



**P U T U S A N**

**NOMOR 41 /PDT/2019/PT.SMR**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yg memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

SUDIRMAN, No. KTP : 6402142310520001, Tempat Tanggal Lahir : Lamurukung, 23 Oktober 1952, Umur 65 Tahun, Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, yang berkedudukan di Jalan A. Yani, RT.010, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DONY SETIO BUDI, SH., MH., Advokat, beralamat di Jalan Mangku Negara, Nomor 90 D Lantai Dasar, RT.XXX, Kelurahan Timbau, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2017, selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat;

Lawan:

JHONY ONGADRIE, No. KTP : 17.5105.080255.0003, Tempat Tanggal Lahir : Pontianak, 08 Februari 1955, Umur 62 Tahun, Laki-laki, Agama Budha, Pekerjaan Pengusaha, dahulu berkedudukan di Jalan Bukit Damai Indah, Blok : C.24, RT.035, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada RIO RIDHAYON DEMO, SH & ASSOCIATES, Advocat, beralamat di komplek ruko Bandar Balikpapan Blok E NO 25, Klandasan, kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2017 selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

PT. HUTCHISON CP TELECOMMUNICATIONS, berkedudukan di Jalan Gatot Subroto, Menara Mulia, 10/f, Kav : 9-11, Jakarta 12930 Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada YANCE WILLIEM HENDRIK RARANTA, SH. dan FANDI AHMAD, SH. Advokat, yang beralamat di di Grand Slipi Tower Lantai 42 Suite G-H, Jalan Letjen. S. Parman Kavling 22-24, Slipi, Jakarta Barat 11480, DKI. Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Februari

Halaman 1 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

PEMERINTAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA, Cq : PEMERINTAH KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA, Cq : BADAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU, yang berkedudukan di Jalan Wolter Monginsidi, Kompleks Perkantoran Bupati Kabupaten Kutai Kartanegara, Kelurahan Timbau, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada PURNOMG, SH, MELTRIN PETULA SI BAR AN I, SH., MH, HARMAN, SH, ALFINCE YOEL LUFUNG, SH, Pegawai Negeri Sipil pada Bagian Hukum Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 November 2017, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat

Dan,

PT.PROFESIONAL TELEKOMUNIKASI INDONESIA (PROTELINDO) yang berkedudukan di kota Bandung, dalam hal ini bertindak melalui Kantor Cabang yang berkedudukan di Menara Bank Central Asia, Lantai 55, Jl. M.H. Thamrin Nomor 1, kota Jakarta Pusat, selanjutnya telah memberikan kuasa kepada YANCE WILLIEM HENDRIK RARANTA, SH. dan FANDI AHMAD, SH. Advokad, yang beralamat di di Grand Slipi Tower Lantai 42 Suite G-H, Jalan Letjen. S. Parman Kavling 22-24, Slipi, Jakarta Barat 11480, DKI. Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Desember 2017, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Tergugat Intervensi;

## **Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 41/PDT/2019/PT SMR tertanggal 8 April 2019 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;

Telah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tenggarong tanggal 25 September 2018 Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Trg dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 18 September 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan

Halaman 2 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Tenggarong pada tanggal 18 September 2017 dalam Register Nomor 47/Pdt.G/2017 PN.Trng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

DALAM POSITA :

- 1) Bahwa benar PENGGUGAT adalah pemilik tanah berdasarkan bukti Surat Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPAT) Nomor : 232/CMJV/2001 seluas 2.239,25 M2 (Vide bukti P-1) Atas Nama PENGGUGAT yang terletak di Jalan A. Yani, dahulu RT.03 sekarang dirubah Pemerintah menjadi RT.10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

A. Ukuran :

- Lebar depan sebelah Selatan : + 11 / 16 meter;
- Lebar belakang sebelah Utara : + 26,5 / 1,5 meter;
- Panjang sebelah Timur : + 108 meter;
- Panjang sebelah Barat : + 38 / 15 / 55 meter;

B. Batas - Batas :

- Sebelah Utara : H. TANGGA LAHUDA;
- Sebelah Timur : BASRY S;
- Sebelah Selatan : JALAN A. YANI;
- Sebelah Barat : IDRIS;

Bahwa atas dasar bukti hak atas tanah (Vide bukti P-1), pada tahun 2004 PENGGUGAT membangun bangunan rumah dengan luas Bangunan 231 M2, berdasarkan bukti Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/005/PMD (Vide bukti P-2);

- 2) Bahwa TERGUGAT I dengan TERGUGAT II (PARA TERGUGAT) telah melaksanakan Perjanjian sewa-menyewa tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS / Tower / Menara Telekomunikasi (yang terletak di Jalan Ahmad Yani, RT.10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur), Perjanjian sewa-menyewa Nomor : PKS. 161278A/2011/278/1109 yang dibuat pada tanggal 26 November Tahun 2009 (Vide bukti P-3), dimana TERGUGAT II dalam Perjanjian termasuk sebagai Penyewa dan TERGUGAT I dalam Perjanjian termasuk sebagai Pihak yang Menyewakan (Pemilik Lahan), dengan jangka waktu Perjanjian selama 10 (sepuluh) Tahun sejak 26 Desember 2009 hingga 25 Desember 2019 (Pasal 2 dalam Vide bukti P3). Bahwa PARA TERGUGAT telah membuat Berita Acara Kesepakatan yang

Halaman 3 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR

#### 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

dibuat pada bulan September 2009 (Vide bukti P-4), sebagaimana bunyi Point 13 huruf a, adapun batas-batas tanah milik pihak yang menyewakan (TERGUGAT I) sebagai berikut :

- Sebelah Utara : ASPIANUR;
- Sebelah Timur : ASPIANUR;
- Sebelah Selatan : JALAN;
- Sebelah Barat : ALIMUDIN HS;

Yang terletak di Jalan A. Yani, RT.10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur. Kemudian TERGUGAT I membuat Surat Pernyataan Pemilik Tanah / Bangunan tertanggal 01 Oktober 2009 (Vide bukti P-5), Surat Pernyataan Tidak Sengketa & Tidak Dalam Jaminan tertanggal 01 Oktober 2009 (Vide bukti P-6), dan membuat Surat Pernyataan tertanggal 01 Oktober 2009 (Vide bukti P-7), dengan alamat dan batas yang sama sebagaimana yang tertuang dalam Berita Acara Kesepakatan yang dibuat pada bulan September 2009 (Vide bukti P-4);

- 3) Bahwa terhadap batas-batas tanah milik TERGUGAT I sebagaimana yang dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan yang dibuat pada bulan September 2009 (Vide bukti P-4), Surat Pernyataan Pemilik Tanah / Bangunan tertanggal 01 Oktober 2009 (Vide bukti P-5), Surat Pernyataan Tidak Sengketa & Tidak Dalam Jaminan tertanggal 01 Oktober 2009 (Vide bukti P-6), dan membuat Surat Pernyataan tertanggal 01 Oktober 2009 (Vide bukti P-7), PENGUGAT bersama masyarakat setempat telah melakukan Klaim, Surat Nomor : 01, tertanggal 25 Januari 2010 (Vide bukti P-8), dengan tegas menyatakan "TIDAK SETUJU" adanya rencana pembangunan Tower / Menara Telekomunikasi milik TERGUGAT II, karena struktur tanah di lokasi a quo umumnya tanah rawa sehingga bangunan Tower mudah goyang atau runtuh dan disekitar lokasi Tower / Menara Telekomunikasi yang akan dibangun tersebut telah dibangun rumah-rumah sewaan dan tempat tinggal yang dapat mengancam keselamatan jiwa maupun harta benda, bahwa batas-batas tanah sebenarnya yang berbatasan dengan tanah milik TERGUGAT I adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Hj. ROMAITAH / H. MUHTAR;
- Sebelah Timur : H. MUHTAR;
- Sebelah Selatan : JALAN A.YANI/JALAN RAYA HANDIL 2;
- Sebelah Barat : SUDIRMAN (PENGUGAT);

Atas Klaim tersebut tidak ada solusi dalam penyelesaiannya, kemudian PENGUGAT bersama masyarakat setempat kembali melakukan Klaim,

Halaman 4 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR

#### 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

Surat Nomor : 02, tertanggal 17 Januari 2013 (Vide bukti P-9) dengan isi Surat yang sama dengan Klaim sebagaimana tertuang dalam Vide bukti P-8, atas Klaim tersebut Pemerintah Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara dalam hal ini Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (TURUT TERGUGAT) membalas Surat Klaim PENGGUGAT dan Masyarakat setempat, Nomor Surat : 490/786/BP2T tertanggal 19 Desember 2013 (Vide bukti P-10) yang isinya terkait peralihan pengelolaan Tower / Menara Telekomunikasi dari TERGUGAT II kepada PIHAK LAIN sehingga dianggap telah melanggar persyaratan izin dan memerintahkan TERGUGAT II untuk mengadakan musyawarah dengan masyarakat sekitar bangunan Tower / Menara Telekomunikasi. Atas permasalahan tersebut TERGUGAT II tidak juga memperhatikan baik Klaim dari PENGGUGAT, Masyarakat setempat maupun teguran dari Pemerintah Daerah yang berwenang (TURUT TERGUGAT), sehingga PENGGUGAT dan Masyarakat setempat mengirim Surat Kepada Bupati Kutai Kartanegara, Surat Nomor : 03, tertanggal 1 Juni 2015 (Vide bukti P-11), baik PENGGUGAT dan Masyarakat setempat mendesak Pemerintah Daerah untuk menyuruh TERGUGAT II maupun PIHAK LAIN yang menerima Peralihan Pengelolaan Tower / Menara Telekomunikasi untuk membongkar bangunan Tower / Menara Telekomunikasi yang bermasalah karena didirikan dan/atau dibangun tanpa persetujuan saksi-saksi batas yang sah secara hukum dari batas-batas tanah milik TERGUGAT I. Bahwa selama ini PENGGUGAT telah berupaya untuk menyelesaikan masalah ini secara musyawarah dan mufakat kekeluargaan dengan melibatkan Pihak RT, Pihak Kelurahan, Pihak Kecamatan, Pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara maupun Pihak Kepolisian Setempat namun PARA TERGUGAT tidak menanggapi dengan baik dan merasa bahwa tindakan PARA TERGUGAT tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Oleh karenanya untuk mendapatkan penyelesaian secara tuntas, PENGGUGAT terpaksa menempuh upaya hukum perdata;

- 4) Bahwa berdasarkan 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 : 2/P/2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi (yang selanjutnya ditulis/disebut "Peraturan Bersama Menteri"), sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Bersama Menteri, bahwa "Pembangunan Menara wajib memiliki Izin Mendirikan

Halaman 5 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR

#### 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)



Bangunan Menara dari Bupati/Walikota”, Pasal 11 ayat (1) Peraturan Bersama Menteri mengatur bahwa “Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Menara melampirkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis”. Dipertegas dalam Pasal 11 ayat (2) Peraturan Bersama Menteri disebutkan persyaratan administratif terdiri dari :

- A. Status Kepemilikan Tanah dan Bangunan;
- B. Surat Keterangan rencana Kota;
- C. Rekomendasi dari instansi terkait khusus untuk kawasan yang sifat dan peruntukannya memiliki karakteristik tertentu;
- D. Akta Pendirian Perusahaan beserta perubahannya yang telah disahkan oleh Dephukum (Kemenkumham);
- E. Surat bukti pencatatan dari Bursa Efek Indonesia (BEI) bagi penyedia menara yang berstatus perusahaan terbuka;
- F. Informasi rencana penggunaan bersama Negara;
- G. Persetujuan dari warga sekitar dalam radius sesuai dengan ketinggian menara;
- H. Dalam hal menggunakan genset sebagai catu daya dipersyaratkan izin gangguan dan izin genset;

Bahwa Pasal 11 ayat (2) huruf G Peraturan Bersama Menteri dengan tegas menyatakan bahwa persyaratan administratif dalam mengurus perizinan yakni wajib adanya Persetujuan dari warga sekitar dalam radius sesuai dengan ketinggian menara. Bahwa batas tanah milik PENGGUGAT disebelah Timur dalam Vide bukti P-1 adalah berbatasan dengan tanah milik Sdr. BASRY S yang kemudian dijual dan/atau dibeli oleh TERGUGAT I, bahwa selama sebelum TERGUGAT I membeli tanah milik Sdr. BASRY S tidak pernah melakukan Klaim dan/atau Keberatan terhadap Vide bukti P-1 milik PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT memiliki kedudukan hukum (Legal Standing) sebagai saksi batas terkait persetujuan didirikannya Tower / Menara Telekomunikasi. Namun faktanya melihat Point 2 dan Point 3 dalam Gugatan PENGGUGAT, PENGGUGAT tidak pernah dilibatkan dalam pemenuhan persyaratan administratif perizinan TERGUGAT I sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf G Peraturan Bersama Menteri, bahkan PENGGUGAT telah melakukan Klaim dan mengingatkan PARA TERGUGAT bahwa keadaan sebenarnya batas tanah milik TERGUGAT I disebelah Barat adalah berbatasan dengan tanah milik PENGGUGAT;

- 5) Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak pernah dilibatkan dalam pemenuhan persyaratan administratif perizinan TERGUGAT I

Halaman 6 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf G Peraturan Bersama Menteri, sehingga menurut hukum terhadap Vide bukti P-3, Vide bukti P-4, Vide bukti P-5, Vide bukti P-6, dan Vide bukti P-7 Batal Demi Hukum karena tidak menerangkan keadaan hukum yang sebenarnya dalam perjanjian sehingga tidak memenuhi syarat “suatu hal (objek) tertentu” adalah terkait objek perjanjian dan isi perjanjian, bahwa setiap perjanjian harus memiliki objek tertentu, jelas dan tegas sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya, namun faktanya PARA TERGUGAT tidak menerangkan keadaan yang sebenarnya dalam Perjanjian yang dibuat, yang secara langsung tidak memenuhi syarat “sesuatu sebab yang halal” bahwa perjanjian yang dibuat telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan telah bertentangan dengan norma-norma yang hidup di tengah-tengah masyarakat, dalam hal ini melanggar hak Subyektif PENGGUGAT. Oleh karena syarat Objektif (Suatu hal (objek) tertentu dan sesuatu sebab yang halal) dalam pembuatan Perjanjian tidak terpenuhi (melanggar Pasal 1320 KUHPerdara), maka Perjanjian Batal Demi Hukum. Oleh karenanya PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II Batal Demi Hukum;

- 6) Bahwa sebelum PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, terlebih dahulu PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT I menanyakan penyelesaian Klaim PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT, namun TERGUGAT I menjawab bahwa Tanah Milik TERGUGAT I telah dijual kepada PIHAK LAIN dan tidak ada lagi hubungannya dengan TERGUGAT I, begitu pula terhadap kedudukan hukum TERGUGAT II yang telah nyata dan terang melakukan peralihan hak pengelolaan Tower / Menara Telekomunikasi kepada PIHAK LAIN. Perlu diketahui dengan seksama bahwa proses peralihan hak atas tanah yakni dilakukan oleh PPAT, sebelum diterbitkan Akta Jual Beli, PPAT harus melakukan penelitian atas data fisik dan data yuridis atas bidang tanah, salah satunya adalah PPAT berkewajiban meneliti apakah tanah tersebut bersih dari sengketa atau masih dalam sengketa, jika berstatus sebagai tanah sengketa maka PPAT berkewajiban “MENOLAK” pembuatan akta peralihan hak atas tanah tersebut, sebagaimana teramanat dalam Pasal 39 ayat (1) huruf F dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa “PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

*Halaman 7 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya". Jika peralihan hak tetap dibuat oleh PPAT yang masih dalam keadaan sengketa, maka akta tersebut tidak sah secara hukum atau batal demi hukum. Pembatalan tersebut juga didasarkan kepada tidak dipenuhinya syarat-syarat perjanjian yang dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dimana syarat yang tidak terpenuhi adalah syarat "Sebab yang HALAL". Begitu pula terhadap peralihan hak pengelolaan Tower / Menara Telekomunikasi milik TERGUGAT II kepada PIHAK LAIN yang masih dalam sengketa dinyatakan tidak sah secara hukum atau batal demi hukum. Oleh karenanya PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan secara hukum bahwa segala bentuk peralihan hak yang dilakukan TERGUGAT I maupun TERGUGAT II kepada PIHAK LAIN adalah Batal Demi Hukum;

- 7) Bahwa adapun dasar PENGGUGAT menyatakan bahwa PARA TERGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) dengan segala akibat hukum dari padanya, sebagai berikut :

7.1. Bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan tindakan sewenang-wenang yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat itu sendiri (melanggar undang-undang) yakni dengan membuat Perjanjian sewa-menyewa tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS / Tower / Menara Telekomunikasi (yang terletak di Jalan Ahmad Yani, RT.10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur), Perjanjian sewa-menyewa Nomor : PKS. 161278A/2011/278/1109 yang dibuat pada tanggal 26 November Tahun 2009 (Vide bukti P-3) dengan tidak menerangkan keadaan hukum yang sebenarnya dalam perjanjian sehingga tidak memenuhi syarat Objektif (Suatu hal (objek) tertentu dan sesuatu sebab yang halal) dalam pembuatan Perjanjian (melanggar Pasal 1320 KUHPerdara);

7.2. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT tersebut secara langsung melanggar "hak subyektif orang lain" serta "bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan bertentangan dengan norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat", yang menimbulkan kerugian yang besar bagi hak subyektif orang lain dalam hal ini adalah Hak Subyektif PENGGUGAT;

Halaman 8 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



Oleh karenanya PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan secara hukum bahwa PARA TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) dengan segala akibat hukum dari padanya, yang menimbulkan kerugian yang besar bagi hak subyektif orang lain, yang telah memenuhi unsur dan melanggar Pasal 1365 dan Pasal 1367 KUHPerdara (Burgerlijk Wetboek), yang dapat di bebaskan ganti-rugi perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara (Burgerlijk Wetboek) : bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

- 8) Bahwa PARA TERGUGAT mengetahui dan/atau setidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum dan keadilan, karena jelas melanggar hak dan kepentingan PENGGUGAT, sehingga menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT baik secara materiil maupun immateriil dengan perincian sebagai berikut :

8.1. Kerugian Materiil yakni kerugian yang seharusnya PENGGUGAT menerima Kompensasi setiap tahunnya sebagai bentuk jaminan keselamatan jiwa dan harta benda dari TERGUGAT II sebesar Rp. 250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah), bahwa TERGUGAT II menjalankan usahanya dalam mengelola Tower / Menara Telekomunikasi sejak Tahun 2009 sampai dengan Tahun 2017 yakni selama ini telah berjalan selama 7 Tahun x (dikali) Rp. 250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah) jadi jumlah kerugian Materiil yang dialami PENGGUGAT sebesar Rp. 1.750.000.000,00 (Satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

