFERY OKOKA pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi dihadirkan dalam perkara ini berkaitan dengan batas ukuran tanah yang ada dalam perjanjian antara Penggugat Daud Wamblolo dengan PT.Telokomsel;
- Bahwa setahu saksi, jangka waktu dalam perjanjian tersebut adalah sejak tahun 2004 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa berkaitan dengan isi dari perjanjian tersebut saksi tidak pernah melihat isinya melainkan hanya mendengar cerita dari Penggugatakan tetapi saksi mengetahui luas tanah milik Penggugat yang digunakan oleh Tergugat yaitu berukuran 15 meter X 18 meter;
- Bahwa saksi mengetahui adanya pelanggaran di luar isi perjanjian yaitu para saat dilakukan pengukuran di objek sengketa dimana ternyata pihak Tergugat telah membangun beberapa bangunan berupa tower dan rumah genzet,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagipula menurut saksi telah terjadi kelebihan pemakaian tanah lebih diperkirakan 2 (dua) meter;

Atas keterangan saksi Penggugat membenarkan, sedangkan pihak Tergugat akan ditanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dipihak Tergugat untuk meneguhkan dalil sangkalannya mengajukan surat bukti berupa:

1. Foto copy perjanjian sewa menyewa lahan Nomor PKS.280/LG.05/OP-08/V/2004, bermeterai cukup, tanpa aslinya, diberi tanda Bukti T-1;
2. Foto copy perjanjian sewa menyewa lahan Nomor PKS.086/LG.05/AR-004/II/2019, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti T-2;
3. Foto copy pakta integritas eksternal tanggal 19 Februari 2019, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti T-3;
4. Foto copy surat pernyataan tidak sengketa dan tidak dalam jaminan, tanggal 19 Februari 2019, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti T-4;
5. Foto copy berita acara negosiasi perolehan site tanggal 18 Februari 2019, bermeterai cukup, tanpa aslinya, diberi tanda Bukti T-5;
6. Foto copy berita acara kesepakatan Nomor BAK 012/GA.01/RL-53/II/2019, tanggal 19 Februari 2019, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti T-6;
7. Foto copy surat pernyataan yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Daud Wamblolo, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti T-7;
8. Foto copy bukti-bukti transfer, bermeterai cukup, tanpa aslinya, diberi tanda Bukti T-8;
9. Foto copy perjanjian sewa lahan tanah antara PT.Patra Telekomunikasi Indonesia dengan Bpk.Daud Wamblolo, Nomor SL.004/AK.110/01.11 tanggal 04 Januari 2011, bermeterai cukup, tanpa aslinya, diberi tanda Bukti T-9;
10. Foto copy berita acara kesepakatan harga sewa lahan, tanggal 08 Desember 2014, bermeterai cukup, tanpa aslinya, diberi tanda Bukti T-10;
11. Foto copy perjanjian sewa lahan tanah antara PT.Patra Telekomunikasi Indonesia dengan Bpk.Daud Wamblolo, Nomor KT/AK.100/06.15 tanggal 25 Mei 2015, bermeterai cukup, tanpa aslinya, diberi tanda Bukti T-11;
12. Foto copy berita acara kesepakatan harga sewa lahan, Nomor BANA.02/OP.310/01.16, tanggal 11 Januari 2016, bermeterai cukup, tanpa aslinya, diberi tanda Bukti T-12;
13. Foto copy perjanjian sewa lahan tanah antara PT.Patra Telekomunikasi Indonesia dengan Bpk.Daud Wamblolo, Nomor KT/AK.100/01.16, tanggal 18 Januari 2016, bermeterai cukup, tanpa aslinya, diberi tanda Bukti T-13;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Foto copy Surat Pemilik Tanah, tanggal 02 Maret 2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Daud Wamblolo, bermeterai cukup, tanpa aslinya, diberi tanda Bukti T-14;
15. Foto copy Dokumentasi tanggal 14 Februari 2023 yang menggambarkan bekas bangunan milik PT.Patrakom yang berdiri di atas lahan sewa, bermeterai cukup, tanpa aslinya, diberi tanda Bukti T-15;