8.2. Kerugian Immateriil yakni Dampak Radiasi, bahwa sejak tahun 2013 PENGGUGAT menawarkan kepada orang lain untuk menjual rumah PENGGUGAT namun rata-rata para pembeli tidak bersedia membeli rumah PENGGUGAT dikarenakan ada bangunan Tower / Menara Telekomunikasi yang dapat membahayakan nyawa / keselamatan si pembeli nantinya, ada pula yang menawar jauh dibawah harga yang telah ditetapkan oleh PENGGUGAT, sehingga keberadaan Tower / Menara Telekomunikasi sangat mempengaruhi dan merugikan PENGGUGAT dalam menjual Rumahnya, serta banyaknya biaya yang telah dikeluarkan untuk penyelesaian perkara ini, yang



semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

- 9) Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) sehingga Perjanjian sewa menyewa antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dengan sendirinya Batal Demi Hukum karena syarat Objektif (Suatu hal (objek) tertentu dan sesuatu sebab yang halal) dalam pembuatan Perjanjian tidak terpenuhi begitupula dalam segala bentuk peralihan hak atas tanah maupun peralihan hak pengelolaan kepada PIHAK LAIN Batal Demi Hukum. Sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1335 KUHPdata, bahwa "Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, TIDAKLAH MEMPUNYAI KEKUATAN". Akibat dari pembatalan tersebut, PARA TERGUGAT dipulihkan pada keadaan semula sebelum Perjanjian, karena hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II secara keseluruhan menurut hukum dianggap tidak pernah ada dan/atau tidak pernah terjadi suatu perjanjian dalam perkara a quo, dimana TERGUGAT I wajib mengembalikan segala bentuk biaya dan/atau pengeluaran berupa uang maupun barang yang selama ini telah dikeluarkan TERGUGAT II, begitu pula sebaliknya TERGUGAT II wajib mengembalikan segala bentuk keuntungan diatas tanah milik TERGUGAT I baik berupa uang maupun barang yang harus diterima oleh TERGUGAT I, oleh karena kedudukan hukum PARA TERGUGAT dipulihkan pada keadaan semula sebelum Perjanjian, maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk membongkar bangunan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS (Menara Telekomunikasi) yang terletak di Jalan A. Yani, RT.10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur;
- 10) Bahwa melihat dan memperhatikan Surat Pemerintah Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara yang dibuat oleh Asisten Administrasi Pemerintahan Umum dan Hukum Nomor : 046/1196/Diskominfo/V/2015 tertanggal 27 Mei 2015 (Vide bukti P-12), Merekomendasikan kepada PIHAK LAIN yang menerima peralihan hak pengelolaan Tower dari TERGUGAT II untuk melakukan mediasi dengan warga sekitar lokasi Tower / Menara Telekomunikasi sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara Nomor 5 Tahun 2009 tentang Penataan dan Pemanfaatan Menara Telekomunikasi sebagaimana Pasal 26 "Wajib melaksanakan  
*Halaman 10 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



ketentuan teknis, keamanan dan keselamatan serta kelestarian fungsi lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, oleh karenanya PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT tidak melakukan Perpanjangan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama TERGUGAT II maupun pengurusan Izin Peralihan hak pengelolaan dari TERGUGAT II kepada PIHAK LAIN karena apabila tetap dilakukan maka Perbuatan TURUT TERGUGAT nantinya dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melanggar dan/atau Melawan Hukum yang dapat dikenakan Pertanggungjawaban Pidana, Administrasi maupun Perdata;

- 11) Bahwa terhadap pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat Objektif sehingga melanggar Pasal 1320 KUHPerdara dalam suatu Perjanjian konsekuensinya adalah BATAL DEMI HUKUM dengan segala akibat hukum, karena telah melanggar undang-undang dan hak subyektif orang lain yang merupakan kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum disertai dengan adanya tuntutan ganti rugi adalah kewenangan peradilan umum, mengingat objek perkara a quo terletak di Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai kartanegara, sehingga yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Tenggarong;
- 12) Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukum dari padanya, PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk menghentikan sementara kegiatan pada Objek sengketa / terperkara yakni terhadap aktivitas bangunan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS (Tower / Menara Telekomunikasi) yang terletak di Jalan A. Yani, RT.10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur untuk menghindari kerugian yang semakin besar bagi PENGGUGAT, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde) atas perkara ini, apabila perintah ini dilanggar, kepada TERGUGAT II harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong, sebesar Rp. 50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah) untuk tiap-tiap kali terjadi pelanggaran;

Halaman 11 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



- 13) Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad), berdasarkan Pasal 227 HIR, maka untuk menghindari agar putusan Pengadilan nantinya tidak sia-sia serta untuk menghindari PARA TERGUGAT yang nantinya akan memindah-tangankan harta dan/atau aset-asetnya, sehingga PENGGUGAT mempunyai sangka yang beralasan tentang adanya itikad buruk (te kwader throw) kepada PARA TERGUGAT tersebut, bersama ini untuk menjamin gugatan PENGGUGAT, kiranya Pengadilan Negeri Tenggarong berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terlebih dahulu atas harta dan/atau aset-aset milik PARA TERGUGAT yakni berupa :
- A. Tanah milik TERGUGAT I seluas 426 M2 dan 1.870 M2 yang terletak di Jalan Ahmad Yani, RT.10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur (Lokasi Menara Telekomunikasi);
  - B. Rumah milik TERGUGAT I yang terletak di Jalan Bukit Damai Indah, Blok : C.24, RT.035, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur;
  - C. Bangunan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS (Tower / Menara Telekomunikasi) milik TERGUGAT II yang terletak di Jalan A. Yani, RT.10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur;
- 14) Bahwa guna menjamin PARA TERGUGAT melaksanakan isi putusan dalam Perkara ini dan untuk menghindari adanya itikad buruk (te kwader throw) yakni dengan mengulur ulur waktu dalam proses pelaksanaan Putusan Pengadilan, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong untuk menjatuhkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) setiap harinya sejak putusan berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) hingga PARA TERGUGAT melaksanakan isi putusan ini;
- 15) Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah didasarkan pada bukti-bukti otentik, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, maka PENGGUGAT mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum perlawanan (verzet), banding maupun kasasi;

DALAM PETITUM :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dasar gugatan sebagaimana telah diuraikan diatas, maka PENGUGAT mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Majelis Hakim yang Memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus :

DALAM PROVISI :

Memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk menghentikan sementara kegiatan pada Objek sengketa / terperkara yakni terhadap aktivitas bangunan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS (Tower / Menara Telekomunikasi) yang terletak di Jalan A. Yani, RT.10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur untuk menghindari kerugian yang semakin besar bagi PENGUGAT, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde) atas perkara ini, apabila perintah ini dilanggar, kepada TERGUGAT II harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada PENGUGAT secara tunai dan sekaligus melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong, sebesar Rp. 50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah) untuk tiap-tiap kali terjadi pelanggaran;

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan semua alat bukti yang diajukan oleh PENGUGAT dalam gugatan ini adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian sewa-menyewa tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS Nomor : PKS. 161278A/2011/278/1109 yang dibuat pada tanggal 26 November Tahun 2009 antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, yang objeknya terletak di Jalan Ahmad Yani, RT.10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur adalah Batal Demi Hukum karena syarat Objektif dalam pembuatan Perjanjian tidak terpenuhi sehingga melanggar Pasal 1320 KUHPerdara);
4. Menyatakan secara hukum bahwa segala bentuk peralihan hak yang dilakukan TERGUGAT I maupun TERGUGAT II kepada PIHAK LAIN adalah Batal Demi Hukum;
5. Menyatakan secara hukum bahwa PARA TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) dengan segala akibat hukum dari padanya;
6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti-rugi kerugian Materiil secara Tanggung Renteng kepada

Halaman 13 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT sebesar Rp. 1.750.000.000,00 (Satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian Immaterial secara Tanggung Renteng kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
8. Memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk membongkar bangunan miliknya berupa Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS (Menara Telekomunikasi) yang terletak di Jalan A. Yani, RT.10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur;
9. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT agar tidak melakukan Perpanjangan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama TERGUGAT II maupun pengurusan Izin Peralihan hak pengelolaan dari TERGUGAT II kepada PIHAK LAIN;
10. Menyatakan sebagai hukum (verklaard voor recht) bahwa Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan Juru Sita Pengadilan Negeri Tenggarong dalam perkara ini yakni berupa :
  - A. Tanah milik TERGUGAT I seluas 426 M2 dan 1.870 M2 yang terletak di Jalan Ahmad Yani, RT.10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur (Lokasi Menara Telekomunikasi);
  - B. Rumah milik TERGUGAT I yang terletak di Jalan Bukit Damai Indah, Blok : C.24, RT.035, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur;
  - C. Bangunan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS (Tower / Menara Telekomunikasi) milik TERGUGAT II yang terletak di Jalan A. Yani, RT.10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur;
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila TERGUGAT lalai melaksanakan putusan ini;
12. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum perlawanan (verzet), banding maupun kasasi;
13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Halaman 14 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka PENGGUGAT mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya telah membantah dalil pokok gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, sebagai berikut :

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

## I. DALAM PROVISI

Bahwa walaupun tuntutan provisi Penggugat ditujukan terhadap Tergugat II, namun Tergugat I mempunyai kepentingan terhadap objek sengketa, maka Tergugat I menolak dengan tegas permohonan provisi Penggugat sebagaimana yang diuraikan didalam posita gugatannya. Bahwa tuntutan provisi Penggugat telah memasuki materi perkara dan sesuai dengan tertib hukum acara maka hal-hal yang berkenaan dengan materi perkara haruslah diputus bersamaan dengan putusan akhir, sehingga oleh karenanya, mohon kepada bpk Majelis Hakim yang memeriksa dan megadili perkara ini untuk menolak tuntutan provisi dari Penggugat.

## II. DALAM EKSEPSI

### 1. KURANG PIHAK.

- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak yaitu PT PROTALINDO sebagai pemilik baru yang telah mengambil alih kepemilikan Base Transceiver Station Sistim Telekomunikasi Selular di Jin Ahmad Yani RT Kelurahan Muara Jawa, dari pemilik semula PT HUTCHISON CP TELECOMMUNICATION (Tergugat II)
- Bahwa pengambilalihan kepemilikan telah dikonfirmasi oleh Penggugat di halaman 3 posita gugatannya yang menyebutkan bahwa Base Transceiver Station Sistim Telekomunikasi Selular telah beralih ke PT PROTALINDO, bahwa maka dengan demikian PT PROTALINDO haruslah diikutkan sebagai pihak, mengingat bahwa terdapat hubungan hukum antara objek sengketa dengan PT PROTALINDO sebagai pemilik baru Base Transceiver Station Sistim Telekomunikasi Selular . Bahwa maka dengan demikian mohon kepada bpk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kurang pihak;

### 2. TUNTUTAN PEMBATALAN PERJANJIAN NO. PKS 161278A/2011/278/1109 TIDAK RELEVAN.

Halaman 15 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tuntutan pembatalan perjanjian NO. PKS 161278A/2011/278/1109 tanggal 26 Nopember 2009 - agar batal demi hukum adalah tuntutan yang tidak berdasar dan mengada-ada. Bahwa perjanjian sewa menyewa lokasi untuk Base Transceiver Station Sistim Telekomunikasi Selular antara Tergugat I dan Tergugat II adalah perjanjian yang sah menurut hukum dan sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak, bahwa karena posisinya sama dengan undang-undang bagi kedua belah pihak, maka tidak ada pihak lain yang berhak untuk membatalkannya, kecuali para pihak sendiri. Adapun berkaitan dengan dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa perjanjian NO. PKS 161278A/2011/278/1109 tanggal 26 Nopember 2009 - tidak disertai "suatu sebab yang halal" sebagaimana yang disyaratkan dalam pasal 1320 KUHPerdara;
- Bahwa pemahaman Penggugat berkaitan dengan sebab yang halal sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara tersebut adalah pemahaman yang keliru - bahwa yang dimaksud dengan sebab yang halal dalam pasal 1320 KUHPerdara adalah - apakah objek perjanjian berupa "sewa menyewa" yang dilakukan oleh kedua belah pihak tidak bertentangan dengan hukum dan atau melanggar ketertiban umum. Bahwa tidak ada yang salah dengan objek perjanjian sewa menyewa NO. PKS 161278A/2011/278/1109 tanggal 26 Nopember 2009. Bahwa adapun syarat-syarat administrasi perijinan yang tidak dipenuhi oleh Tergugat II ( vide halaman 4 posita gugatan) - maka hal tersebut adalah teknis administrasi syarat-syarat perijinan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, sehingga pelanggaran-pelanggaran adminstrasi perijinan adalah ranah Turut Tergugat untuk mengambil tindakan terhadap Tergugat II sebagai pemegang perijinan, apakah syarat-syarat perijinan yang telah dikeluarkan telah dipatuhi oleh Tergugat II, bahwa pelanggaran adminstrasi perijinan adalah hal yang berbeda dengan perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa maka dengan demikian mohon kepada bpk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena alasan tuntutan pembatalan perjanjian NO. PKS 161278A/2011/278/1109 tanggal 26 Nopember 2009 tidak berdasarkan hukum yang benar;

*Halaman 16 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*

#### 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)



III. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi dianggap terulang kembali secara mutatis mutandis dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil Penggugat kecuali diakui secara tegas oleh Tergugat I;
3. Angka 3 halaman 3 posita gugatan;

Bahwa didalam posita gugatannya sebagaimana yang diuraikan di angka halaman 3 surat gugatan, Penggugat mendalilkan pada pokoknya sbb:

- Bahwa pembangunan tower oleh Tergugat II berada didaerah ex rawa yang rawan akan terjadi tergoyang atau runtuh yang dapat membahayakan masyarakat sekitar tower;

TANGGAPAN TERGUGAT I;

- Bahwa membangun tower di daerah ex rawa yang membahayakan keselamatan masyarakat sekitar adalah dalil tuduhan yang tidak berdasar dan mengada-ada, bahwa pembangunan suatu tower dengan ketinggian tertentu dilakukan dengan survey dan penelitian pendahuluan secara cermat, para perancang pembangunan (Tergugat II cs) telah memperhitungkan kekuatan fondasi landasan tower yang akan dibangun termasuk factor keselamatan - dan fakta hukum yang tidak terbantahkan, setelah dibangun selama kurang lebih 7 (tujuh) tahun.yaitu sampai dengan saat ini, tidak ada satupun gangguan keselamatan yang terjadi seperti yang didalilkan oleh Penggugat. Bahwa dengan tidak adanya terjadi peristiwa-peristiwa yang mengancam keselamatan warga sekitar tower, maka dalil-dalil Penggugat berkaitan dengan potensi kecelakaan - adalah dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada, maka dengan demikian mohon kepada bpk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menolak dalil-dalil Penggugat berkaitan dengan ancaman keselamatan dari tower terhadap masyarakat sekitarnya;

4. Angka 4 halaman 3, 4 posita gugatan;

Bahwa didalam posita gugatannya sebagaimana yang diuraikan di angka 4 halaman 3, 4 surat gugatan, Penggugat mendalilkan pada pokoknya sbb:

- Bahwa Pendirian tower di Jin Ahmad Yani RT 10 Kelurahan Muara Jawa tidak memenuhi persyaratan admistratif yaitu berupa persetujuan dari Penggugat (Sudirman) sebagai skasi batas yang bersebelahan dengan bidang tanah lokasi pembangunan tower;

TANGGAPAN TERGUGAT I.

*Halaman 17 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



□ Bahwa persyaratan persetujuan saksi batas adalah syarat-syarat teknis administrasi perijinan yang harus dipatuhi oleh pemegang ijin (Tergugat II), jika terjadi pelanggaran maka sanksinya adalah sanksi administrasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat dan sanksi yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, termasuk kemungkinan dicabutnya ijin, maka hal tersebut tidak ada sangkut pautnya dengan surat perjanjian NO. PKS 161278A/2011/278/1109 tanggal 26 Nopember 2009;

5. Angka 5 halaman 4, 5 posita gugatan.

Bahwa didalam posita gugatannya sebagaimana yang diuraikan di angka 5 halaman 4, 5 surat gugatan, Penggugat mendalilkan pada pokoknya sbb:

- Bahwa Penggugat tidak dilibatkan sebagai saksi batas sebgaimana yang diatur dalam SK bersama Mendagri, menteri PU dan menteri Kemeninfo tentang pembangunan tower;
- Bahwa perjanjian NO. PKS 161278A/2011/278/1109 tanggal 26 Nopember 2009 tidak disertai sebab yang halal;

#### TANGGAPAN TERGUGAT I.

□ Bahwa pelanggaran berupa tidak adanya persetujuan saksi batas adalah pelanggaran administrasi perijinan dan pelanggaran tersebut adalah wewenang Turut Tergugat untuk melakukan tindakan hukum sebagai pihak yang memberikan ijin;

□ Bahwa dalil Penggugat yang menyebutkan perjanjian NO. PKS 161278A/2011/278/1109 tanggal 26 Nopember 2009 tidak disertai sebab yang halal sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara - adalah pemahaman yang keliru, bahwa sebab atau "causa" dibuatnya perjanjian NO. PKS 161278A/2011/278/1109 adalah "sewa menyewa" lokasi untuk pembangunan tower, bahwa tidak ada yang salah dengan kesepakatan sewa menyewa yang terjadi, semua sudah sesuai ketentuan hukum, adapun dalil Penggugat berkaitan dengan tidak dipenuhinya syarat-syarat administrasi perijinan, maka hal tersebut adalah tugas Turut Tergugat untuk melakukan tindakan sanksi administrasi terhadap pemegang ijin dan tidak ada relevansinya dengan surat perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II;

6. Angka 6 halaman 5 posita gugatan.

Bahwa didalam posita gugatannya sebagaimana yang diuraikan di angka 6 halaman 5 surat gugatan, Penggugat mendalilkan pada pokoknya sbb:

*Halaman 18 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



- Bahwa kepemilikan pemegang ijin telah beralih dari Tergugat II ke PT PROTALINDO, sehingga menurut Penggugat, peralihan tersebut adalah batal demi hukum;

TANGGAPAN TERGUGAT I.

- Bahwa peralihan kepemilikan ijin ke PT PROTALINDO adalah pelanggaran administrasi, maka pelanggaran tersebut adalah wewenang Turut Tergugat untuk melakukan sanksi administrasi terhadap Tergugat II sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

7. Angka 7 halaman 5, 6 posita gugatan.

Bahwa didalam posita gugatannya sebagaimana yang diuraikan di angka 7 halaman 5, 6 surat gugatan, Penggugat mendalihkan pada pokoknya sbb:

- Bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak menerangkan keadaan hukum yang sebenarnya dan para Tergugat telah melanggar hak subjektif Penggugat;

TANGGAPAN TERGUGAT I.

- Bahwa tidak benar Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, bahwa tidak ada keadaan hukum yang ditutup-tutupi oleh Tergugat I, adapun berkaitan dengan Penggugat sebagai saksi batas yang tidak dilibatkan dalam proses perijinan, maka hal tersebut adalah pelanggaran admintisrasi perijinan dan tidak ada reievansinya dengan Tergugat I yang menyewakan lahan kepada Tergugat II. Sehingga oleh karenanya, Tergugat I menolak tuntutan ganti rugi karena tuntutan tersebut tidak berdasarakan hukum yang benar.

8. Angka 8 halaman 6 posita gugatan.

Bahwa didalam posita gugatannya sebagaimana yang diuraikan di angka 8 halaman 6 surat gugatan, Penggugat mendalihkan pada pokoknya sbb:

- Bahwa Penggugat menuntut ganti rugi materiil dan immateriil masing-masing sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar)

TANGGAPAN TERGUGAT I:

- Bahwa tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) adalah tuntutan yang tidak berdasar dan mengada-ada. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 459 K/Sip/1975 tanggal 18/9/1975 yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian dan bukti-bukti haruslah ditolak. Bahwa ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima

Halaman 19 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



puluh juta rupiah) tidak jelas asal usulnya, bahwa jika merujuk ke dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa adanya potensi kecelakaan yang mengancam keselamatan jiwa sebagai akibat dari bangunan tower yang runtuh – namun nyatanya setelah beberapa tahun dibangun, tidak ada peristiwa kecelakaan sebagaimana yang diprediksi oleh Penggugat, sehingga tuntutan ganti rugi tidak relevan;

- Bahwa tuntutan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar) adalah tuntutan yang tidak berdasar dan mengada-ada, apalagi alasan Penggugat menuntut adalah oleh karena rumah Penggugat yang tidak laku dijual, alasan ini sangat tidak relevan, tidak lakunya rumah Penggugat bukan dikarenakan berbatasan dengan tower, tetapi oleh karena rumah Penggugat memang tidak memiliki nilai jual, baik karena bentuk bangunan rumah yang tidak menarik atau karena kualitas rumah tersebut dibawah standard.

9. Angka 9 halaman 6, 7 posita gugatan;

Bahwa didalam posita gugatannya sebagaimana yang diuraikan angka 9 halaman 6, 7 surat gugatan, Penggugat mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menurut versi Penggugat dikarenakan perjanjian No. PKS 161278A/2011/278/1109 tanggal 26 Nopember 2009 telah tidak memenuhi sebab yang halal sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerduta;

#### TANGGAPAN TERGUGAT I

- Bahwa dalil Penggugat yang menyebutkan perjanjian No. PKS 161278A/2011/278/1109 tanggal 26 Nopember 2009 tidak disertai sebab yang halal sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerduta – adalah pemahaman yang keliru, bahwa suatu “sebab” atau suatu “causa” dibuatnya perjanjian No. PKS 161278A/2011/278/1109 adala “sewa menyewa”lokasi untuk pembangunan tower, bahwa tidak ada yang salah dengan kesepakatan sewa menyewa yang terjadi, semua telah sesuai dengan ketentuan hukum. adapun dalil Penggugat berkaitan dengan tidak dipenuhinya syarat-syarat administrasi perijinan, maka hal tersebut adalah tugas Turut Tergugat untuk melakukan tindakan sanksi administrasi terhadap pemegang izin dan tidak ada relevansinya dengan surat perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II, sehingga oleh karenanya mohon kepada bpk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk

*Halaman 20 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



menolak dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang disebutkan di angka 9 halaman 6, 7 posita gugatan;

10. Angka 10 halaman 7 posita gugatan;

Bahwa didalam posita gugatannya sebagaimana yang diuraikan di angka 10 halaman 7 surat gugatan, Penggugat mendalihkan pada pokoknya sbb:

- Bahwa agar turut Tergugat tidak memperpanjang izin IMB atas nama Tergugat II;

**TANGGAPAN TERGUGAT I**

□ Bahwa wewenang untuk memperpanjang dan atau menerbitkan perijinan adalah sepenuhnya berada di Tergugat II, namun penerbitan dan atau perpanjangan surat izin, sudah tentu ada mekanisme yang sudah baku, Tergugat I mengharapkan agar Turut Tergugat melakukan tugasnya secara profesional untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat;

11. Angka 11 halaman 7 posita gugatan;

Bahwa didalam posita gugatannya sebagaimana yang diuraikan di angka 11 halaman 7 surat gugatan, Penggugat mendalihkan pada pokoknya sbb:

- Bahwa perjanjian No. PKS 161278A/2011/278/1109 tanggal 26 Nopember 2009 haruslah dinyatakan batal demi hukum dengan segala konsekwensi hukumnya;

**TANGGAPAN TERGUGAT I**

□ Bahwa perjanjian sewa menyewa lokasi untuk Base Transceiver Station Sistim Telekomunikasi Cellular antara Tergugat I dan Tergugat II adalah perjanjian yang sah menurut hukum dan sesuai dengan pasal 1338 KUHPdata yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak, bahwa karena posisinya sama undang-undang bagi kedua belah pihak, maka tidak ada pihak lain yang berhak untuk membatalkan, kecuali para pihak sendiri, sehingga oleh karenanya tidak ada alasan hukum untuk menyatakan bahwa perjanjian No. PKS 161278A/2011/278/1109 tanggal 26 Nopember 2009 – adalah batal demi hukum;

12. Angka 12 halaman 7 posita gugatan;

Bahwa didalam posita gugatannya sebagaimana yang diuraikan di angka 13 halaman 7, 8 surat gugatan, Penggugat mendalihkan pada pokoknya sbb:



- Bahwa posita diangka 12 halaman 7 posita gugatan adalah berkaitan dengan tuntutan provisi dari Penggugat, namun diangka 12 halaman 7 ini, Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran;

TANGGAPAN TERGUGAT I

- Bahwa tuntutan provisi telah ditanggapi oleh Tergugat I diawal jawaban ini dan Tergugat I tetap menolak dalil-dalil provisi dari Penggugat berikut ganti ruginya yang dituntut oleh Penggugat;

13. Angka 13 halaman 7, 8 posita gugatan:

Bahwa didalam posita gugatannya sebagaimana yang diuraikan di angka 13 halaman 7, 8 surat gugatan, Penggugat mendalilkan pada pokoknya sbb:

- Bahwa Penggugat menuntut peletakkan sita jaminan atas asset-asset Tergugat I

TANGGAPAN TERGUGAT I

- Bahwa Tergugat I menolak tuntutan peletakkan sita jaminan terhadap asset-asset Tergugat I sebagaimana yang dituntut oleh Penggugat, Bahwa pasal 227 HR sebagaimana yang dikutip Penggugat mensyaratkan bahwa sita jaminan adalah mengatur perlindungan undang-undang terhadap pihak yang berpiutang untuk menjamin agar piutangnya dapat dibayar oleh Terhutang. Bahwa dalam gugatan perkara a quo, Tergugat I tidak mempunyai hutang kepada Penggugat, sehingga oleh karenanya sangatlah tidak beralasan hukum untuk meletakkan sita jaminan terhadap asset-asset Tergugat I;

14. Angka 14 halaman 8 posita gugatan:

Bahwa didalam posita gugatannya sebagaimana yang diuraikan di angka 14 halaman 8 surat gugatan, Penggugat mendalilkan pada pokoknya sbb:

- Bahwa Penggugat menuntut pembayaran dwangsoom sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per hari setiap keterlambatan melaksanakan putusan pengadilan;

TANGGAPAN TERGUGAT I

- Bahwa Tergugat I menolak tuntutan dwangsoom yang didalilkan oleh Penggugat, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum yang benar;

15. Angka 15 halaman 8 posita gugatan:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa didalam posita gugatannya sebagaimana yang diuraikan di angka 15 halaman 8 surat gugatan, Penggugat mendalilkan pada pokoknya sbb:

- Bahwa Penggugat menuntut putusan serta merta (Uit voerbaar Bij Voorraad)

## TANGGAPAN TERGUGAT I

¶ Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan putusan serta merta yang dimohonkan oleh Penggugat karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum yang benar;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

### DALAM PROVISI:

Menolak tuntutan provisi Penggugat;

### DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

### DALAM POKOK PERKARA:

Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Atau apabila Bapak Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

### TENTANG OBYEK GUGATAN

- a. Bahwa merujuk kepada Surat Gugatan yang disusun oleh PENGGUGAT, yang menurut TERGUGAT II merupakan surat gugatan yang kabur, karena menghubungkan-persatuhan warga sebagai salah-satu syarat administratif dalam mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi dengan tidak sahnya perjanjian sewa antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, namun TERGUGAT II mencoba menarik kesimpulan mengenai obyek gugatan yang dimaksud oleh PENGGUGAT adalah Perjanjian Sewa Tanah antara PT. Hutchison CP. Telecommunications Nomor PKS. 161278A/2011/278/1109, tertanggal 26 Nopember 2009 ("Perjanjian Sewa", selanjutnya juga disebut dengan "Obyek Gugatan");

### TENTANG IDENTITAS, KEDUDUKAN HUKUM DAN KAPASITAS TERGUGAT I

Halaman 23 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa TERGUGAT I, adalah pemilik tanah pada awal pendirian menara telekomunikasi, yang terletak di Jalan Ahmad Yani, RT. 010, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Tenggarong, Propinsi Kalimantan Timur, sebagaimana dinyatakan berdasarkan Perjanjian Sewa;
- c. Bahwa tanah milik TERGUGAT I telah beralih kepemilikan kepada Pihak Lain, yang menempati dan mendirikan usaha di atas tanah dimaksud, sebagaimana didalilkan dengan jelas oleh PENGGUGAT sendiri dalam Surat Gugatan, penjelasan Angka 6 dan Angka 9, serta pada bagian petitum Angka 4, bahkan PENGGUGAT mendalilkan bahwa peralihan antara TERGUGAT I dan Pihak Lain tidak sah dan batal demi hukum, dengan disertai alasan-alasan hukumnya;
- d. Bahwa pada sidang-sidang selanjutnya, TERGUGAT II akan membuktikan dan PENGGUGAT seharusnya membuktikan bahwa tanah tersebut memang telah dialihkan kepada Pihak Lain;
- e. Bahwa TERGUGAT I, setelah mengalikan kepemilikan tanah dan hak sewa atas tanah, pada saat ini berkapasitas hanya sebagai mantan pemilik tanah, sementara pemilik tanah pada saat ini dimiliki oleh "Pihak Lain", sebagaimana yang dinyatakan sendiri oleh PENGGUGAT dan yang dalam sepengetahuan TERGUGAT II diketahui bernama "Saudara Hartono";

## TENTANG IDENTITAS, KEDUDUKAN HUKUM DAN KAPASITAS TERGUGAT II:

- f. Bahwa TERGUGAT II adalah perusahaan operator telekomunikasi selular, yang dikenal dengan nama produk "3" ("Three"), yang berkedudukan hukum di Menara Mulia Lantai 10, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 9-11, Kota Jakarta Selatan 12930, Propinsi DKI. Jakarta, sebagaimana dengan jelas dan tegas dinyatakan dalam akta pendirian perseroan;
- g. Bahwa TERGUGAT II menempatkan dan memasang peralatan telekomunikasi selularnya di menara telekomunikasi, yang sekarang telah sah menjadi milik dan dioperasikan oleh PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia, sebagaimana dibuktikan dengan perjanjian peralihan kepemilikan menara telekomunikasi dan hak sewa tanah (selanjutnya disebut dengan "Perjanjian Pengalihan Hak atas Menara dan Hak Sewa Tanah"), dan yang dengan jelas dinyatakan sendiri oleh PENGGUGAT dalam Surat Gugatan, penjelasan Angka 3, Angka 6, Angka 9 dan Angka 10, serta pada bagian petitum Angka 4 dan Angka 9, bahkan PENGGUGAT mendalilkan bahwa peralihan antara TERGUGAT II dan PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia (dalam Surat Gugatan disebut

*Halaman 24 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan istilah “Pihak Lain”) tidak sah dan batal demi hukum, dengan disertai alasan-alasan hukumnya;

- h. Bahwa pada sidang-sidang selanjutnya, TERGUGAT II akan membuktikan dan PENGGUGAT seharusnya membuktikan, bahwa menara telekomunikasi tersebut memang telah dialihkan kepada Pihak Lain;
- i. Bahwa TERGUGAT II, setelah mengalikan kepemilikan menara telekomunikasi dan hak sewa atas tanah, pada saat ini berkapasitas hanya sebagai penyewa dan pengguna menara telekomunikasi, sementara pemilik menara telekomunikasi dan hak sewa atas tanah pada saat ini dimiliki secara sah oleh PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia;

TENTANG IDENTITAS, KEDUDUKAN HUKUM DAN KAPASITAS TURUT TERGUGAT:

- j. Bahwa TURUT TERGUGAT adalah badan tata usaha negara yang dikepalai oleh seorang pejabat tata usaha negara yang melaksanakan urusan pemerintahan, serta yang memiliki tugas dan wewenang untuk memberikan ijin pembangunan menara telekomunikasi dan menerbitkan surat ijin untuk kepentingan pembangunannya;
- k. Bahwa untuk mendirikan menara telekomunikasi, TERGUGAT II telah memiliki ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi dan ijin gangguan yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT, sebagaimana termaktub dalam (i) surat Keputusan Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara Nomor 640- 63/IMB/BP2T/X/2009, tertanggal 21 Oktober 2009, tentang izin Mendirikan Bangunan, yang ditujukan kepada PT. Hutchison CP. Telecommunications (selanjutnya disebut dengan “IMB”); dan (ii) surat Ijin Gangguan Nomor 503/031/063/CMJ/X/2009, tertanggal 7 Oktober 2009 (“HO”), sehingga pembangunan menara telekomunikasi dan pengoperasiannya haruslah dinyatakan telah sah dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- l. Bahwa IMB dan HO merupakan keputusan tata usaha negara yang diterbitkan kepada yang mengajukan permohonan, dimana pembatalannya hanya dapat difakukan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang menerbitkan, atau berdasarkan suatu keputusan hukum yang diterbitkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara atas suatu sengketa yang diperiksa melalui mekanisme hukum acara yang berlaku;

TENTANG MENARA TELEKOMUNIKASI DIATAS TANAH YANG DAHULU DIMILIKI OLEH TERGUGAT I:

Halaman 25 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR

#### 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

- m. Bahwa diatas tanah yang beralamat di Jalan Ahmad Yani, RT. 010, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Tenggarong, Propinsi Kalimantan Timur dan yang dahulu milik TERGUGAT I, namun sekarang telah dimiliki oleh Pihak Lain, terdapat menara telekomunikasi, yang pada saat ini dimiliki oleh PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia, setelah dialihkan secara sah oleh TERGUGAT II berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak atas Menara dan Hak Sewa Tanah;
- n. Bahwa menara telekomunikasi yang sekarang menjadi milik PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia dan yang diatasnya telah terpasang perangkat telekomunikasi milik TERGUGAT I, telah didirikan dan dioperasikan secara sah, setelah mendapatkan IMB dan HO. Berdasarkan IMB dan HO yang telah diterbitkan secara sah oleh pejabat yang berwenang tersebut, oleh karenanya menara telekomunikasi yang telah dibangun harus dinyatakan telah memenuhi seluruh persyaratan atau ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk pembangunan dan pengoperasian menara telekomunikasi;
- o. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka terbukti bahwa Menara telekomunikasi yang dahulu dimiliki oleh TERGUGAT II, sekarang telah beralih kepemilikan kepada PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia, dan menara telekomunikasi tersebut telah didirikan secara sah dan mendapatkan IMB dari pejabat yang berwenang;

## TENTANG PERJANJIAN SEWA DAN PENGALIHAN-PENGALIHAN YANG TELAH SESUAI DENGAN PERJANJIAN SEWA DAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU

- p. Bahwa Perjanjian Sewa yang dibuat dan ditanda-tangani oleh dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHP, sehingga sah dan mengikat para-pihak, hal mana terbukti sampai dengan saat ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengakui adanya dan tidak pernah membatalkan berlakunya Perjanjian Sewa tersebut, demikian juga tidak terdapat putusan hukum apapun dan dari badan peradilan manapun, yang menyatakan bahwa Perjanjian Sewa tersebut dibatalkan atau batal demi hukum;
- q. Bahwa berdasarkan ketentuan alinea pertama dan alinea ketiga Pasal 1338 KUHP, yang dikutip sebagai berikut:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” selanjutnya, “ Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik” maka, sudah seharusnya

*Halaman 26 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*

### 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)



Pejianjian Sewa berlaku sebagai undang-undang bagi dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, serta para penerus hak dan kewajibannya masing-masing, yang harus dilaksanakan dengan itikad baik;

- r. Bahwa pengalihan hak atas tanah (kepemilikan tanah) dari TERGUGAT I kepada Pihak Lain, merupakan hak dari pihak-pihak tersebut dan tidak bertentangan dengan Perjanjian Sewa dan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, karena tanah tersebut merupakan hak milik TERGUGAT I yang dijamin dan dilindungi oleh undang-undang dan sampai saat ini tidak ada tuntutan dari pihak manapun yang mengajukan klaim kepemilikan atas tanah yang sama, sehingga pengalihannya kepada Saudara Hartono menjadi sah dan dilindungi oleh hukum;
- s. Bahwa pengalihan hak atas kepemilikan menara telekomunikasi dan hak sewa tanah dari TERGUGAT II kepada PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia merupakan hak dari TERGUGAT II dan tidak bertentangan dengan Pejianjian Sewa dan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, bahkan telah diatur dalam ketentuan "Lampiran II .mengenai Syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan Umum dari Perjanjian Sewa Menyewa Tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS" (selanjutnya disebut dengan "Lampiran II Pejianjian Sewa"), Pasal 16 tentang Pengalihan, mengenai pengalihan hak dan kewajiban TERGUGAT II sebagai Penyewa atas tempat yang disewakanyang diperbolehkan, bunyi ketentuan tersebut kami kutip sebagai berikut:

Pasal 16 dari Lampiran II Perjanjian Sewa "Pasal16

#### PENGALIHAN

Dengan memberikan pemberitahuan tertulis kepada Pihak Yang Menyewakan, dari waktu ke waktu sepanjang Jangka waktu Perjanjian, untuk tujuan penjaminan atau tujuan lainnya, Penyewa dapat memindahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga, menyewa ulang sebagian dari Tempat, atau mengizinkan pihak ketiga memanfaatkan Peralatan di Tempat, pihak ketiga tersebut termasuk tapi tidak terbatas pada induk perusahaan, anak perusahaan, perusahaan yang terafiliasi, atau pihak(-pihak) kreditur dari Penyewa. Pihak Yang Menyewakan dengan ini menyetujui setiap pemindahan. Pengalihan dan pemanfaatan Peralatan di Tempat tersebut sebagaimana diberitahukan kepadanya oleh Penyewa dengan tujuan untuk mengetahui, menerima dan menyetujui

*Halaman 27 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



pemindahan, pengalihan dan pemanfaatan Peralatan di Tempat tersebut, dalam hal diminta oleh Penyewa, Pihak Yang Menyewakan akan menandatangani suatu surat yang mengetahui, menerima dan menyetujui atas pengalihan dan pemindahan tersebut dalam bentuk dan format yang akan disampaikan oleh Penyewa.”;

## TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT

t. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatan a quo, telah mendalilkan hal-hal yang menurutnya adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II, yaitu pada pokoknya:

i. Bahwa PENGGUGAT merasa keberatan atas dibangunnya menara telekomunikasi yang didirikan tanpa persetujuannya sebagai warga yang tinggal berbatasan dengan tanah milik TERGUGAT I

ii. Bahwa pada bagian lain, PENGGUGAT telah mendalilkan mengenai ketidaksetujuannya atas pembangunan menara telekomunikasi milik TERGUGAT II, oleh sebab kekhawatirannya akan pendirian menara telekomunikasi, karena struktur tanah di lokasi sekitarnya yang umumnya merupakan tanah rawa; dan

iii. Bahwa karena tidak adanya persetujuan PENGGUGAT, sebagaimana menjadi syarat administratif untuk mendapatkan ijin mendirikan menara telekomunikasi, maka Perjanjian Sewa yang dibuat oleh dan diantara TERGUGAT I dan TERGUGAT II menjadi batal demi hukum oleh karena tidak memenuhi syarat obyektif dari Perjanjian Sewa, yaitu syarat-syarat mengenai suatu obyek tertentu dan sesuatu sebab yang halal;

u. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT mendalilkan mengenai (i) kerugian materiil yang dideritanya karena tidak menerima kompensasi setiap tahun, sebagai bentuk jaminan keselamatan jiwa dan harta benda; dan (ii) kerugian imateriil akibat tidak dapat menjual rumahnya atau akibat harga tanah dan bangunan yang turun oleh karena keberadaan menara telekomunikasi;

## EKSEPSI DAN JAWABAN TERGUGAT II

Dalam Eksepsi dan Jawaban ini, TERGUGAT II menolak dengan tegas setiap, semua dan seluruh dalil dan dasar hukum yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II.