Menimbang, bahwa selain surat bukti tersebut, pihak Tenggugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yakni KURNIAWAN yang didengar keterangannya di bawah sumpah menurut agama yang dianutnya menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan juga Tergugat sebagai mitra kerja dari Terkomsel;
- Bahwa dalam persidangan ini saksi akan memberikan keterangan berkaitan dengan permasalahan antara PT. Telkomsel (Tergugat) dengan saudara Daud Wamblolo (Penggugat);
- Bahwa saksi sejak tahun 2018 sudah menjadi mitra kerja dari Tergugat untuk mengawasi site di daerah Dok 8 jayapura dan juga mengawasi site uncen lama di wiyayah Abepura sejak tahun 2022;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak pernah mendengar adanya keberatan dari pihak Penggugat terhadap Tergugat mengenai objek sewa menyewa yang dilakukan oleh kedua belah pihak;
- Bahwa kemudian saksi baru mengetahui ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat yakni pada saat saksi menerima undangan dari polsek abepura tahun 2022 berkaitan dengan adanya laporan dari Penggugat bahwa pihak Tergugat ada menggunakan lahan yang lebih yang tidak sesuai dengan apa yang kedua piha perjanjikan;
- Bahwa setelah pembicaraan di polsek, maka para pihak yang didampingi oleh petugas kepolisian sektor abepura melakukan peninjauan di lapangan;
- Bahwa saat dilokasi tindakan yang dilakukan adalah Pengukuran luas tanah;
- Bahwa pengukuran pertama ditarik dari depan pagar tembok ke arah belakang dengan panjang melebihi 18 meter dan Pengukuran kedua dari Bekas fondasi pagar lama ke bagian arah belakang kurang lebih 18 meter, kemudian untuk ukuran lebar telah sesuai 15 meter;
- Bahwa saat dilokasi saksi mengetahui dan membaca isi surat perjanjian sewa menyewa antara pihak Daud Wamblolo dan pihak Telkomsel, yang diperjanjikan luas ukuran 18x15;
- Bahwa saksi juga mengetahui adanya surat perpanjangan kontrak kedua dengan jangka waktu sewa-menyewa sejak tahun 2019 s/d tahun 2034, dengan luas ukuran yang lama tetap sama 18x15, atau tidak mengalami perubahan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi amati diatas objek sengketa, ada benda-benda berupa satu buah tower, 1 rumah genset, 3 bangunan selter, perangkat outdoor dengan best frame;
- Bahwa keberadaan bangunan selter disediakan untuk perangkat-perangkat yang tidak bisa kena air;
- Bahwa saksi juga melihat Box Meter PLN yang terletak di belakang atau berdekatan dengan bekas fondasi pagar lama;
- Bahwa sepengetahuan saksi tujuan dari Box Meter PLN harus ditempatkan berdekatan dengan pagar, tujuannya agar mempermudah tim lapangan baik dari petugas PLN maupun pihak FMC melakukan pengecekan tanpa harus membuka pagar. sedangkan jarak dari Box PLN dengan pagar tembok yang dipersoalkan penggugat, jangkauannya sudah sangat jauh;
- Bahwa saksi mengetahui selain PT. Telkomsel yang memanfaatkan lahan sewa-menyewa, ada juga pihak PT. Patrakom yang diberikan izin oleh Daud Wamblolo untuk memanfaatkan lahan sewa-menyewa;
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian antara Daud Wamblolo dengan PT. Patrakom, saat menerima penjelasan dari Full Mentenince Control sebelumnya saat proses serah terima jabatan dengan petugas-petugas terdahulu;
- Bahwa saksi mengetahui badan hukum antara PT. Telkomsel, berbeda dengan badan hukum PT. Patrakom;
- Bahwa saksi mempertegas dengan diperlihatkan bukti surat T-15, berupa gambar rumah selter yang dibenarkan dengan adanya lebel bertulisan PATRAKOM pada bagian dinding bangunan selter milik PT. Patrakom;
- Bahwa saksi mengetahui proses verifikasi yang dilakukan oleh PT. Telkomsel saat melaksanakan kontrak sewa-menyewa lahan, biasanya dilakukan dengan syarat-syarat secara ketat, karena harus dibuktikan dengan sertifikat tanah, surat-surat kepemilikan, surat pernyataan kondisi lahan tidak dalam sengketa dan dokumen lain-lain;
- Bahwa saksi mengetahui saudara Daud Wamblolo sebagai pemilik lahan, pernah dipercayakan sebagai penjaga site;
- Bahwa kepercayaan yang diberikan oleh PT. Telkomsel kepada Daud Wamblolo sebagai penjaga site biasanya direkrut atas pertimbangan, memilih pemilik lahan itu sendiri, kemudian jarak tempat tinggalnya berdekatan dengan lokasi site tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui Daud Wamblolo ditugaskan sebagai penjaga site untuk melakukan pengawasan dan pembersihan lahan sejak tahun 2004, berdasarkan penjelasan dari petugas Full Mentenince Control sebelumnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepanjang saksi bertugas di site uncen lama, tidak pernah saksi memperoleh informasi dari petugas terdahulu di tahun 2018-2019 tentang adanya keberatan yang disampaikan oleh Penggugat Daud Wamblolo;
Atas keterangan saksi Tergugat membenarkan, sedangkan Pihak Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak sudah menganggap cukup pembuktiannya dan keduanya telah mengajukan kesimpulan akhir pada persidangan hari Selasa tanggal 23 Mei 2023, kemudian mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis menelaah secara seksama *Materi Gugatan Penggugat*, ternyata yang menjadi tuntutan pokok adalah sebagai berikut:

Pertama: Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat pada sekitar bulan maret 2004 telah terjadi kesepakatan pembangunan dan penempatan fasilitas Base Transceiver Station (BTS) diatas lahan milik Penggugat dan kesepakatan tersebut dituangkan dalam berita acara kesepakatan Nomor BAK.051/PC-01/OP-83/III/2004 tanggal 10 Maret 2004, kemudian ditindaklanjuti dengan perjanjian sewa menyewa lahan untuk pemasangan dan penempatan Base Transceiver Station (BTS) sistim telekomunikasi selular GSM antara Tergugat dengan Penggugat, perjanjian tersebut bernomor PKS.280/LG.05/OP-08/V/2004, tanggal 11 Juni 2004 dimana lahan yang dipakai atau disewa oleh Tergugat atas lahan milik Penggugat adalah berukuran 15 meter x 18 meter atau seluas 270 m2 dengan tenggang waktu sejak tahun 2004 sampai dengan tahun 2019 (lima belas tahun) dan dapat diperpanjang lagi sesuai kesepakatan kedua belah pihak;

Ke-dua: Bahwa kemudian perjanjian sebagaimana tersebut di atas diperpanjang lagi untuk 15 (lima belas) tahun berikutnya yakni sejak tahun 2019 sampai dengan tahun 2034 sesuai perjanjian Nomor PKS.086/LG.05/AR.004/II/2019 yang ditanda tangani pada tanggal 19 pebruari 2019 dan ukuran atau luas tanah masih seperti tersebut pada perjanjian pertama;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ke-tiga: Bahwa dengan berjalannya waktu, ternyata pihak Tergugat telah melakukan kesalahan dengan sengaja dan secara diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan penggugat telah bertindak sendiri melanggar perjanjian sewa-menyewa dengan menambah ukuran luas lahan sewa-menyewa yang semula dalam perjanjian seluas 270 m² (18 meter x 15 meter) menjadi luas 309,3 m² (20,62 meter x 15 meter) dan menambah ukuran luas lahan untuk pembangunan rumah Genzet dan penempatan Genzet seluas 21,93m² (5,10 meter x 4,30 meter) sehingga sangat jelas tergugat telah melakukan pelanggaran sebagaimana disepakati dalam perjanjian dan atas tindakan Tergugat ini, Pihak Penggugat maupun lewat Kuasa Hukumnya telah melakukan komunikasi dengan pihak Tergugat membicarakan tentang keadaan tersebut, namun pihak Tergugat tidak menanggapinya (khusus tentang penggunaan kelebihan pemakaian luas tanah tersebut di atas) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yang dengan demikian Penggugat berpandangan bila perbuatan Tergugat dengan menggunakan kelebihan luas tanah dimaksud dan sekaligus bersikap masa bodoh atas upaya yang Penggugat lakukan demi menyelesaikan masalah ini dengan Tergugat, adalah sangat merugikan Penggugat, *sehingga menurut Penggugat apa yang dilakukan pihak Tergugat tersebut adalah merupakan tindakan Wanprestasi yang merugikan Penggugat;*

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, telah terjadi jawab-jawab antara para pihak yang selengkapnya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum majelis mempertimbangkan lebih lanjut perkara ini, majelis akan mempertimbangkan lebih dulu hal-hal sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR (Indonesisch Reglement), dasar pemeriksaan Pengadilan in casu majelis hakim pengadilan negeri Jayapura adalah surat gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagai dasar/pegangan bagi majelis dalam meneliti kebenaran berdasarkan dalil-dalil dan pembuktian nantinya, maka surat gugatan tersebut haruslah dibuat dan atau disusun dengan penuh ketelitian dan kecermatan baik dalam Posita (fundamentum petendi) yang berisikan uraian kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa (factual grounds) maupun penguraian tentang hukumnya yang menjadi dasar yuridis gugatan (legal grounds), Kedudukan para pihak dalam kaitannya atau dalam hubungannya dengan kasus perkara, serta Tuntutan (petitum) yang merupakan perumusan secara tegas dan jelas terhadap apa yang diminta atau dituntut Penggugat/para Penggugat terhadap Tergugat/para Tergugat atau Turut Tergugat yang akan diputus hakim dalam amar putusannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (3) Rv (karena HIR maupun R.Bg tidak ditemukan ketentuan pasal yang mengatur elemen dan syarat-syarat bagaimana bentuk, cara dan substansi terhadap surat gugatan), maka suatu surat gugatan harus memenuhi syarat;