Eksepsi dan Jawaban atas Gugatan a quo, disampaikan dengan alasan-alasan dan dasar hukum, sebagai berikut:

*Halaman 28 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



## DALAM EKSEPSI

### I. GUGATAN A QUO KURANG PIHAK (EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM):

#### PENGGUGAT LALAI DENGAN TIDAK MENARIK PEMILIK TANAH YANG BARU

1. Bahwa PENGGUGAT telah mendalilkan dengan jelas dan tegas, bahwa tanah yang tadinya dimiliki oleh TERGUGAT I telah beralih menjadi milik Pihak Lain, sebagaimana dinyatakan sendiri oleh PENGGUGAT dalam Surat Gugatan bagian:
  - a. DALAM POSITA, dalil-dalil PENGGUGAT pada Angka 6 dan Angka 9, yang pada pokoknya PENGGUGAT mendalilkan bahwa tanah yang dimiliki oleh TERGUGAT I telah beralih kepada Pihak Lain dan peralihan mana telah bertentangan dengan hukum, bahkan PENGGUGAT mendalilkan (i) pengalihan tersebut seharusnya tidak dapat dilakukan karena obyek peralihan, yaitu hak atas tanah, yang dalam keadaan sengketa; dan (ii) akibat pengalihan yang bertentangan dengan hukum tersebut terhadap keberlakuan Perjanjian Sewa yang menjadi tidak sah; serta
  - b. DALAM PETITUM, Dalam Pokok Perkara, Bagian Primair tuntutan PENGGUGAT pada Angka 4, yang pada pokoknya PENGGUGAT menuntut agar peralihan hak atas tanah dari TERGUGAT I kepada Pihak Lain dinyatakan batal demi hukum;
2. Bahwa dengan didalilkannya peralihan hak atas tanah dan hubungan hukum antara TERGUGAT I dan Pihak Lain oleh PENGGUGAT, dengan segala akibat hukum yang dimintakan oleh PENGGUGAT untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, maka sudah seharusnya Pihak Lain dimaksud (dalam sepengetahuan TERGUGAT II adalah Saudara Hartono) dijadikan pihak dalam Gugatan a quo;
3. Bahwa telah menjadi fakta hukum, berdasarkan Surat Gugatan, PENGGUGAT telah lalai dan keliru dengan tidak menarik Pihak Lain (dalam sepengetahuan TERGUGAT II adalah Saudara Hartono) yang didalilkannya tersebut dalam Gugatan a quo;

#### PENGGUGAT LALAI DENGAN TIDAK MENARIK PEMILIK MENARA TELEKOMUNIKASI YANG BARU

4. Bahwa PENGGUGAT telah mendalilkan dengan jelas dan tegas, bahwa menara telekomunikasi yang tadinya dimiliki oleh TERGUGAT II telah beralih menjadi milik Pihak Lain (dalam hal ini TERGUGAT II telah mengalihkannya kepada "PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia" atau

*Halaman 29 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



disebut juga dengan nama "PROTELINDO"), sebagaimana dinyatakan sendiri oleh PENGGUGAT dalam Surat Gugatan bagian:

- a. DALAM POSITA, dalil-dalil PENGGUGAT pada Angka 3, Angka 6, Angka 9 dan Angka 10, yang pada pokoknya PENGGUGAT mendalilkan dan membuktikan bahwa menara telekomunikasi yang dimiliki oleh TERGUGAT II telah beralih kepada Pihak Lain dan peralihan mana telah bertentangan dengan hukum, bahkan PENGGUGAT mendalilkan (i) pengalihan tersebut seharusnya tidak dapat dilakukan karena obyek peralihan, yaitu hak pengelolaan menara telekomunikasi, yang dalam keadaan sengketa; dan (ii) akibat pengalihan yang bertentangan dengan hukum tersebut terhadap keberlakuan Perjanjian Sewa yang menjadi tidak sah; serta (iii) mengajukan 2 (dua) alat bukti berupa:
  - i. Surat dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu-Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara nomor 490/786/BP2T, tertanggal 19 Desember 2013 ("Surat BP2T"); dan
  - ii. Surat dari Sekretariat Daerah-Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara nomor 046/1196/DiskominfoA//2015, tertanggal 27 Mei 2015 ("Surat Sekda")

yang keseluruhannya telah dengan jelas dan tegas menyatakan bahwa Menara telekomunikasi (dan hak pengeiolaannya) telah beralih dari TERGUGAT II kepada PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia (PROTELINDO); serta

- b. DALAM PETITUM, Dalam Pokok Perkara, Bagian Primair tuntutan PENGGUGAT pada Angka 4, yang pada pokoknya PENGGUGAT menuntut agar peralihan hak pengelolaan menara telekomunikasi dari TERGUGAT II kepada Pihak Lain dinyatakan batal demi hukum;
5. Bahwa dengan didalilkannya peralihan hak atas menara telekomunikasi dan hubungan hukum antara TERGUGAT II dan Pihak Lain oleh PENGGUGAT, dengan segala akibat hukum yang dimintakan oleh PENGGUGAT untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, maka sudah seharusnya Pihak Lain dimaksud (dalam hal ini adalah PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia atau PROTELINDO) dijadikan pihak dalam Gugatan a quo;
6. Bahwa telah menjadi fakta hukum, berdasarkan Surat Gugatan, PENGGUGAT telah lalai dan keliru dengan tidak menarik PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia atau PROTELINDO yang didalilkannya tersebut dalam Gugatan a quo;

Halaman 30 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



7. Bahwa dalil-dalil TERGUGAT II mengenai eksepsi kurang pihak, sebagai tanggapan atas dalil-dalil PENGGUGAT mengenai peralihan hak (atau jual-beli) antara TERGUGAT I dan Pihak Lain; dan antara TERGUGAT II dan PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia atau PROTELINDO, yang menurut PENGGUGAT tidak sah dan batal demi hukum, telah selaras dengan kaidah-kaidah hukum yang terkandung di dalam:

- i. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 938K/Sip/1971, tertanggal 4 Oktober 1972, yang menyatakan bahwa: "jual-beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikuti-sertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara"
- ii. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 201K/Sip/1974, tertanggal 28 Januari 1976, yang menyatakan bahwa: "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang atau badan hukum lainnya yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikuti, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima.";

Bahwa berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas, oleh karenanya, gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT haruslah dinyatakan kurang pihak (plurium litis consortium), maka demi hukum dan keadilan, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara ini, menerima eksepsi ini, dan menolak Gugatan yang diajukan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ("niet onvankelijk verkiaard");

Sehubungan dengan surat permohonan untuk masuk dalam perkara sebagai Pihak Ketiga Intervensi, yang diajukan oleh PT, Profesional Telekomunikasi Indonesia, melalui kuasa hukumnya, nomor 090/PTI-JKT/EKL.0040/PN.TRG/47-17/1/2018/MOHON, tertanggal 30 Januari 2018, perihal "Permohonan Pihak Ketiga (Intervenient) untuk Masuk sebagai Pihak Tergugat Intervensi dalam Perkara Nomor 47/Pdt.G/2017/PN,Trg di Pengadilan Negeri Tenggara", dengan ini TERGUGAT II menyatakan menerima dan menyetujui rencana PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia tersebut untuk masuk dalam perkara, dalam rangka membela kepentingannya sendiri dan PARA TERGUGAT;

## II. PENGADILAN NEGERI TIDAK BERWENANG MEMERIKSA GUGATAN A QUO (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)

8. Bahwa dalam Surat Gugatan, PENGGUGAT telah berulang-kali mengajukan dalil-dalil yang pada pokoknya menyebutkan mengenai

*Halaman 31 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



tidak adanya persetujuan dirinya atas pembangunan menara telekomunikasi, bahkan dengan jelas PENGUGAT mengaitkan persetujuannya dengan salah-satu persyaratan administratif yang harus dipenuhi TERGUGAT II pada saat mengajukan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi lengkap dengan rujukan peraturan hukumnya, hal mana dengan tegas dinyatakan dalam dalil-dalil PENGUGAT Angka 4 dan Angka 5 dalam Surat Gugatan, yang sebagian bunyinya kami kutip sebagai berikut:

Angka 4 dari Surat Gugatan

“...PENGUGAT tidak pernah dilibatkan dalam pemenuhan persyaratan administratif perizinan TERGUGAT I sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf G Peraturan Bersama Menteri...”;

Angka 5 dari Surat Gugatan

“Bahwa oleh karena PENGUGAT tidak pernah dilibatkan dalam pemenuhan persyaratan administratif perizinan TERGUGAT i, sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf G Peraturan Bersama Menteri,...”

9. Bahwa pada bagian lain, PENGUGAT telah menyampaikan bukti-bukti korespondensi PENGUGAT (yang merupakan salah-satu dari keseluruhan warga yang melakukan korespondensi) dengan Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara, yang kemudian ditindak-lanjuti oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara dengan Surat BP2T dan Surat Sekda, yang pada pokoknya, surat-surat tersebut menyatakan keberatan PENGUGAT terhadap pembangunan menara telekomunikasi dan meminta pembongkarannya;
10. Bahwa selanjutnya, pada bagian PETITUM, Dalam Pokok Perkara, Bagian Primair tuntutan PENGUGAT pada Angka 9, yang pada pokoknya PENGUGAT menuntut agar TURUT TERGUGAT tidak melakukan perpanjangan IMB atas-nama TERGUGAT II dan tidak mengizinkan peralihan hak pengelolaan dari TERGUGAT II kepada Pihak Lain (PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia);
11. Bahwa berdasarkan dalil-dalil PENGUGAT yang kami jelaskan di atas, jelas terlihat upaya PENGUGAT yang memperlumahkan persetujuan warga sebagai salah-satu persyaratan administratif yang harus dipenuhi agar IMB menara telekomunikasi dapat diterbitkan dan upaya PENGUGAT yang meminta agar ijin-ijin yang terkait dengan menara telekomunikasi tidak lagi ditindak-lanjuti oleh TURUT TERGUGAT, hal mana membuktikan bahwa Gugatan PENGUGAT

*Halaman 32 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



sebenarnya dialaskan dan didasarkan pada tidak adanya persetujuan dirinya, sebagai warga atau dalam istilah PENGGUGAT sebagai saksi batas tanah, yang diyakininya sebagai syarat untuk diterbitkannya IMB yang menjadi dasar pembangunan menara telekomunikasi;

12. Bahwa pada dalil Angka 4 alinea terakhir, PENGGUGAT dengan tegas dan meyakinkan telah menjelaskan kedudukan dan kapasitasnya hukumnya (legal standing) dalam Gugatan a quo, yaitu sebagai saksi batas tanah terkait dengan persetujuan didirikannya menara telekomunikasi, selanjutnya PENGGUGAT menyampaikan bahwa dirinya tidak pernah dilibatkan dalam pemenuhan persyaratan administratif perijinan TERGUGAT I, sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf G Peraturan Bersama Menteri, dalil-dalil tersebut merupakan alasan-alasan dan dasar hukum yang sebenarnya dari PENGGUGAT, yang ingin menyatakan bahwa IMB yang telah diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT kepada TERGUGAT II adalah cacat hukum atau setidaknya cacat prosedur, sehingga PENGGUGAT yang merasa kepentingannya dilanggar dan merasa dirugikan atas diterbitkannya IMB, tanpa persetujuannya sebagai warga yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah milik TERGUGAT I yang disewakan kepada TERGUGAT II, mengajukan Gugatan a quo dan tuntutan penggantian kerugian;

Bahwa menurut TERGUGAT II, berdasarkan alasan-alasan dan tuntutan yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut di atas, yaitu pada pokoknya mengenai tidak adanya persetujuan PENGGUGAT yang menjadi syarat administratif dalam bermohon IMB, merupakan alasan dan tuntutan yang seharusnya digunakan dalam suatu gugatan tata usaha negara untuk membatalkan IMB dengan alasan cacat hukum atau cacat prosedur dalam penerbitannya, oleh karenanya, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara ini, menerima eksepsi ini, dan menolak Gugatan yang diajukan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ("niet onvankelijk verklaart");

**III. DALIL DAN ALASAN KEBERATAN PENGGUGAT MASIH PREMATUR (EKSEPSI EXEPTIO DILATORIA)**

13. Bahwa dalam Gugatan a quo, PENGGUGAT bersandar pada dalil-dalil utama mengenai legal standing PENGGUGAT, yaitu tidak adanya persetujuan PENGGUGAT sebagai saksi batas tanah terkait dengan persetujuan didirikannya menara telekomunikasi, selanjutnya PENGGUGAT menyampaikan bahwa dirinya tidak pernah dilibatkan

*Halaman 33 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



dalam pemenuhan persyaratan administratif perijinan TERGUGAT I, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf G Peraturan Bersama Menteri, ketentuan mana menjadi rujukan hukum (dasar hukum) PENGGUGAT untuk mengajukan Gugatan;

14. Bahwa faktanya, TERGUGAT II sebagai:

- i. pemilik awai menara telekomunikasi; dan
- ii. pihak yang memiliki kepentingan langsung untuk mendapatkan persetujuan dari warga sekitar dalam radius sesuai dengan ketinggian menara telekomunikasi yang akan digunakan sebagai salah-satu syarat administratif untuk bermohon ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, bukan TERGUGAT I sebagaimana dalil PENGGUGAT;

telah memiliki seluruh persyaratan administratif yang dibutuhkan untuk mengajukan permohonan mendapatkan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, tidak terkecuali persetujuan dari warga sekitar, hal mana dibuktikan dengan tidak adanya keputusan hukum apapun dari lembaga peradilan manapun, termasuk dari TURUT TERGUGAT, yang menyatakan bahwa seluruh persyaratan administratif yang diajukan oleh TERGUGAT II atau setidaknya persetujuan warga sekitar menjadi tidak sah dan tidak mengikat, bahkan PENGGUGAT pun tidak memohonkan hal tersebut dalam Gugatan a quo, karena dari sekian banyak tuntutan yang dimohonkan PENGGUGAT, tidak satupun meminta agar persetujuan warga sekitar yang telah ada sebelumnya dan telah diajukan oleh TERGUGAT II pada saat mengajukan permohonan untuk mendapatkan IMB dari TURUT TERGUGAT sebagai persetujuan warga sekitar yang keliru dan harus dibatalkan, serta menjadi tidak sah dan tidak mengikat;

15. Bahwa dalil mengenai tidak adanya persetujuan PENGGUGAT sebagai salah-satu persyaratan administratif, sehingga persetujuan warga sekitar yang telah dimiliki dan diajukan oleh TERGUGAT II menjadi tidak sah dan harus dibatalkan, sudah seharusnya dibuktikan terlebih dahulu dan dinyatakan sebagai persetujuan warga sekitar yang bertentangan dengan hukum yang berlaku atau setidaknya dinyatakan sebagai persetujuan warga sekitar yang tidak sah dan tidak berlaku lagi, melalui suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), dengan pengertian lain, sebelum adanya putusan hukum yang menyatakan bahwa persetujuan warga sekitar yang dimiliki oleh TERGUGAT II dan IMB yang telah

*Halaman 34 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT menjadi tidak sah, maka dalil mengenai legal standing PENGGUGAT dan keberatan-keberatan yang diajukannya, haruslah diabaikan dan dinyatakan prematur, tendensius dan absurd untuk dijadikan rujukan dalam Gugatan a quo;

16. Bahwa tanpa dibuktikan terlebih dahulu mengenai tidak sahnya persetujuan warga sekitar yang dimiliki oleh TERGUGAT II, artinya persetujuan warga sekitar yang telah dimiliki dan telah diajukan oleh TERGUGAT II menjadi tetap sah berlaku, sehingga persetujuan dari PENGGUGAT menjadi tidak relevan dan tidak dibutuhkan, fakta hukum ini seharusnya membuktikan bahwa PENGGUGAT tidak memiliki legal standing dalam mengajukan Gugatan a quo, lebih jauh lagi, apabila PENGGUGAT tidak memiliki legal standing dalam Gugatan ini, maka Gugatan seharusnya dinyatakan telah diajukan oleh pihak yang tidak memiliki kapasitas atau hak untuk mengajukan gugatan, sehingga Gugatan a quo mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona, karena diajukan oleh pihak (PENGGUGAT) yang tidak memenuhi syarat untuk mengajukan Gugatan;

Bahwa eksepsi ini kami ajukan dengan merujuk pada salah-satu prinsip hukum mengenai hak gugat yang hanya bersumber pada prinsip “tiada gugatan tanpa kepentingan hukum” (“point d’interest point d’action” atau “no onterest no action”), karena apabila persetujuan warga sekitar yang telah dimiliki oleh TERGUGAT II tetap berlaku sah, maka PENGGUGAT bukanlah siapa-siapa dan tidak memiliki hubungan hukum dengan PARA TERGUGAT, terlebih dengan TURUT TERGUGAT dan Obyek Sengketa;

#### IV. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS DAN HAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (EKSEPSI ERROR IN PERSONA)

17. Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang PENGGUGAT sampaikan dalam eksepsi- eksepsi sebelumnya, terutama eksepsi mengenai dalil dan keberatan PENGGUGAT yang masih prematur, maka dapat dibuktikan mengenai PENGGUGAT yang tidak memiliki kapasitas dan hak untuk mengajukan Gugatan a quo, dengan kata lain PENGGUGAT tidak memiliki kualitas dan kapasitas (persona standi in judicio) dalam mengajukan Gugatan apabila persetujuannya sebagai warga sekitar tidak dibutuhkan lagi, karena persetujuan warga sekitar yang telah ada dan berlaku sampai dengan saat ini tidak pernah dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak berlaku lagi;

*Halaman 35 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



18. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak memiliki kapasitas dan hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona, hal mana telah sesuai dengan kaidah hukum yang terkandung di dalam:

- i. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 639K/Sip/1975, tertanggal 28 Mei 1977, yang menyatakan bahwa "bila salah-satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)."-, dan
- ii. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 442K/Sip/1973, tertanggal 8 Oktober 1973, yang menyatakan bahwa "gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan, harus dinyatakan tidak dapat diterima.";

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan tuntutan yang diajukan oleh TERGUGAT II tersebut di atas, yaitu pada pokoknya mengenai legal standing PENGGUGAT yang lahir dari tidak adanya persetujuan PENGGUGAT yang dikaitkan dengan salah-satu syarat administratif dalam bermohon IMB, merupakan dalil yang keliru dan cacat hukum, karena persetujuan PENGGUGAT tidak lagi dibutuhkan selama persetujuan warga sekitar yang telah dimiliki oleh TERGUGAT II dan yang telah disampaikan kepada TURUT TERGUGAT tetap berlaku sah sampai dengan saat ini, sehingga Gugatan yang diajukan PENGGUGAT ini menjadi cacat prosedur dalam pengajuannya, oleh karenanya, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara ini, menerima eksepsi ini, dan menolak Gugatan yang diajukan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ("niet onvankelijk verklaard");

V. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (EKSEPSI OBSCUUR LIBEL)

Bahwa TERGUGAT II menemukan banyak dalil dari PENGGUGAT yang tidak relevan dan tidak jelas atau kabur pengertiannya dalam penyusunan Surat Gugatan, oleh karenanya, TERGUGAT mohon agar hal-hal yang telah disampaikan pada eksepsi-eksepsi sebelumnya di atas, secara mutatis mutandis dianggap termasuk dan merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Eksepsi obscuur Libel ini, sebagaimana TERGUGAT II jelaskan sebagai berikut:



PENGGUGAT menielaskan asal mula lahirnya legal standing PENGGUGAT dalam mengajukan Gugatan. yaitu tidak adanya persetujuan PENGGUGAT sebagai salah- satu persyaratan administratif dalam menaaiukan permohonan ilin mendirikan bangunan menara telekomunikasi. namun PENGGUGAT malah mengkaitkan persetuiannya dengan Perianiian Sewa dan tidak memohonkan pembatalan dokumen persetujuan warga sekitar yang telah dimiliki oleh TERGUGAT II.

19. Bahwa dalam dalil Angka 3, Angka 4 dan Angka 5 pada bagian Posita, PENGGUGAT merujuk kepada uraian mengenai batas-batas tanah milik TERGUGAT I yang dinyatakan dalam Perjanjian Sewa dan lampiran-lampirannya (yang juga dijadikan bukti-bukti tertulis oleh PENGGUGAT), yaitu dalam Berita Acara Kesepakatan yang dibuat pada bulan September 2009, Surat Pernyataan Pemilik Tanah/Bangunan tertanggal 1 Oktober 2009, Surat Pernyataan Tidak Sengketa dan Tidak Dalam Jaminan tertanggal 1 Oktober 2009 dan Surat Pernyataan tertanggal 1 Oktober 2009, selanjutnya, PENGGUGAT menyatakan dirinya tidak pernah memberikan persetujuan dan tidak dilibatkan dalam pemenuhan persyaratan administratif perijinan TERGUGAT I, dengan merujuk kepada ketentuan mengenai persyaratan administratif dalam Pasal 11 ayat (2) huruf G Peraturan Bersama Menteri. PENGGUGAT dengan sadar dan tegas telah menjelaskan mengenai tujuan dipenuhinya persetujuan warga sekitar (termasuk persetujuan PENGGUGAT), yaitu sebagai salah-satu persyaratan administratif dalam mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan, namun alih- alih menyatakan bahwa dokumen persetujuan warga sekitar yang telah diajukan oleh TERGUGAT II dan telah melahirkan IMB adalah dokumen yang tidak sah, sehingga IMB menjadi cacat hukum dalam penerbitannya dan tidak mengikat keberlakuannya, PENGGUGAT malah mengkaitkan kedudukannya sebagai warga sekitar atau warga yang tanahnya berbatasan langsung (sepadan) dengan tanah TERGUGAT I, dengan keberlakuan Perjanjian Sewa, hal tersebut tidak relevan, karena dalam Perjanjian Sewa, keterangan mengenai batas-batas tanah, sepanjang obyek sewa tidak melanggar wilayah tanah PENGGUGAT, merupakan keterangan tambahan untuk menjelaskan keberadaan dan letak tanah, kecuali dalam perjanjian jual-beli tanah yang disertai dengan proses administrasi pengukuran batas-batas tanah oleh

*Halaman 37 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



pejabat yang berwenang, dalam hal ini oleh Kantor Pertanahan setempat. Selanjutnya, keterangan mengenai siapa-siapa saja yang menjadi pemilik dari tanah-tanah yang berbatasan langsung (sepadan) dengan obyek sewa bukanlah menjadi keterangan yang substansial atau significant dalam transaksi sewa-menyewa, sepanjang batas-batas tanah (patok-patok batas tanah) milik TERGUGAT I jelas dan pemanfaatan obyek sewa oleh TERGUGAT II tidak melampaui batas-batas tanah milik TERGUGAT I, kecuali dalam kaitannya dengan persetujuan warga sekitar dalam radius ketinggian menara telekomunikasi yang dibutuhkan untuk mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, maka PENGGUGAT sebagai pemilik tanah yang berbatasan langsung (sepadan) dengan obyek sewa menjadi penting dan harus diupayakan persetujuannya, persetujuan mana harus didokumentasikan dalam persetujuan warga sekitar radius ketinggian menara telekomunikasi, itupun dengan catatan bahwa radius ketinggian menara telekomunikasi melampaui obyek sewa dan melanggar batas tanah (dan/atau bangunan) milik PENGGUGAT. Upaya PENGGUGAT yang mengkaitkan langsung batas tanahnya dengan Perjanjian Sewa merupakan dalil yang absurd dan tidak relevan, padahal sebelumnya PENGGUGAT telah menjelaskan kedudukan hukumnya dan rujukan ketentuan hukum mengenai permohonan ijin mendirikan bangunan dan syarat-syarat administratifnya, sehingga dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa Perjanjian Sewa dan lampiran- lampirannya menjadi tidak sah, menyesatkan dan haruslah ditolak dengan alasan tidak jelas dan kabur;

20. Bahwa PENGGUGAT menyatakan bahwa batas-batas tanah tersebut dalam Perjanjian Sewa dan lampiran-lampirannya tidak benar, selanjutnya PENGGUGAT menjelaskan bahwa dirinya tidak pernah memberikan persetujuan sehingga dokumen persetujuan warga sekitar menjadi tidak sah, seharusnya setelah menjelaskan hal-hal tersebut dalam posita, PENGGUGAT harus merampungkan Gugatan a quo dalam petitum dengan memohon atau menuntut agar Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara memutuskan bahwa dokumen persetujuan warga sekitar radius ketinggian menara telekomunikasi menjadi dibatalkan sehingga segala akibat hukum daripadanya menjadi tidak sah dan tidak mengikat, alih-alih

*Halaman 38 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



menyatakan hal tersebut, PENGGUGAT malah lalai mengajukan tuntutan dimaksud dan secara keliru malah meminta agar Perjanjian Sewa dibatalkan, hal-hal ini membuktikan bahwa Surat Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat form'II, karena telah disusun dengan tidak jelas dan kabur, serta tidak berkesesuaian antara posita dan petitumnya;

PENGGUGAT keliru dengan menyatakan bahwa persetujuan warga sekitar merupakan persyaratan administratif yang harus dipenuhi TERGUGAT I sebagai pemilik tanah (obyek sewa).

21. Bahwa Gugatan a quo kabur dan tidak jelas, karena dalam dalil-dalilnya pada Angka 4 dan Angka 5 dengan jelas dan tegas telah menyatakan bahwa persetujuan warga sekitar adalah persyaratan administratif yang harus dimiliki oleh TERGUGAT I (dalam Gugatan didudukkan sebagai pemilik tanah dan dalam Perjanjian Sewa berkedudukan sebagai pemberi sewa) guna mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, atau dalam Surat Gugatan disampaikan oleh PENGGUGAT dengan istilah ""dalam pemenuhan persyaratan administratif perizinan TERGUGAT I", lengkap dengan dasar hukum yang dijadikan rujukan, yaitu Pasal 11 ayat (2) huruf G Peraturan Bersama Menteri, padahal apabila PENGGUGAT teliti dan mau mempelajari ketentuan Peraturan Bersama Menteri secara keseluruhan, maka PENGGUGAT akan menemukan ketentuan bahwa yang berkewajiban untuk mengurus dan memiliki ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi adalah TERGUGAT II, sebagai pemilik awal menara telekomunikasi, dan bukan oleh TERGUGAT I yang hanya berkedudukan sebagai pemilik awal obyek sewa, hal ini dengan jelas dan tegas telah diatur dalam Bab I, Ketentuan Umum, Pasal 1 ayat (14), yang bunyinya kami kutip sebagai berikut;

"14. Izin Mendirikan Bangunan Menara adalah izin mendirikan bangunan yang diberikan oleh pemerintah kabupaten/kota dan khusus untuk Pemerintah DKI. Jakarta diberikan oleh Pemerintah Provinsi, kepada pemilik menara telekomunikasi untuk membangun baru atau mengubah menara telekomunikasi sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.";

22. Bahwa dalil keliru yang dinyatakan oleh PENGGUGAT harus dianggap sebagai kesalahan PENGGUGAT dalam berdalil, tidak dapat dianggap sebagai kekeliruan penulisan, karena selain

*Halaman 39 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



penyebutannya berulang-kali dan selalu diikuti dengan rujukan ketentuan hukum, PENGGUGAT juga telah dengan sadar mengartikan persyaratan administratif persetujuan warga sebagai kewajiban hukum TERGUGAT I, padahal seharusnya ditempatkan sebagai kewajiban hukum TERGUGAT II, dalil hukum PENGGUGAT telah mengubah arti sebenarnya dari ketentuan hukum yang dirujuk, sehingga PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT hams secara khusus membantah hal tersebut. Hal ini membuktikan bahwa Surat Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil, karena telah disusun dengan tidak jelas dan kabur, serta tidak berkesesuaian antara dalil dan dasar hukumnya;

PENGGUGAT secara keliru mendalilkan bahwa obyek sewa bersama-sama dengan menara telekomunikasi daiam keadaan sengketa. sehingga pengalihan haknya menjadi tidak sah dan batal demi hukum.

23. Bahwa terlebih-dahulu TERGUGAT II mensomir PENGGUGAT untuk membuktikan adanya sengketa atas obyek sewa atau tanah yang awalnya dimiliki oleh TERGUGAT I dan menara telekomunikasi yang awalnya dimiliki oleh TERGUGAT II, sehingga pengalihan hak atas tanah dari TERGUGAT I kepada Pihak Lain dan pengalihan hak atas menara telekomunikasi dari TERGUGAT II kepada PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia (PROTELINDO) menjadi tidak sah dan batal demi hukum;

24. Bahwa dalam dalilnya Angka 6, PENGGUGAT telah menyatakan bahwa telah terjadi sengketa atas obyek sewa atau tanah yang awalnya dimiliki oleh TERGUGAT I dan menara telekomunikasi yang awalnya dimiliki oleh TERGUGAT II, padahal telah menjadi fakta hukum sampai dengan saat ini tidak pernah ada gugatan yang diajukan di lembaga peradilan manapun yang memeriksa sengketa kepemilikan tanah atau sengketa kepemilikan menara telekomunikasi dan perijinan pembangunannya, bahkan sampai dengan saat ini tidak ada sengketa apapun yang berkaitan dengan pengalihan-pengalihannya. Mungkin yang dimaksud oleh PENGGUGAT adalah masalah perijinan pembangunan menara telekomunikasi yang tidak memintakan persetujuan PENGGUGAT sebagai warga sekitar dalam radius ketinggian menara, itupun tidak pernah menimbulkan gugatan yang mempermasalahakan IMB yang telah dimiliki oleh TERGUGAT II, bahkan Gugatan a quo yang diajukan oleh PENGGUGAT pun tidak

*Halaman 40 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



dapat diartikan sebagai sengketa atas tanah yang menjadi obyek sewa atau atas menara telekomunikasi yang telah berdiri, namun hanya memperlakukan Perjanjian Sewa yang menurut PENGGUGAT batal demi hukum;

25. Bahwa dalil PENGGUGAT mengenai sengketa-sengketa pada Angka 6 dalam Surat Gugatan, harus dengan tegas dinyatakan sebagai dalil-dalil yang tidak jelas dan kabur, sehingga mempengaruhi keseluruhan Gugatan a quo, karena PENGGUGAT beberapa-kali mendalilkan mengenai pengalihan obyek sewa atau tanah yang awalnya dimiliki oleh TERGUGAT I dan menara telekomunikasi yang awalnya dimiliki oleh TERGUGAT II, kepada pihak-pihak lain yang menerima pengalihannya, adalah pengalihan-pengalihan tidak sah dan batal demi hukum, salah satunya dengan bersandar pada dalil mengenai adanya sengketa atas obyek-obyek pengalihan tersebut. Hal ini membuktikan bahwa Surat Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil, karena telah disusun dengan tidak jelas dan kabur, juga menyesatkan, serta tidak berkesesuaian antara dalil dan fakta hukumnya;

PENGGUGAT telah dengan serampangan mendalilkan hal-hal yang merugikan dirinya dan nilai kerugian yang dideritanya;

26. Bahwa pada Surat Gugatan Angka 8, PENGGUGAT juga dengan absurd, serampangan dan tidak berdasar hukum, telah mendalilkan hal-hal yang merugikan dirinya dan nilai kerugian yang dideritanya, dimana PENGGUGAT telah mendalilkan kerugiannya yang dideritanya:

- i. Kerugian Materiil, oleh sebab tidak diterimanya uang kompensasi setiap tahun, yang seharusnya dibayarkan oleh TERGUGAT II sebesar Rp. 250.000.000,00 (Duaratus limapuluh juta Rupiah), kompensasi mana harus diberikan sebagai bentuk jaminan keselamatan jiwa dan harta benda PENGGUGAT; dan
- ii. Kerugian Imateriil, oleh sebab dampak radiasi, namun disini lain PENGGUGAT menjelaskan mengenai rencartanya menjual tanah dan bangunan (dalam Surat Gugatan disebut dengan istilah "Rumah"), yang tidak laku terjual, walaupun ada yang berminat untuk membeli, maka harga rumahnya ditawarkan dengan harga murah, selanjutnya PENGGUGAT mendalilkan kerugian yang dideritanya yang timbul dari biaya-biaya untuk menyelesaikan perkara ini;

Halaman 41 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



27. Bahwa dalil PENGGUGAT mengenai kerugian materiil yang timbul oleh karena tidak menerima kompensasi setiap tahun, sebagai bentuk jaminan keselamatan jiwa dan harta benda, merupakan dalil kerugian yang sangat serampangan dan tidak berdasar, karena:

- i. maksud dari kompensasi setiap tahun, harus diartikan sebagai pembayaran rutin tahunan yang diberikan oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT atas dasar dan oleh sebab, serta dengan nilai, yang tidak memiliki dasar hukum, bahkan jauh melebihi harga sewa tahunan atas obyek sewa (tanah yang dahulu milik TERGUGAT I), fakta mana seharusnya diketahui oleh PENGGUGAT karena telah memiliki fotokopi Perjanjian Sewa antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, bagaimana mungkin harga sewa jumlahnya jauh lebih kecil dari kompensasi yang harus diberikan kepada PENGGUGAT sebagai warga yang berada dalam radius ketinggian Menara;
- ii. maksud dari kerugian materiil adalah kerugian yang nyata-nyata telah terjadi terhadap pihak yang mendalilkan kerugiannya, sementara yang dimintakan oleh PENGGUGAT merupakan kerugian yang belum terjadi dan bersifat jaminan, yang seharusnya didalilkan sebagai kerugian immateriil, selain itu, karena sifat kompensasi yang dimintakan PENGGUGAT adalah bentuk jaminan, dalam pengertian TERGUGAT II dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, seharusnya diartikan sebagai pembayaran yang akan dilakukan oleh TERGUGAT II apabila hal-hal yang dikhawatirkan oleh PENGGUGAT terjadi;
- iii. Sampai dengan saat ini, sudah beberapa menara telekomunikasi yang dibangun sebelum atau sesudah menara telekomunikasi yang dimaksud dalam Gugatan a quo dibangun, dalam perhitungan dan sepengetahuan TERGUGAT II, ada sekitar 4 (empat) Menara telekomunikasi yang berada dalam jarak yang paling jauh kurang-lebih 1 (satu) Kilometer dari menara telekomunikasi yang dipermasalahkan PENGGUGAT, seluruhnya masih dalam kondisi berdiri tegak dan berdampingan dengan pemukiman warga. PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, begitupun semestinya PENGGUGAT, tidak pernah mendengar atau mengetahui bahwa menara-menara telekomunikasi yang berada di sekeliling menara telekomunikasi yang dipermasalahkan PENGGUGAT itu rubuh atau radiasinya

*Halaman 42 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



menimbulkan gangguan kesehatan bagi masyarakat sekitar, terbukti dengan tidak adanya laporan yang sah tentang hal itu, padahal didirikan di atas wilayah dengan struktur tanah yang kurang lebih sama dengan obyek sewa, hal ini membuktikan bahwa kekhawatiran PENGGUGAT adalah mengada-ada dan diajukan sebagai akal-akalan PENGGUGAT agar siapapun yang mendengar cerita PENGGUGAT menaruh empati dan berpihak kepadanya;

28. Bahwa dalil PENGGUGAT mengenai kerugian immateriil yang timbul oleh karena tidak PENGGUGAT tidak dapat menjual rumahnya, sekali lagi, sama dengan dalil-dalil kerugian materiilnya, merupakan dalil kerugian yang sangat serampangan dan tidak berdasar, karena:

- i. PENGGUGAT dan warga sekitar, yang memiliki rumah sewa atau kontrakan tetap dapat menikmati pembayaran sewa dari para penyewanya, pada saatnya nanti TERGUGAT II akan membuktikan lebih-lanjut fakta hukum bahwa rumah sewa atau kontrakan PENGGUGAT dan warga sekitarnya, masih ada yang menyewa, bahkan setelah menara telekomunikasi berdiri;
- ii. TERGUGAT I bahkan dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Pihak Lain, sebagaimana dinyatakan sendiri oleh PENGGUGAT dalam Surat Gugatan;
- iii. Gugatan hanya diajukan oleh PENGGUGAT seorang-diri, padahal apabila kita merujuk kepada dalil-dalil PENGGUGAT, seharusnya ada beberapa pihak yang mengambil kesempatan dan berpartisipasi dalam Gugatan sebagai pihak yang ikut menggugat, artinya tidak ada pihak lain lagi yang merasa dirugikan oleh karena keberadaan menara telekomunikasi;

TERGUGAT II sampai pada kesimpulan bahwa penjelasan-penjelasan PENGGUGAT mengenai kerugian immateriil dan penyebabnya sangat absurd dan sangat keliru, sehingga dalil-dalilnya bertentangan dengan kaidah hukum mengenai kerugian;

29. Bahwa terkait dengan tuntutan ganti-kerugian yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan a quo, sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena telah sesuai dengan kaidah dari beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang dapat dijadikan pertimbangan hukum, sebagai berikut:



i. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 19K/Sip/1983, tertanggal 3 September 1983:

"...karena gugatan ganti rugi tidak terperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."-,

ii. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 556K/Sip/1980, tertanggal 28 Mei 1983:

"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak'-,

iii. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 117K/Sip/1975, tertanggal 2 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 jumlah atau 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.":

PENGGUGAT memohon sita jaminan untuk diletakkan terhadap asset-aset milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

30. Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah keliru dengan tidak menarik pihak-pihak lain yang menerima pengalihan hak atas tanah dan hak atas menara telekomunikasi, maka untuk selanjutnya PENGGUGAT melakukan kekeliruan dalam memohonkan sita jaminan terhadap tanah dan terhadap menara telekomunikasi;

31. Bahwa dalam posita, dalil Angka 13, dan dalam petitum Angka 10, PENGGUGAT yang sebelumnya telah mendalilkan bahwa tanah yang awalnya milik TERGUGAT I, telah beralih ke Pihak Lain, dan bahwa menara telekomunikasi yang awalnya milik TERGUGAT II, telah beralih ke PT. Profesional telekomunikasi Indonesia, malah memohon sita jaminan atas asset-aset yang menuru dalilnya adalah milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II, hal ini hanyalah menambah daftar panjang kekeliruan PENGGUGAT dalam menyusun dalil-dalilnya pada Surat Gugatan, seharusnya PENGGUGAT tetap menempatkan pihak-pihak lain yang telah menerima pengalihan dalam memohon sita jaminan, agar obyek yang dimohonkan sita jaminan menjadi jelas dan dan tidak menimbulkan keragu-raguan dalam mengidentifikasi siapa pemiliknya;



32. Bahwa siapapun yang membaca Surat Gugatan PENGGUGAT dapat menyimpulkan mengenai hak kepemilikan atas tanah dan atas menara telekomunikasi telah beralih kepada pihak-pihak lain yang menerima pengalihan haknya, sebagaimana TERGUGAT II telah merangkum dan menjelaskan dalil-dalil PENGGUGAT tersebut dalam eksepsi-eksepsi sebelumnya, namun alih-alih memohonkan sita jaminan atas harta benda milik pihak-pihak lain yang menerima pengalihan hak, PENGGUGAT malah memohonkan sita jaminan atas harta benda (aset-aset) yang sama, yang disebutkan masih dimiliki oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, fakta ini merupakan bukti nyata kekeliruan PENGGUGAT dalam menyusun permohonan sita jaminan pada Surat Gugatan;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565K/SIP/1973, tertanggal 21 Agustus 1974, yang dalam yurisprudensi tersebut dapat ditarik beberapa kaidah hukum, yaitu:

- i. kaidah hukum yang tegas mengatur mengenai keharusan gugatan memenuhi syarat formil, oleh karenanya dalil-dalil dalam gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk); dan
- ii. kaidah hukum yang tegas mengatur bahwa surat gugatan yang kabur atau disebut juga formulas! gugatan tidak jelas (obscuur libel), harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Untuk itu, terkait dan tidak terpisah dengan seluruh penjelasan mengenai eksepsi-eksepsi di atas, serta sesuai dengan kaidah-kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah TERGUGAT II jelaskan di atas, demi terlaksananya kepastian dan ketertiban hukum acara, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara ini, mempertimbangkan dan menyatakan bahwa gugatan a quo adalah gugatan yang tidak jelas (obscuur libel), sehingga gugatan sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ("niet ontvankelijk verklaard");

#### DALAM POKOK PERKARA

33. Bahwa TERGUGAT II mohon agar hal-hat yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi diatas, secara mutatis mutandis dianggap termasuk dan merupakan satu- kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam bagian Pokok Perkara ini;

*Halaman 45 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



34. Bahwa meskipun TERGUGAT II sangat berkeyakinan Gugatan a quo, demi hukum, tidak dapat diterima dan oleh karenanya tidak dapat diperiksa lebih-lanjut, berdasarkan eksepsi-eksepsi yang disampaikan oleh TERGUGAT II sebelumnya, namun apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara berkehendak untuk tetap memeriksa pokok perkaranya, maka TERGUGAT II dengan ini menyampaikan jawaban atau tanggapan atau bantahan atas pokok perkara yang dipermasalahkan PENGGUGAT, dengan alasan-alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

**BAHWA PERJANJIAN SEWA TELAH MEMENUHI SELURUH SYARAT SAHNYA PERJANJIAN:**

35. Bahwa Perjanjian Sewa yang dibuat dan dilaksanakan oleh dan di antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian sewa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer, dan secara khusus telah memenuhi ketentuan hukum mengenai perjanjian sewa-menyewa yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPer;

36. Bahwa Perjanjian Sewa telah memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian, sebagaimana diuraikan oleh TERGUGAT II, dengan merujuk kepada Pasal 1320 KUHPer, sebagai berikut:

i. Syarat Subyektif. yaitu mengenai subyek atau para-pihak vana membuat dan melaksanakan Perianiiian Sewa (dalam Guaatan adalah TERGUGAT I dan TERGUGAT II:

a. Kesepakatan Para Pihak.