1. Identitas (persona statute) para pihak berperkara;
2. Duduknya perkara (disinilah letaknya posita/fundamentum petendi):
 - a. Objek perkara;
 - b. Fakta-fakta hukum;
 - c. Kualifikasi perbuatan dan kedudukan para pihak baik bersifat formal maupun materiil;
 - b. Penguraian dan penjabaran anasir kerugian dan permintaan lain akibat tindakan tergugat/para tergugat;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan gugatan tersebut di atas, maka majelis akan menilai dan mempertimbangkan surat gugatan Penggugat dalam kaitannya dengan syarat huruf (b) dan huruf (c) yakni "fakta-fakta hukum dan Kualifikasi perbuatan serta kedudukan para pihak baik bersifat formal maupun materiil" dalam pengertian fakta hukum yang diperoleh berdasarkan posita surat gugat dalam kaitan dengan proses pembuktian para pihak dan kedudukan para pihak in casu Tergugat maupun Pihak Lain dihubungkan dengan pertanggungjawaban perbuatan yang dibebankan kepadanya;

Menimbang, bahwa dalam posita surat gugatan Penggugat angka 5 (lima) disebutkan, bahwa dengan berjalannya waktu, ternyata pihak Tergugat telah melakukan kesalahan dengan sengaja dan secara diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan penggugat telah bertindak sendiri melanggar perjanjian sewa-menyewa dengan menambah ukuran luas lahan sewa-menyewa yang semula dalam perjanjian seluas 270 m² (18 meter x 15 meter) menjadi luas 309,3 m² (20,62 meter x 15 meter) dan menambah ukuran luas lahan untuk pembangunan rumah Genzet dan penempatan Genzet seluas 21,93m² (5,10 meter x 4,30 meter) sehingga sangat jelas tergugat telah melakukan pelanggaran sebagaimana disepakati dalam perjanjian dan atas tindakan Tergugat ini, pihak Penggugat maupun lewat Kuasa Hukumnya telah melakukan komunikasi dengan pihak Tergugat membicarakan tentang keadaan tersebut, namun pihak Tergugat tidak menanggapi (khusus tentang penggunaan kelebihan pemakaian luas tanah tersebut di atas) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yang dengan demikian Penggugat berpandangan bila perbuatan Tergugat dengan menggunakan kelebihan luas tanah dimaksud dan sekaligus bersikap masa bodoh atas upaya yang Penggugat lakukan demi menyelesaikan masalah ini dengan Tergugat, adalah sangat merugikan Penggugat, *sehingga menurut Penggugat apa yang dilakukan pihak Tergugat tersebut adalah merupakan tindakan Wanprestasi yang merugikan Penggugat, selain itu pada petitum*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angka 2 (dua) gugatan Penggugat disebutkan agar majelis hakim “menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi/Ingkar janji”;

Menimbang, selanjutnya majelis akan mempertimbangkan apa yang dimaksudkan dengan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*Wanbeheer*” atau “*Wanddad*” yang berarti *prestasi buruk* atau *pengurusan buruk* atau *perbuatan buruk*, *Wanprestasi* atau yang dikenal dengan istilah ingkar prestasi;

Menimbang, bahwa Wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata “*Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau dengan akta sejenis itu atau dengan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*”, dan dalam praktek sering dijumpai ingkar janji dalam hukum perdata yang berbentuk:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Terlambat memenuhi prestasi; dan
- c. Memenuhi prestasi secara tidak pantas atau tidak baik;