Bahwa Perjanjian Sewa yang dibuat dan ditanda-tangani oleh dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah dibuat berdasarkan kesepakatan bersama dan tanpa paksaan;

b. Kecakapan Para Pihak.

Bahwa para-pihak telah memenuhi seluruh syarat kecakapan yang harus dimiliki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian:

terpenuhinya syarat-syarat subyektif Perjanjian Sewa, secara sederhana dapat dibuktikan dengan tidak adanya gugatan atau sengketa apapun terkait pelaksanaan Perjanjian Sewa sampai dengan saat ini, bahkan Perjanjian Sewa dapat tetap dilaksanakan dengan baik oleh Pihak Lain dan PT. Profesional Teiekomunkasi Indonesia, yang telah

*Halaman 46 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



menerima pengalihan hak dan kewajiban dalam Pejianjian Sewa, dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

ii. Syarat Obyektif, yaitu mengenai obyek yang diperianiikan dalam Perjanjian Sewa (dalam Gugatan adalah obyek sewa):

c. Suatu hal tertentu.

- Bahwa Perjanjian Sewa mengatur mengenai transaksi sewa- menyewa sebidang tanah yang terletak di Jalan Ahmad Yani, RT. 10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Tenggarong, Propinsi Kalimantan Timur, yang merupakan bagian dari keseluruhan bidang tanah yang dahulu dimiliki oleh TERGUGAT I, sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 830 tertanggal 18 Nopember 2003 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 831 tertanggal 18 Nopember 2003 (“obyek sewa”), dimana TERGUGAT I dahulu bertindak sebagai pemberi sewa dan TERGUGAT II dahulu bertindak sebagai penyewa;

- Bahwa tanah yang menjadi obyek sewa dalam Perjanjian Sewa merupakan obyek perjanjian yang jelas, apalagi dengan melampirkan sertifikat tanda bukti hak atas tanah dan gambar situasi tanah;

d. Suatu sebab yang halal.

- Bahwa sewa-menyewa yang ditransaksikan dalam Pejianjian Sewa adalah transaksi yang diperbolehkan oleh hukum yang berlaku, bahkan dilindungi. Apalagi obyek sewa pada saat itu digunakan oleh TERGUGAT II untuk menjadi tempat mendirikan bangunan menara telekomunikasi yang menunjang program ptelekomunikasian selular di Indonesia dan telah memiliki ijin pembangunan (IMB) dan pengoperasiannya (HO);

terpenuhinya syarat-syarat obyektif Perjanjian Sewa, secara sederhana dapat dibuktikan dengan tidak adanya pembatalan dari instansi pemerintah yang berwenang, bahkan Perjanjian Sewa menjadi salah-satu syarat administratif, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf A dari Peraturan Bersama Menteri, yaitu mengenai status kepemilikan tanah dan bangunan yang akan



dijadikan tempat didirikannya menara telekomunikasi dan yang harus dibuktikan dengan adanya Perjanjian Sewa;

37. Bahwa PENGGUGAT telah mendalilkan mengenai Perjanjian Sewa yang seharusnya batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat-syarat obyektif dari suatu perjanjian, sebagaimana didalilkan PENGGUGAT pada bagian posita Angka 5, Angka 6, Angka 7, Angka 9 dan Angka 11, serta pada bagian petitum Angka 2 yang memohon agar Perjanjian Sewa dinyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat-syarat obyektifnya;

38. Bahwa dalam dalil-dalilnya, PENGGUGAT telah keliru mendalilkan pemahaman mengenai syarat-syarat obyektif dalam Perjanjian Sewa yang dikaitkan dengan kepentingannya dalam mengajukan Gugatan a quo. PENGGUGAT menyatakan bahwa dengan tidak menyebutkan dirinya sebagai pemilik batas tanah (sepadan) sebelah Barat dari tanah yang dahulu dimiliki oleh TERGUGAT I, maka syarat obyektif mengenai "suatu hal (obyek) tertentu" menjadi tidak terpenuhi.

TERGUGAT II merujuk kepada ketentuan hukum dalam Pasal 1333 KUHPer, yang merupakan ketentuan lanjutan dari Pasal 1320 KUHPer, khususnya mengenai pengertian "suatu hak (obyek) tertentu", ditentukan bahwa suatu perjanjian harus mengatur mengenai prestasi dari masing-masing pihak yang membuatnya harus tertentu atau dapat ditentukan, paling tidak harus dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya asal dapat ditentukan. Perjanjian Sewa telah dengan jelas menentukan hal apa yang menjadi obyek sewa, luas obyek sewa, pemilik dari obyek sewa, harga sewa, metode pembayaran harga sewa dan jangka-waktu sewa, sehingga telah sesuai dengan ketentuan hukum mengenai perjanjian sewa-menyewa yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPer, sehingga Perjanjian Sewa yang dibuat oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, bukan hanya memenuhi unsur "suatu hal (obyek) tertentu", namun telah memenuhi seluruh unsur yang ditentukan dalam KUHPer Pasal 1320 juncto Pasal 1333 juncto Pasal 1548, oleh karenanya dalil keliru dari PENGGUGAT mengenai tidak terpenuhinya syarat "suatu hal (obyek) tertentu" menjadi sangat keliru disampaikan dalam Gugatan a quo;

39. Bahwa seharusnya PENGGUGAT memahami, bahwa Perjanjian Sewa dibuat dengan melampirkan setifikat tanda bukti hak yang terlebih dahulu diperiksa oleh TERGUGAT II di Kantor Pertanahan

*Halaman 48 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



setempat, untuk mendapatkan informasi apakah tanah yang akan disewa tersebut diletakan suatu jaminan atau berada dalam sengketa, atau sebaliknya, hal ini membuktikan bahwa TERGUGAT II telah beritikad baik dan hati-hati dalam memulai transaksi sewa-menyewa tanah. Selanjutnya, TERGUGAT II dan TERGUGAT I telah membuat deskripsi yang jelas mengenai luas tanah yang akan disewa dan kepemilikan tanah yang disewa, hal ini tidak lain dilakukan untuk mengidentifikasi tanah yang akan dijadikan obyek sewa agar menjadi jelas, termasuk untuk menentukan apakah TERGUGAT I benar-benar memiliki obyek sewa dan oleh karenanya memiliki kapasitas untuk bertindak sebagai pemberi sewa. Masalah batas tanah dalam transaksi sewa-menyewa menjadi hal tambahan, karena tidak menentukan apakah sewa-menyewa tersebut dapat dilakukan atau tidak dapat dilakukan, kecuali dalam transaksi jual-beli yang disertai dengan proses administrasi pengukuran ulang batas-batas tanah, maka demi memenuhi ketentuan administrasinya, pemeriksaan ulang luas tanah dan batas-batasnya harus melibatkan pemilik tanah yang berbatasan langsung (sepadan) dengan tanah yang akan dibell dan diukur-ulang.

Yang menjadi kerancuan PENGGUGAT adalah mencampur-adukkan penentuan obyek sewa dalam Perjanjian Sewa dengan syarat administratif untuk mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, karena apabila dikaitkan dengan dengan syarat administrasi tersebut, maka substansi mengenai siapa-siapa saja yang menjadi pemilik batas tanah yang berbatasan langsung dengan obyek sewa menjadi penting, sepanjang ketinggian menara telekomunikasi yang akan dibangun melampaui obyek sewa dan melanggar tanah dan bangunan yang dimiliki oleh pemilik-pemilik tanah yang berbatasan langsung (sepadan) dengan obyek sewa, disitulah kekeliruan PENGGUGAT terjadi;

40. Bahwa tanpa menjelaskan siapa-siapa saja yang menjadi pemilik dari tanah dan bangunan yang berbatasan langsung dengan obyek sewa pun, perjanjian sewa dapat tetap dibuat dan dilaksanakan, apalagi karena telah melampirkan fotokopi sertifikat tanda bukti hak atas obyek sewa, namun karena TERGUGAT II ingin memenuhi kelengkapan data dan administrasinya, maka penulisan batas-batas tanah dinyatakan dalam Perjanjian Sewa dan lampiran-lampirannya, apalagi TERGUGAT II harus segera membuat dan mengajukan

*Halaman 49 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



dokumen persetujuan warga sekitar dalam radius ketinggian menara telekomunikasi, untuk dilampirkan dalam permohonan mendapatkan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, yang menjadi salah- satu syarat administratifnya. Berdasarkan bantahan-bantahan TERGUGAT II di atas, oleh karenanya, demi hukum, obyek sewa haruslah dinyatakan sah dan Perjanjian Sewa haruslah dinyatakan telah memenuhi syarat obyektif mengenai adanya suatu hal (obyek) tertentu;

41. Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa Perjanjian Sewa tidak memenuhi syarat obyektif mengenai sesuatu sebab yang halal, adalah dalil yang sangat-sangat keliru, karena transaksi sewa-menyewa yang diatur dalam Perjanjian Sewa adalah sesuatu yang halan dan umum dilakukan oleh siapapun, tidak terkecuali oleh TERGUGAT II dan para operator penyelenggara telekomunikasi selular di Indonesia. Untuk informasi, hampir seluruh tanah yang digunakan sebagai tempat didirikannya puluhan ribu menara telekomunikasi di Indonesia, dimanfaatkan oleh para operator penyelenggara telekomunikasi selular atau para operator menara telekomunikasi dengan mekanisme sewa-menyewa, sebagaimana yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, merujuk kepada fakta itu, lalu hal apa yang dilanggar oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam membuat dan melaksanakan Perjanjian Sewa? Jelas PENGGUGAT telah keliru dalam mengartikan syarat obyektif mengenai "sesuatu sebab yang halal", karena menurutnya, tanpa menerangkan diri PENGGUGAT sebagai salah-satu pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan obyek sewa, maka transaksi sewa-menyewa dalam Perjanjian Sewa tersebut menjadi tidak halal atau bertentangan dengan hukum, padahal pengertian "sesuatu sebab yang halal" adalah adalah yang melatar-belakangi Perjanjian Sewa adalah hal-hal yang tidak bertentangan dengan hukum, tidak bertentangan dengan kesusilaan, tidak bertentangan dengan norma-norma yang berlaku di masyarakat atau tidak bertentangan dengan ketertiban umum, selanjutnya Perjanjian Sewa juga harus dinyatakan sebagai perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1335 KUHP. Hal lain yang dapat membuktikan bahwa Perjanjian Sewa adalah perjanjian yang sah dan tidak melanggar ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku adalah fakta hukum bahwa Perjanjian Sewa yang dibuat oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah

*Halaman 50 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



diterima oleh TURUT TERGUGAT, sebagai pemenuhan salah-satu syarat administratif dalam mengajukan permohonan untuk mendapatkan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf A dari Peraturan Bersama Menteri;

42. Bahwa bantahan-bantahan TERGUGAT II di atas sudah seharusnya diterima sebagai bukti mengenai kekeliruan PENGGUGAT dalam mendalilkan Perjanjian Sewa yang telah melanggar syarat-syarat obyektif dari suatu perjanjian, sebaliknya, Perjanjian Sewa haruslah dinyatakan sebagai perjanjian yang sah dan memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPer;

#### BAHWA TIDAK ADA KETENTUAN HUKUM YANG DILANGGAR OLEH PARA TERGUGAT

43. Bahwa telah diterima sebagai suatu konsep pembuktian, sebagaimana diatur dalam Pasal 283 Rechtsneglement Buitengewesten ("Rbg.") atau (Pasal 163 Herzien Inlandsch Reglement atau "HIR") juncto Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dimana pihak yang mendalilkan sesuatu hak diberikan suatu beban pembuktian atas dalilnya tersebut. Dalam Gugatan a quo, dalam fundamentum petendi sebagai dasar tuntutan, PENGGUGAT tidak dapat menunjukkan dan membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II;

44. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatan a quo telah mendalilkan bahwa TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum, yakni dengan (i) tidak memintakan persetujuan PENGGUGAT yang merupakan salah-satu persyaratan administratif dalam memohonkan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, dan (ii) membuat Perjanjian Sewa dengan TERGUGAT I yang telah tidak memenuhi persyaratan obyektif dari suatu perjanjian, yang pada akhirnya, quod non, menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT. Berdasarkan uraian diatas, sudah sepantasnya dan berdasarkan ketentuan hukum yang ada, PENGGUGAT terlebih dahulu membuktikan bahwa TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan;

45. Bahwa justru berdasarkan doktrin hukum Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer", halaman 10 (Penerbit: PT. Citra Aditya  
*Halaman 51 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



Bakti), TERGUGAT II dapat membuktikan dan karenanya dapat mematahkan dalil PENGGUGAT, bahwa dirinya tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dituduhkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan a quo, dengan penjelasan dan uraian sebagai berikut:

**A. HARUS ADA PERBUATAN.**

TERGUGAT II, sebagai pemilik awal menara telekomunikasi, telah melaksanakan seluruh ketentuan yang diwajibkan dalam mendirikan menara telekomunikasi, termasuk tetapi tidak terbatas dengan memenuhi seluruh persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang dibutuhkan untuk memohonkan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi. Hal tersebut membuktikan bahwa TERGUGAT II adalah perusahaan pemilik dan operator menara telekomunikasi yang menjalankan usahanya dengan itikad baik, serta tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku;

Merujuk kepada salah-satu dalil utama PENGGUGAT yang menyatakan bahwa menara telekomunikasi dibangun tanpa persetujuan dirinya sebagai pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan obyek sewa, merupakan dalil yang mengada-ada, karena (i) TERGUGAT II telah mendapatkan IMB atas bangunan menara telekomunikasinya, artinya seluruh persyaratan untuk mendapatkan IMB telah terpenuhi, termasuk tetapi tidak terbatas syarat persetujuan warga sekitar dalam radius ketinggian menara telekomunikasi yang menjadi salah-satu persyaratan administratifnya; dan (ii) terbukti PENGGUGAT tidak meminta atau menuntut agar sokumen persetujuan warga sekitar yang telah diajukan oleh TERGUGAT II untuk dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat;

**B. PERBUATAN ITU MELAWAN HUKUM.**

Dalam Gugatan a quo, PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan dengan jelas dan tegas perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang dilakukan oleh TERGUGAT II, sehingga menyebabkan Perjanjian Sewa harus dinyatakan batal demi hukum, karena dalam Surat Gugatan, PENGGUGAT hanya menyatakan bahwa Perjanjian Sewa yang telah dibuat oleh dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah tidak memenuhi syarat-syarat obyektif perjanjian, sebaliknya, sebagaimana telah TERGUGAT II jelaskan di atas,



Perjanjian Sewa yang dibuat telah memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian, baik syarat subyektif maupun syarat obyektifnya;

Pada bagian lain dari Surat Gugatan, PENGGUGAT mendalilkan bahwa Perjanjian Sewa yang dibuat telah melanggar hak subyektif PENGGUGAT, tanpa menjelaskan dengan lugas, hak subyektif mana yang dilanggar, karena dalam konteks Perjanjian Sewa yang telah diberlakukan, PENGGUGAT tidak dilanggar hak-haknya dan tidak ada kerugian yang dideritanya, setidaknya PENGGUGAT tidak dapat membuktikan kerugian yang nyata-nyata telah terjadi pada diri PENGGUGAT, oleh sebab diberlakukannya Perjanjian Sewa;

Apabila PENGGUGAT bersandar pada dalil utamanya, bahwa PENGGUGAT tidak pernah memberikan persetujuan untuk dibangunnya menara telekomunikasi oleh TERGUGAT II, maka PENGGUGAT harus membuktikan terlebih-dahulu sangkalannya atas dokumen persetujuan warga yang telah diserahkan oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT, yang faktanya telah dianggap sah dan telah digunakan sebagai pelengkap persyaratan administratif untuk diterbitkannya IMB;

PENGGUGAT telah keliru mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II, dengan mengkaitkan antara ketidak-setujuannya terhadap pembangunan menara telekomunikasi dan keberlakuan Perjanjian Sewa;

### C. ADA KERUGIAN.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya pada bagian eksepsi, sehubungan dengan dalil PENGGUGAT mengenai kerugian akibat tidak dibayarkannya uang kompensasi sebagai jaminan atas keselamatan jiwa dan harta benda PENGGUGAT, hal tersebut telah menunjukkan kekeliruan PENGGUGAT dalam menjelaskan kerugian dan menentukan besarnya, karena sebagaimana sifat jaminan, maka kejadian yang dikhawatirkan terjadi sehingga jaminan itu dapat dicairkan menjadi bukti bahwa permintaan tersebut adalah prematur, karena kejadian yang dikhawatirkan belumlah terjadi;

Di bagian lain, PENGGUGAT mendalilkan kerugian karena tidak dapat menjual rumahnya atau karena harga rumahnya menjadi sangat murah, merupakan dalil yang direkayasa, namun dapat dengan mudah dipatahkan, karena sebaliknya, TERGUGAT I, yang dahulu adalah pemilik dari obyek sewa, malah dapat menjual tanahnya kepada Pihak Lain (Saudara Hartono), TERGUGAT II pun

*Halaman 53 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



akan membuktikan bahwa PENGGUGAT dapat menyewakan rumah sewa atau kontrakannya setelah menara telekomunikasi dibangun; Fakta-fakta yang dapat digunakan untuk membuktikan bahwa dalil-dalil PENGGUGAT mengenai kerugian dan kekhawatirannya adalah keliru dan mengada-ada, TERGUGAT II jelaskan sebagai berikut:

- i. bangunan menara telekomunikasi telah dibangun sesuai dengan IMB dan spesifikasi teknis yang diwajibkan sesuai dengan standard nasional Indonesia; menara telekomunikasi yang dahulu dibangun oleh TERGUGAT II tersebut, berikut menara-menara telekomunikasi lain yang dibangun di sekitarnya, masih dan tetap berdiri kokoh ditempatnya; dan masih dipergunakan, serta dirawat dengan baik dan teratur oleh para pemilik menara telekomunikasi; sehingga kekhawatiran bahwa menara telekomunikasi akan runtuh, adalah suatu dalil yang kosong dan mengada-ada;
- ii. tidak pernah terjadi hal-hal negatif atau kekhawatiran atas keberadaan menara telekomunikasi yang dialami oleh PENGGUGAT dan warga sekitar menara telekomunikasi, dan sampai dengan Gugatan a quo diajukan, tidak pernah ada keluhan yang disampaikan secara resmi (melalui surat) atas dampak negatif yang ditimbulkan oleh karena keberadaan menara telekomunikasi sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT; dan
- iii. menara telekomunikasi tidak memancarkan radiasi yang membahayakan manusia.