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap, secara umum Wanprestasi adalah “Pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut yang selayaknya”, Dengan kata lain, Wanprestasi adalah tindakan pelanggaran perjanjian antara dua belah pihak, ketika salah satu pihak tidak mampu melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang ada atau yang tertuang dalam perjanjian, maka tindakan tersebut sepenuhnya dapat dikatakan sebagai Wanprestasi atau dengan pengertian yang lebih sederhana adalah sebuah tindakan atau suatu perbuatan dimana seseorang ingkar janji terhadap isi janji yang sudah dibuatnya dengan pihak lain, jadi pelanggaran tersebut haruslah pelanggaran terhadap isi dalam perjanjian yang telah disepakati, sedangkan terhadap sesuatu pelanggaran yang dibuat oleh salah satu pihak yang tidak termuat dalam perjanjian dan tidak pernah disepakati oleh kedua belah pihak, dengan kata lain salah satu pihak melakukan perbuatan diluar yang diperjanjikan dalam perjanjian, bukanlah perbuatan yang dikwalifikasi sebagai ingkar janji atau Wanprestasi atau dengan kata lain bila memperhatikan beberapa bentuk Wanprestasi yakni:

1. Tidak melaksanakan sesuatu yang dijanjikan;
2. Terlambat memenuhi janji;
3. Melakukan janjitaapi tidak sesuai kesepakatan; dan
4. Melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian;

Ad.1. Tidak melaksanakan sesuatu yang dijanjikan;

- Bentuk Wanprestasi initerjadi ketika salah satu pihak tidak melaksanakan janji sesuai kesepakatan awal, bisa terjadi karena yang bersangkutan tidak mampu memenuhi janji atau berubah pikiran atas isi perjanjian;

Ad.2. Terlambat memenuhi janji;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bentuk Wanprestasi ini terjadi ketika salah satu pihak memenuhi janji tetapi melampaui waktu yang telah disepakati, janji yang terlambat dipenuhi tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;

Ad.3. Melakukan janji tapi tidak sesuai kesepakatan;

- Bentuk Wanprestasi ini terjadi ketika salah satu pihak melakukan janji tepat waktu, tetapi yang dilakukan tidak sesuai dengan kesepakatan awal, ini biasanya di bawah standart kesepakatan atau perjanjian awal

Ad.4. Melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian;

- Bentuk Wanprestasi ini terjadi ketika salah satu pihak melakukan tindakan yang sebenarnya dilarang dalam perjanjian awal, sehingga kemudian merugikan pihak lain;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan isi perjanjian pertama antara Penggugat dengan Tergugat Nomor PKS.280/LG.05/OP-08/V/2004, tanggal 11 Juni 2004 dan perjanjian kedua Nomor PKS.086/LG.05/AR.004/II/2019 yang ditanda tangani pada tanggal 19 pebruari 2019, tidak ada satupun bentuk atau unsur perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Tergugat, oleh karena perbuatan yang dilakukan Tergugat sebagaimana dalil Penggugat dimana Tergugat menambah ukuran tanah adalah diluar yang diperjanjikan, sehingga tidak termasuk dalam apa yang telah diperjanjikan dalam kedua surat perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan *Materi Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas*, majelis berkesimpulan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya *bukanlah perbuatan dalam lingkup Wanprestasi melainkan perbuatan Tergugat tersebut masuk dalam ruang lingkup bentuk pelanggaran yang lain;*

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan di atas, majelis berpendirian bila gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut tidak jelas dan kabur, maka gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka pemeriksaan selanjutnya menyangkut pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima dan Penggugat berada dipihak yang kalah, maka segala biaya yang timbul akibat perkara ini haruslah dibebankan kepadanya yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat segala ketentuan hukum yang berkaitan dengan perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebani Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.264.000,00 (dua juta dua ratus enam puluh empat ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan majelis hakim Pengadilan Negeri Jayapura pada hari SELASA tanggal 28 Nopember 2023 oleh kami RONALD LAUTERBOOM, S.H., M.H. sebagai hakim ketua majelis, ANDI ASMURUF, S.H., M.H. dan LINN CAROL HAMADI, S.H. masing-masing sebagai hakim anggota, putusan mana dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS tanggal 07 Desember 2023 oleh hakim ketua didampingi hakim-hakim anggota tersebut, CLAUDIA YOULINE, S.H., M.H. panitera pengganti dan putusan mana disampaikan kepada para pihak secara elektronik;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

1. ANDI ASMURUF, S.H., M.H.

RONALD LAUTERBOOM, S.H., M.H.

2. LINN CAROL HAMADI, S.H.

Panitera Pengganti,

CLAUDIA YOULINE, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp30.000,00
2. ATK	Rp75.000,00
3. Panggilan,.....	Rp629.000,00
4. PNBPN	Rp10.000,00
5. PS	Rp1.500.000,00
6. Meterai,	Rp10.000,00
7. Redaksi	Rp10.000,00
J u m l a h.....	Rp2.264.000,00(dua juta dua ratus enam puluh empat ribu rupiah)