Berdasarkan uraian dan fakta tersebut di atas, maka dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan a quo, yaitu mengenai dampak-dampak negatif yang ditimbulkan oleh keberadaan menara telekomunikasi, haruslah dinyatakan mengada-ada, ilusi dan manipulatif, sehingga dalil tersebut haruslah dinyatakan tidak benar atau tidak terbukti atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

**D. ADA HUBUNGAN KAUSALITAS ANTARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM ITU DENGAN KERUGIAN;**

PENGGUGAT mendalilkan bahwa dirinya tidak pernah memberikan persetujuan untuk pembangunan menara telekomunikasi, selanjutnya didalilkan bahwa PENGGUGAT menderita kerugian atas dibangunnya menara telekomunikasi, untuk dalil-dalil tersebut TERGUGAT II telah membantah bahwa persetujuan PENGGUGAT

*Halaman 54 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



sudah tidak dibutuhkan lagi, karena persetujuan PENGGUGAT dan warga sekitar dalam radius ketinggian menara telekomunikasi hanya dibutuhkan pada saat TERGUGAT II akan mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, bahkan PENGGUGAT pada faktanya, tidak berkeberatan atas keberadaan dokumen persetujuan warga yang dimiliki oleh TERGUGAT II dan yang telah diajukan kepada TURUT TERGUGAT dalam rangka melengkapi persyaratan administratif, buktinya sampai dengan Gugatan a quo diajukan, PENGGUGAT tidak memohon agar dokumen persetujuan warga dimaksud untuk dibatalkan;

Seandainya pun, dokumen persetujuan warga tersebut dinyatakan tidak sah karena tidak memuat persetujuan PENGGUGAT sebagai warga yang harus dimintai persetujuannya, maka sesuai sifat dan kegunaannya, yang menjadi salah-satu persyaratan administratif yang harus dilengkapi pada saat mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, maka hal tersebut tidak berpengaruh terhadap keberlakuan Perjanjian Sewa, namun hanya dapat digunakan sebagai dasar untuk meminta pembatalan IMB, dengan alasan IMB telah diterbitkan dengan cacat prosedur, dengan menggunakan mekanisme hukum acara yang berlaku dalam lingkup peradilan tata usaha negara, karena IMB dikualifikasikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara;

Jadi menurut TERGUGAT II, dalil-dalil yang dibangun PENGGUGAT untuk menyusun Surat Gugatan satu sama lainnya tidak relevan, sehingga sulit bagi TERGUGAT II untuk menarik benang merah hubungan kausalitas antara dalil- dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, khususnya TERGUGAT II, dengan dalil- dalil kerugian yang nyata-nyata terjadi. Sebaliknya, TERGUGAT II malah dapat mendalilkan bahwa menara telekomunikasi telah dibangun, semata-mata hanya berdasarkan seluruh ijin yang telah diperoleh TERGUGAT II, dan bahwa Perjanjian Sewa telah dibuat dan diberlakukan secara sah, dengan memenuhi seluruh ketentuan hukum yang berlaku, selanjutnya TERGUGAT II dapat membuktikan, atau setidaknya tidaknya PENGGUGAT tidak dapat membuktikan, mengenai tidak ada kerugian yang ditimbulkan dengan adanya menara telekomunikasi;



Berdasarkan uraian diatas, maka PENGGUGAT haruslah dinyatakan telah keliru dalam mendalilkan dan menarik hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada TERGUGAT II dan kerugian yang katanya diderita PENGGUGAT;

E. ADA KESALAHAN.

PENGGUGAT telah mengada-ada dalam menyampaikan alasan atau dalil mengenai adanya kesalahan TERGUGAT II, karena faktanya tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT II, termasuk kesalahan tidak mendapatkan persetujuan PENGGUGAT, karena faktanya, IMB yang menjadi alas hak bagi TERGUGAT II untuk membangun menara telekomunikasi tidak pernah dibatalkan oleh putusan hukum apapun dan dokumen persetujuan warga yang menjadi syarat administratif permohonan IMB tidak pernah dibatalkan dan tidak diminta untuk dibatalkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan a quo;

Fakta yang sebenarnya terjadi, walaupun bisa dianggap sebagai suatu kesalahan, maka kesalahan tersebut disebabkan oleh PENGGUGAT sendiri, dengan asumsi bahwa PENGGUGAT tidak mengajukan gugatan pembatalan IMB pada saat dirinya mengetahui bahwa IMB untuk mendirikan menara telekomunikasi telah diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT;

BAHWA TIDAK ADA KERUGIAN YANG DIALAMI PENGGUGAT;

46. Bahwa dalil dan tuntutan ganti kerugian yang disampaikan oleh PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II, adalah dalil yang keliru dan asal, sebagaimana telah dijelaskan oleh TERGUGAT II dalam dalil-dalil sebelumnya;

47. Bahwa seharusnya TERGUGAT II yang meminta ganti-kerugian terhadap PENGGUGAT, karena harus mengeluarkan biaya, tenaga dan waktu untuk melayani permintaan PENGGUGAT yang tanpa hak (sebelum Gugatan a quo diajukan), dan harus melayani Gugatan PENGGUGAT yang mengada-ada dan menyusahkannya;

BAHWA SITA JAMINAN YANG DIMOHONKAN TIDAK SESUAI DENGAN HUKUM ACARA YANG BERLAKU

48. Bahwa sita jaminan merupakan tindakan persiapan dari PENGGUGAT dalam bentuk permohonan kepada pengadilan, yaitu berupa penjaminan agar dilaksanakannya putusan perdata dengan cara membekukan barang tertentu milik PARA TERGUGAT. Barang tertentu yang dibekukan tersebut nantinya dapat dieksekusi dan

*Halaman 56 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



hasilnya dapat digunakan untuk melaksanakan putusan pengadilan, apabila putusan pengadilan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT;

49. Bahwa PENGGUGAT telah memohonkan sita jaminan yang umum dengan mengesampingkan fakta hukum bahwa harta benda, yang menurut PENGGUGAT, milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II, telah beralih menjadi milik pihak-pihak lain, sebagaimana telah didalilkan sendiri oleh PENGGUGAT. Fakta ini bertentangan dengan hukum acara mengenai permohonan sita jaminan, yang dengan jelas dan tegas mengatur syarat-syarat untuk mengajukan permohonan sita jaminan, selanjutnya, harta kekayaan yang dimohonkan dalam sita jaminan harus jelas, definitif dan nilainya sesuai dengan nilai tuntutan yang dimohonkan atau nilai kerugian yang diperkirakan, hal mana telah diatur dengan jelas dalam Pasal 261 Rbg. (atau Pasal 227 HIR.) juncto Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (Conservatoir Beslag);
50. Bahwa dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II, Mahkamah Agung Republik Indonesia), Mahkamah Agung mendefinisikan secara lebih jelas, alasan utama yang harus dimiliki dan diyakini oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang menerima permohonan sita jaminan PENGGUGAT, yaitu adanya sangkaan yang beralasan bahwa PARA TERGUGAT, sebagai pihak-pihak yang harta-bendanya dimohonkan sita jaminan, sedang berupaya untuk menghilangkan harta-bendanya untuk menghindari Gugatan PENGGUGAT, padahal faktanya TERGUGAT I dan TERGUGAT II, tidak melakukan upaya apapun untuk mengasingkan harta benda yang dimohonkan sita jaminannya tersebut, tidak lain oleh karena harta benda dimaksud sudah tidak menjadi miliknya lagi, sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT;
51. Bahwa alih-alih mendefinitifkan secara jelas dan rinci harta kekayaan PARA TERGUGAT yang dimohonkan sita jaminannya, PENGGUGAT malah meminta dibebankan suatu sita jaminan atas harta-harta kekayaan milik pihak ketiga lainnya, yang tidak masuk dalam Gugatan a quo;

**BAHWA PUTUSAN PROVISI YANG DIMOHONKAN TIDAK SESUAI DENGAN HUKUM ACARA YANG BERLAKU**

52. Bahwa permohonan provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT sudah seharusnya ditolak, karena tidak terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan PENGGUGAT sangat dirugikan

*Halaman 57 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



kepentingannya jika TERGUGAT II tetap dapat mengoperasikan menara telekomunikasi, bahkan sebaliknya, apabila menara telekomunikasi dihentikan sementara sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka pihak ketiga (operator telekomunikasi selular) pengguna menara telekomunikasi dan masyarakat umum yang membutuhkan layanan operator telekomunikasi selular dimaksud akan sangat dirugikan;

53. Bahwa apabila kekhawatiran PENGGUGAT adalah kerugian yang terus bertambah apabila TERGUGAT II masih mengoperasikan menara telekomunikasi, maka untuk menutup kekhawatiran tersebut PENGGUGAT telah menuntut ganti kerugian sebagaimana disampaikannya pada bagian petitum dalam Surat Gugatan;
54. Bahwa adanya kepentingan umum yang lebih luas dan yang harus dilindungi, yaitu kepentingan masyarakat luas di sekitar wilayah operasional Menara Telekomunikasi yang menjadi pengguna layanan operator telekomunikasi selular, karena sudah sepatutnya diketahui, Menara Telekomunikasi itu berfungsi sebagai tempat pemasangan perangkat telekomunikasi untuk menerima dan mengirim gelombang radio yang terpancar dari telepon selular warga saat melakukan kegiatan telekomunikasi, dan apabila TERGUGAT II tidak dapat mengoperasikan menara telekomunikasi, maka yang kegiatan komunikasi warga sekitar akan menjadi terganggu;
55. Bahwa PENGGUGAT sekali lagi telah melakukan kekeliruan dengan mengajukan tuntutan ganti-kerugian sebesar Rp. 50.000.000,00 (Limapuluh juta Rupiah) untuk setiap-kali terjadi pelanggaran yang berkaitan dengan permohonan provisinya, karena berdasarkan kaidah hukum yang terkandung di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1738K/Pdt/1976, yang kaidahnya berbunyi "Putusan provisi dalam perkara ini seharusnya hanya berupa larangan untuk meneruskan bangunan dan penghukuman untuk membayar uang paksa (jadi tidak mengenai pokok perkara)", maka yang dapat dimintakan oleh PENGGUGAT dalam permohonan provisinya adalah uang paksa (dwangsom) dan BUKAN sama sekali dapat diartikan sebagai ganti-rugi, karena ganti-rugi (berbeda dengan uang paksa (dwangsom) sudah termasuk dan sudah dimintakan oleh PENGGUGAT dalam pokok perkara pada Surat Gugatan, hal ini telah membuktikan kekeliruan PENGGUGAT dalam menyusun permohonan provisinya;

*Halaman 58 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



56. Bahwa merujuk kepada dalil-dalil tersebut diatas, maka TERGUGAT II berkeyakinan permohonan putusan provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah tidak sesuai dengan persyaratannya, sehingga permohonan tersebut sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ("niet ontvankelijk verklaard").

**BAHWA TUNTUTAN DWANGSOM TERHADAP PEMBAYARAN SEJUMLAH UANG HARUS DITOLAK**

57. Bahwa PENGGUGAT juga menuntut pembayaran dwangsom dalam dalil Surat Gugatan Angka 13, padahal inti Gugatan adalah tuntutan pembayaran sejumlah uang, maka berdasarkan Pasal 606 RV. tuntutan dwangsom tersebut haruslah ditolak;

58. Bahwa permintaan dwangsom yang disertai dengan tuntutan pembayaran uang, sebagaimana yang diminta oleh PENGGUGAT di atas, menjadi bukti bahwa Gugatan a quo kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 79K/Sip/1972, yang berbunyi:

"Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang";

**BAHWA PUTUSAN SERTA-MERTA YANG DIMOHONKAN TIDAK SESUAI DENGAN HUKUM ACARA YANG BERLAKU**

59. Bahwa putusan serta-merta adalah terjemahan dari "uitvoerbaar bij voorraad", yang artinya adalah putusan yang dapat dilaksanakan serta-merta, konsekuensinya, putusan yang dijatuhkan dapat langsung dieksekusi, meskipun putusan tersebut belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam prakteknya, putusan serta-merta tidak dapat dilaksanakan, kecuali dalam keadaan khusus, sebagaimana diatur dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg. (atau Pasal 180 ayat (1) HIR.) dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta-Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil juncto Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta-Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil;

60. Bahwa permohonan untuk mendapatkan putusan serta-merta yang diajukan PENGGUGAT, telah tidak memenuhi seluruh persyaratan yang wajib untuk dipenuhi dalam menjatuhkan putusan serta-merta, sebagaimana diatur dengan jelas dan tegas pada halaman 48, dalam



Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata  
(Mahkamah Agung Republik Indonesia, Tahun 2006).

## KESIMPULAN

Seluruh penjelasan yang kami sampaikan dan nyatakan diatas, merupakan dalil atau alasan yang disertai dengan fakta dan dasar hukum, serta pada gilirannya nanti akan disertai dengan bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi yang dapat dijadikan pertimbangan oleh Yang Mulia Majelis Hakim, termasuk mengenai kenyataan bahwa PENGGUGAT tidak dapat membuktikan legal standing yang dimilikinya, PENGGUGAT telah salah menarik pihak-pihak yang dijadikan PARA TERGUGAT, dan telah salah merumuskan kerugian yang nyata-nyata dialaminya; maka jelas dan terang bahwasanya dalil-dalil PENGGUGAT mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT, demi hukum, demi keadilan dan demi kepentingan yang lebih luas (masyarakat), haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

## PERMOHONAN

Berdasarkan seluruh penjelasan, keterangan, bukti dan dasar hukum, yang telah disampaikan dalam EKSEPSI dan JAWABAN diatas, maka TERGUGAT II dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, untuk berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

Menolak tuntutan provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya, termasuk menolak tuntutan PENGGUGAT untuk mendapatkan pembayaran ganti-rugi yang menyertai tuntutan provisi;

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT II;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima ("niet onvankelijk verklaard").

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menolak permohonan sita jaminan yang diajukan PENGGUGAT;
3. Menolak permohonan provisi yang diajukan PENGGUGAT;
4. Menolak seluruh tuntutan ganti kerugian, baik materiil maupun immateriil, dan menolak seluruh tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom), penalti dan biaya perkara yang dimohonkan PENGGUGAT;

Halaman 60 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



5. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada PENGGUGAT; atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus dalam perkara a quo berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (“ex aequo et bono”);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

##### I. GUGATAN PENGGUGAT SALAH SUBJEK HUKUM TURUT TERGUGAT

Dalam gugatan Penggugat disebutkan bahwa Turtu Tergugat adalah Pemerintah Negara Repnblk Indonesia, Cq. Pemerintah Kabupaten Kutai kartanegara, Cq. Badan Pelayanan Perizinan Terpadu. Penyebutan subjek gugatan untuk Turut Tergugat yang demikian adalah salali karena Pemerintah Negara. Repnblk Indonesia, Cq. Pemerintali Kabupaten Kutai Kartanegara, Cq. Badan. Pelayanan Perizinan Terpadu bukanlali subjek Imkum uutuk gugatan Perdata, Pemeiintali Negara Repnblk Indonesia, Cq. Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara, Cq. Badan Pelayanan Perizinan Terpadu adalah subjek Jmkum untuk sengketa. tata. usalia negara karena temiasuk badan lata nsaha negai'a dengan kata lain Pemerintali Negara Repub lik Indonesia, Cq, Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara, Cq. Badan Pelayanan Perizinan Teipad.il adalah badan hukum puhlik dan bukan badan. Imkum perdata se.li.mgga tidak dapat digugat melalui peradilan perdata;

Bahwa gugatan terkait dengan badan hukum publik hams disebutkan ju.ga. pejabatnya sebagai lembaga (personal) yang beitanggung jawab terhadap badan imkum publik tersebut, in casu sebagai Turut Tergugat seharusnya Pemerintali Negara. Republik Indonesia, Cq. Bupati Kutai Kartanegara, Cq. Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu. Baliwa dengan tidak masuknva Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Kutai Kartanegara selaku Pejabat yang bertanggungmig jawab terhadap lembaga Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Kutai Kartanegara da lam gugatan Penggugat niaka gugatan tersebut salali subjek Tergugat, untuk itu hams dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

##### II. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUS LITIS CONSOTIUM).

Baliwa terhadap Gugatan yang diajukan oleh Penggugat terdapat. piliak yang tidak diikutsertakan dalam perkara a quo, hal ini sehagaimana berdasarkan PENGAKUAN PENGGUGAT DIDALAM GUGATANNYA (mohon dicatat. sebagai bukti) pada angka 6 halaman 5 yang menyebutkan

*Halaman 61 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



“Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan ini, terlebih dahulu Penggugat menghubungi Tergugat I menanyakan penyelesaian klaim Penggugat kepada Para Tergugat, namun Tergugat I menjawab bahwa TANAH MILIK TERGUGAT I TELAH DIJUAL KEPADA PIHAK LAIN dan tidak ada hubungannya lagi dengan Tergugat I, begitu pula terhadap kedudukan hukum Tergugat II YANG TELAH NYATA DAN TERANG MELAKUKAN PERALIHAN HAK PENGELOLAAN TOWER/MENARA TELEKOMUNIKASI KEPADA PIHAK LAIN. Bahwa berdasarkan pengakuan Penggugat tersebut jelas terbukti secara hukum bahwa ada pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan atas objek sengketa a quo yang tidak dapat dikesampingkan haknya yakni pihak yang telah menerima peralihan hak atas tanah dari Tergugat I dan Pihak yang telah menerima peralihan Hak Pengelolaan Tower/ menara telekomunikasi tersebut yakni PT, Protelindo (Vide Bukti P-12).

Bahwa dengan tidak dimasukkannya pihak yang telah menerima peralihan hak atas tanah dari Tergugat I dan Pihak yang telah menerima peralihan Hak Pengelolaan Tower/ menara telekomunikasi dari Tergugat II oleh Penggugat mengakibatkan gugatan yang diajukan kurang piilak / Plurius Litis Consotium Sehingga sudah sepatutnya Gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankeiijk Verklaar)

### III. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

#### 1. Penggugat tidak mempunyai dasar hukum terhadap permasalahan dalam konteks Keperdataan

Bahwa sebagaimana yang diuraikan oleh Penggugat didalam Gugatannya, bahwa Gugatan diajukan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum atas terjadinya Perbuatan Hukum berupa Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS Nomor: PKS 1278A/ 2011/278/ 1109 antara Tergugat I dan Tergugat II. Penggugat mendalilkan bahwa Pejianjian yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak memenuhi syarat Objektif dalam pembuatan perjanjian (melanggar Pasal 1320 KUHPerdara);

Bahwa pada pokoknya Penggugat didalam Gugatannya menganggap Pejianjian yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi syarat Objektif dikarenakan antara Tergugat I dan Tergugat II juga membuat Berita Acara Kesepakatan yang dibuat pada bulan September 2009 (sebelum terjadinya Pejianjian Sewa Menyewa

*Halaman 62 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



Tempat Untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS) antara Tergugat I dan Tergugat II yang menurut Penggugat isi dalam Berita Acara tersebut telah salah menyebutkan mengenai pemilik batas atas tanah Tergugat I. Dimana didalam Berita Acara Kesepakatan tersebut disebutkan lahan milik Tergugat I mempunyai batas yakni, Batas Utara : Aspianur, Batas Timur : Aspianur, Batas Selatan : Jalan dan Batas Barat : Alimudin HS, sedangkan Penggugat merasa batas atas tanah milik Tergugat I adalah, Batas Utara : Hj. Romaitah/ H. Muhtar, Batas Timur : H. Muhtar, Batas Selatan ; Jl. A. Yani /.Jalan Raya Handil 2 dan Batas Barat : Sudirman (Penggugat);

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas jelas bahwa, secara hubungan keperdataan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk meminta pembatalan atas perjanjian yang telah terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II, hal ini dikarenakan di dalam Perjanjian tersebut Penggugat tidak mempunyai keterikatan keperdataan atas objek tanah milik Tergugat I yang disewa oleh Tergugat II, Penggugat bukan pihak yang memiliki tanah, Tergugat I atau pernah memiliki Tanah Milik Tergugat I, Penggugat hanya Pihak yang memiliki tanah di sekitar tanah milik Tergugat I;

Balihan selain dari pada itu apabila Penggugat mendalilkan Perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II telah tidak menerangkan keadaan hukum yang sebenarnya dalam perjanjian, dalam artian tidak menyebutkan dengan benar pemilik tanah batas milik Tergugat I, maka menurut hemat Turut Tergugat hal tersebut tidak serta merta membuat perjanjian tersebut dianggap Batal Demi Hukum karena Pokok perjanjian tersebut adalah adanya Tanah Milik Tergugat I yang disewakan pada Tergugat II dan memang benar bahwa Objek Tanah yang disewakan tersebut adalah Milik Tergugat I berdasarkan alas bukti (sertipikat) kepemilikan tanah yang sah yang diakui oleh undang-undang, apabila Penggugat keberatan karena dalam Perjanjian tersebut telah salah menyebutkan mengenai Pemilik Tanah yang berbatasan dengan Tanah milik Tergugat I, maka cukup dilakukan koreksi dalam penyebutan pemilik tanah batas, karena keterangan tersebut bukan merupakan. Pokok perjanjian terhadap Objek tanah yang disewakan melainkan sifatnya hanya keterangan tambahan, Perjanjian tersebut dapat dianggap tidak menerangkan keadaan yang sebenarnya apabila ternyata Tergugat I tidak mempunyai hak mutlak untuk menyewakan

*Halaman 63 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



objek tanah tersebut atau ada pihak lain yang ikut memiliki objek tanah yang disewakan sehingga Pihak lain, tersebut harus mengetahui terjadinya sewa menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II saat itu;

2. Tidak Jelas Kerugian yang didalilkan oleh Penggugat.

Bahwa didalam Gugatannya Penggugat dalam Posita angka ke 8 mendalilkan telah mengalami kerugian Materiil dan Immateriil, yang dirinci sebagai berikut:

- Kerugian Mateiil yakni kerugian YANG SEHARUSNYA PENGGUGAT MENERIMA KOMPENSASI setiap tahunnya sebagai BENTUK JAMINAN KESELAMATAN JIWA DAN HARTA BENDA dari Tergugat II sebesar Rp. 250.000.000,... dst;
- Kerugian Immateriil yakni Dampak Radiasi, bahwa sejak taliun 2013 Penggugat menawarkan kepada orang lain untuk menjual rumah Penggugat namun rata-rat a para pembeli tidak bersedia. membeli rumah Penggugat dikarenakan ada bangunan tower/ menara teikom.imi.kasi yang dapat membahayakan nvawa/ keselamatan si pembeli nantinya. ada pula yang menawar jauh dibawah harga yang ditetapkan oleh Penggugat .... dst.

Berdasarkan kerugian yang didalilkan oleh Penggugat tersebut nampak bahwa kerugian yang disebutkan sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar yang membuat dalil Gugatan menjadi kabur, hal ini dikarenakan:

1. Kerugian mateiil. dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah Kerugian yang nyata-nyata telah dialami oleh Penggugat dan dapat dihitung jumlahnya berdasarkan nominal uang, sedangkan terhadap kerugian materiil yang didalilkan oleh Penggugat merupakan bentuk kerugian yang HANYA MERUPAKAN KEHENDAK TANPA DASAR HUKUM ATAUPUN PERISTIWA NYATA YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT, PENGGUGAT HANYA BERANDAI-ANDAI SEHARUSNYA MENER1MA KOMPENSASI SEBAGAI BENTUK JAMINAN KESELAMATAN JIWA DAN HARTA BENDA bukan KOMPENSASI KARENA TELAH TERJADI PERISTIWA YANG MENGAKIBATKAN KESELAMATAN JIWA DAN HARTA BENDA MENJADI LUKA ATAU RUSAK, tentunya dalil kerugian yang demikian bukanlah suatu bentuk kerugian mateiil yang telah nyata dialami oleh Penggugat. Begitu pula terhadap nominal kerugian materiil yang diklaim oleh Penggugat menurut hemat Turut Tergugat juga sangat mengada-ada, bagaimana mungkin suatu BENTUK JAMINAN KESELAMATAN JIWA DAN HARTA BENDA dapat dihitung jumlahnya? Tentunya dalil Penggugat. tersebut telah



menvalahi / tidak sesuai dengan pengertian kerugian materiil didalam konteks hukum perdata.

2. Terhadap Kerugian Immateriil yang didalilkan oleh Penggugat menurut hemat Turut Tergugat juga sangat mengada-ada, karena sampai dengan saat ini TIDAK ADA SUATU BUKTI ILMIAH APAPUN yang menunjukkan manusia dapat terdampak radiasi akibat berdirinya bangunan tower tele komunikasi, Penggugat harus menyadari bahwa Tower Telekomunikasi tidak berdampak radiasi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, apabila suatu bangunan Tower Telekomunikasi mengakibatkan dampak radiasi make, seharusnya sudah jutaan manusia yang mengalami dampak radiasi akibat berdirinya bangunan tower telekomunikasim karena Bangunan. Tower Telekomunikasi tidak hanya berdiri di sekitar tanah milik Penggugat melainkan juga berdiri diseluruh penjuru negeri.

Sedangkan terhadap kesulitan Penggugat menjual tanah miliknya, hal ini tentu tidak semata-mata dikarenakan ada bangunan tower telekomunikasi disekitar tanah milik Penggugat, bisa saja hal ini juga dikarenakan letak tanah milik Penggugat dengan harga yang ditawarkan oleh. Penggugat tidak rasional yang mengakibatkan tidak ada orang yang benninat dengan tanah milik Penggugat dan TIDAK ADA JAMINAN apapun apabila di tanah milik Tergugat I tidak berdiri bangunan tower tele komunikasi maka harga tanah milik Penggugat akan dibeli oleh orang lain dengan harga yang diinginkan oleh Penggugat.

Bahwa dengan demikian sebagaimana telah. Turut Tergugat sebutkan diatas, jelas menunjukkan bahwa dalil Gugatan Penggugat adalah Kabur sehingga sudah seharusnya apabila gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diteima (Niet Onvankeiijk Verklaard).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak semua dalil-dalil Penggugat kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa dalil-dalil yang termed dalam Eksepsi dimuka merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Dalam Pokok Perkara ini, dan dianggap dalil-dalil yang diulang kembali dalam pokok perkara ini, mutatis mutandis.
3. Bahwa tidak benar dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan bangunan Tower milik Tergugat II (yang saat ini telah beralih hak kepengelolaannya) mudah runtuh yang dapat membahayakan masyarakat sekitar tower sebagaimana disebutkan dalam posita angka 3. hal ini dikarenakan Piliak

Halaman 65 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



manapun daiam mendirikan tower menara di Kabupaten Kutai Kartanegara harus sesuai dengan persyaratan pendirian bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Unium, Menteri Komunikasi dan Informatika dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor: 18 Tahun 2009, Nomor; 07/Pit/M/ 2009; Nomor: 19/Per/M.Kominfo/03/2009; Nomor; 3/P/2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara. Telekomunikasi (“Peraturan Bersama Menteri”) ataupun Peraturan lainnya yang mengatur mengenai pendirian bangunan. Dan didalam proses penerbitan izinnya pun juga melibatkan berbagai macam Organisasi Perangkat Daerah yang mempunyai wewenang dan keahlian dalam menilai suatu bangunan, sehingga tidak benar apabila Penggugat mendalihkan Bangunan Menara milik Tergugat II rawan untuk runtuh yang membahayakan masyarakat disekitarnya.

4. Bahwa Penggugat telah salah memahami apa yang dimaksud dengan “Persetujuan dari warga sekitar dalam radius sesuai dengan ketinggian menara” sebagaimana disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf G Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor; 1.8 Taliun 2009; Nomor; 07/Pit/ M/ 2009; Nomor; 19/Per/M.Kominfo/03/2009; Nomor; 3/P/2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi (“Peraturan Bersama Menteri”);

Bahwa kesalahan pemahaman Penggugat adalah yang dimaksud dengan “Persetujuan dan warga sekitar dalam radius sesuai. dengan. ketinggian menara” adalah bukan warga yang memiliki tanah yang bersebelahan dengan pemilik tanah yang diatasnya berdiri menara, melainkan warga yang berada didalam radius tinggi tower, sehingga meskipun tanah warga bersebelahan dengan tanah milik orang lain yang digunakan untuk pendirian tower akan tetapi radius ketinggian menara tidak sampai ke tanah yang bersebelahan dengan tanah yang digunakan untuk pendirian tower, maka pemilik tower tidak berkewajiban untuk meminta persetujuan atas pendirian tower yang didirikan.

5. Bahwa Turut Tergugat didalam jawaban ini, ingin menyampaikan bahwa terhadap Proses Perijinan Pendirian Bangunan Menara, ketika proses pendirian pembangunan menara dalam perkara a quo telah dilaksanakan berdasarkan segala ketentuan yang berlaku. Sehingga Turut Tergugat saat itu memproses dan menerbitkan Ijin Mendirikan Bangunan atas nama

*Halaman 66 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



Tergugat II, Selain daripada itu menurut hemat Turut Tergugat Pendirian Menara Telekomunikasi sangat diperlukan keberadaannya guna menunjang sarana komunikasi yang dibutuhkan oleh masyarakat. Kabupaten Kutai Kartanegara khususnya masyarakat disekitar penidirian bangunan menara telekomunikasi.

6. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat yang lain, Turut Tergugat tidak perlu menanggapi dikarenakan Penggugat pun tidak mempermasalahkan suatu perbuatan apapun dari Turut Tergugat yang dirasa merugikan Penggugat;

Berdasarkan uraian dan penjelasan sebagaimana tersebut di atas, maka TURUT TERGUGAT motion kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri 'Tenggarong yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;
- Menvatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Onvanklijke Verklaard);

**DALAM POKOK PERKARA;**

- Menerima dalil-dalil Jawaban Turut Tergugat dalam pokok perkara untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Onvanklijke Verklaard);
- Menyatakan bahwa Turut Tergugat adalah sah menurut Hukum dalam melakukan perpanjangan Izin Mendirikan Bangunan atas nama Tergugat II sepanjang sesuai dengan ketentuan yang berlaku; atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo ei bono).

Menimbang, bahwa di persidangan telah hadir Interveniens, yang berdasarkan surat permohonan tanggal 30 Januari 2018 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong pada tanggal 8 Februari 2018 bermaksud hendak menggabungkan diri dalam perkara ini sebagai Tergugat (voeging);

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut Pengadilan menjatuhkan putusan sela tanggal 13 Maret 2018 yang amar pada pokoknya sebagai berikut :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi;
2. Menyatakan Pemohon adalah pemohon yang baik dan benar;

*Halaman 67 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Pemohon Intervensi sebagai pihak Tergugat Intervensi dalam perkara perdata Nomor 65/Pdt.G/2016/PN.Trg.;
4. Memerintahkan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat dan Tergugat Intervensi untuk melanjutkan pemeriksaan perkara perdata Nomor 65/Pdt.G/2016/PN.Trg.;
5. Menunda tentang biaya perkara hingga putusan akhir didalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah disampaikan eksepsi dan jawaban dari pihak Tergugat Intervensi atas gugatan tersebut, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## TENTANG KEDUDUKAN PROTELINDO SEBAGAI PIHAK KETIGA INTERVENSI

- a. Bahwa PROTELINDO, dalam perkara a quo berkedudukan sebagai TERGUGAT INTERVENSI, adalah sebuah perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, yang bergerak dalam bidang usaha pembangunan, pengelolaan dan pengoperasian menara telekomunikasi yang berfungsi sebagai tempat menempatkan perangkat penerima dan pemancar telekomunikasi oleh perusahaan- perusahaan telekomunikasi di Indonesia (BUKTI TI-2);
- b. Bahwa terkait dengan perkara a quo, PROTELINDO atau TERGUGAT INTERVENSI berkapasitas sebagai pemilik dan operator dari menara telekomunikasi yang dahulu dimiliki oleh TERGUGAT II, PT. Hutchison CP. Telecommunications dan yang sekarang telah berganti nama menjadi PT. Hutchison 3 Indonesia, kepemilikan mana telah beralih berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tower dan Pengalihan Hak Sewa, tertanggal 10 Desember 2010 (selanjutnya disebut dengan "Perjanjian Pengalihan Hak atas Menara dan Hak Sewa Tanah", BUKTI TI-3), yang akan TERGUGAT INTERVENSI buktikan pada saat pemeriksaan bukti-bukti tertulis nantinya;
- c. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI setelah membeli menara telekomunikasi dari TERGUGAT II, juga telah menerima peralihan hak sewa tanah, dan oleh karenanya dalam Gugatan a quo berkedudukan sebagai penerus, atas hak dan kewajiban terhadap sewa lahan yang terletak di Jalan Ahmad Yani, RT. 10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kertanegara, Propinsi Kalimantan Timur, sebagaimana termaktub dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS Nomor PKS.161278A/2011/278/1109, tertanggal 26

Halaman 68 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



Nopember 2009, antara PT. Hutchison C. P. Telecommunications (TERGUGAT II) dan Saudara Jhony Ongadrie (TERGUGAT I);

- d. Bahwa mengenai peralihan kepemilikan menara telekomunikasi, telah diketahui dan telah dengan jelas dinyatakan sendiri oleh PENGGUGAT dalam Surat Gugatan, penjelasan Angka 3, Angka 6, Angka 9 dan Angka 10, serta pada bagian petitem Angka 4 dan Angka 9, bahkan PENGGUGAT pada saat mendaftarkan Surat Gugatan telah melampirkan bukti-bukti tertulis (P-10, P-11 dan P-12) yang pada pokoknya menyatakan bahwa menara telekomunikasi yang dahulu dimiliki oleh TERGUGAT II telah beralih kepada TERGUGAT INTERVENSI;
- e. Bahwa untuk mempertahankan hak-hak TERGUGAT INTERVENSI atas keberadaan menara telekomunikasi dan hak sewa tanah, maka TERGUGAT INTERVENSI sangat berkepentingan dan memiliki kapasitas hukum (legal standing) untuk masuk dalam perkara ini, oleh karenanya TERGUGAT INTERVENSI melakukan upaya hukum untuk masuk ke dalam perkara a quo sebagai Pihak Ketiga (Intervenient) dan untuk menyertai (voeging) pihak-pihak TERGUGAT, terutama TERGUGAT II, sebagaimana telah menjadi haknya yang dilindungi dan diatur dalam Pasal 279 Reglement of de Rechtsvordering ("Rv."), yang bunyinya kami kutip sebagai berikut:

"Barangsiapa yang mempunyai kepentingan dalam suatu perkara yang sedang berjalan antara pihak-pihak lain, dapat menuntut untuk menggabungkan-diri atau campur tangan."]

## TENTANG PERMOHONAN PIHAK KETIGA INTERVENSI DAN PUTUSAN SELA

- f. Bahwa selanjutnya pada tanggal 27 Pebruari 2018, TERGUGAT INTERVENSI mengajukan surat nomor 090/PTI-JKT/EKL0040/PN.TRG/47-17/II/2018/MOHON, tertanggal 30 Januari 2018, perihal "Permohonan Pihak Ketiga (Intervenient) untuk masuk sebagai Pihak Tergugat intervensi dalam Perkara Nomor 47/Pdt.G/2017/PN.Trg. di Pengadilan Negeri Tenggara", yang ditujukan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ("Permohonan Intervensi", BUKTI TI-4);
- g. Bahwa pada tanggal 6 Maret 2018, PENGGUGAT, TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT telah memberikan tanggapannya, baik secara lisan maupun tertulis, mengenai permohonan masuknya PROTELINDO ke dalam perkara a quo sebagai TERGUGAT INTERVENSI;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Bahwa pada tanggal 13 Maret 2018, Majelis Hakim memeriksa perkara telah menerbitkan Putusan Sela sebagai tanggapan atas Permohonan Intervensi dari PROTELINDO dan membacakannya dalam sidang pada tanggal yang sama (BUKTI TI-5), Putusan Sela mana belum kami terima salinannya dan pada pokoknya mengabulkan permohonan PROTELINDO untuk masuk ke dalam perkara a quo sebagai TERGUGAT INTERVENSI yang menyertakan-diri untuk bergabung dengan para-TERGUGAT (voeging), oleh karenanya, terhitung sejak tanggal 13 maret 2018, PROTELINDO telah sah masuk dalam perkara nomor 47/Pdt.G/2017/PN.Trg., sebagai TERGUGAT INTERVENSI;

## TENTANG GUGATAN

- i. Bahwa Eksepsi dan Jawaban TERGUGAT INTERVENSI ini disusun sebagai tanggapan atas gugatan yang diajukan oleh Saudara Sudirman ("PENGGUGAT"), melalui Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, tertanggal September 2017 ("Surat Gugatan"), yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong, pada tanggal 18 September 2017, dibawah nomor registrasi 47/Pdt.G/2017/PN.Trg., selanjutnya disebut dengan gugatan oleh dan antara:

SUDIRMAN, Laki-laki, kewarga-negaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, yang beralamat di Jalan Ahmad Yani, RT. 010, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Tenggarong, Propinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai "PENGGUGAT";

melawan

- I. JHONY ONGADRIE, dialamatkan sesuai yang tertera dalam Gugatan, Jalan Bukit Damai Indah Blok C.24, RT. 035, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai "TERGUGAT I";
- II. PT. HUTCHISON CP. TELECOMMUNICATIONS, dialamatkan sesuai yang tertera dalam Gugatan, Menara Mulia Lantai 10, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 9-11, Kota Jakarta Selatan 12930, Propinsi DKI. Jakarta, selanjutnya disebut sebagai "TERGUGAT II"; dan
- III. PT. PROFESIONAL TELEKOMUNIKASI INDONESIA, beralamat di Menara Bank Central Asia, Lantai 55, Jalan M. H. Thamrin Nomor 1, Kota Jakarta Pusat 10310, DKI. Jakarta, selanjutnya disebut sebagai "TERGUGAT INTERVENSI"; serta
- IV. PEMERINTAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA; CQ. PEMERINTAH KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA; CQ. BADAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU, dialamatkan sesuai yang tertera dalam

*Halaman 70 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*

### 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

Gugatan, Jalan Wolter Monginsidi, Komplek Perkantoran Bupati Kabupaten Kutai Kartanegara, Kelurahan Timabu, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara, Propinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai "TURUT TERGUGAT";

(TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT INTERVENSI secara bersama-sama disebut dengan "PARA TERGUGAT")

## TENTANG OBJEK GUGATAN

j. Bahwa merujuk kepada Surat Gugatan yang disusun oleh PENGGUGAT, yang menurut TERGUGAT INTERVENSI merupakan surat gugatan dengan obyek gugatan yang tidak jelas yang kabur, karena menghubungkan-hubungkan 2 (dua) obyek gugatan yang berbeda, yaitu antara:

(i) tidak adanya persetujuan PENGGUGAT dalam dokumen persetujuan warga yang merupakan salah-satu syarat administratif dalam mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, artinya yang menjadi obyek Gugatan adalah dokumen persetujuan warga; dan

(ii) tidak sahnya perjanjian sewa antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, tidak memenuhi syarat-syarat obyektif perjanjian, artinya yang menjadi obyek Gugatan adalah perjanjian sewa antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

namun TERGUGAT INTERVENSI mencoba menarik kesimpulan mengenai obyek Gugatan yang dimaksud oleh PENGGUGAT adalah "Perjanjian Sewa Tanah antara PT. Hutchison CP. Telecommunications Nomor PKS. 161278A/2011/278/1109, tertanggal 26 Nopember 2009" ("Perjanjian Sewa", selanjutnya juga disebut dengan "Obyek Gugatan", BUKTI TI-6);

## TENTANG IDENTITAS, KEDUDUKAN HUKUM DAN KAPASITAS TERGUGAT I;

k. Bahwa TERGUGAT I, adalah pemilik awal tanah yang dijadikan tempat mendirikan menara telekomunikasi, yang terletak di Jalan Ahmad Yani, RT. 010, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Tenggarong, Propinsi Kalimantan Timur, sebagaimana dinyatakan berdasarkan Perjanjian Sewa;

l. Bahwa tanah milik TERGUGAT I telah beralih kepemilikan kepada Pihak Lain, yang menempati dan mendirikan usaha di atas tanah dimaksud, sebagaimana didalilkan sendiri dengan jelas oleh PENGGUGAT dalam Surat Gugatan, pada Angka 6 dan Angka 9, serta pada bagian petitum Angka 4, bahkan PENGGUGAT mendalilkan bahwa peralihan antara

*Halaman 71 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*

### 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)



TERGUGAT I dan Pihak Lain adalah peralihan yang tidak sah dan batal demi hukum, dengan disertai alasan-alasan hukumnya;

- m. Bahwa pada sidang-sidang selanjutnya, TERGUGAT INTERVENSI akan membuktikan, dan seharusnya PENGGUGAT pun membuktikan, bahwa tanah tersebut memang telah dialihkan kepada Pihak Lain;
- n. Bahwa TERGUGAT I, setelah mengalihkan kepemilikan tanah dan hak sewa atas tanah, sebagaimana telah didalilkan sendiri oleh PENGGUGAT mengenai informasi yang diterimanya langsung dari TERGUGAT I, sehingga pada saat ini, sesuai dengan dalil PENGGUGAT dalam Surat Gugatan, TERGUGAT I berkapasitas hanya sebagai mantan pemilik tanah, sementara pemilik tanah pada saat ini adalah "Pihak Lain";

TENTANG IDENTITAS, KEDUDUKAN HUKUM DAN KAPASITAS TERGUGAT II

- o. Bahwa TERGUGAT II adalah perusahaan operator telekomunikasi selular, yang produk telekomunikasinya dikenal dengan merek "3" ("Three"), berkedudukan hukum di Menara Mulia Lantai 10, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kavling 9-11, Kota Jakarta Selatan 12930, Propinsi DKI. Jakarta;
- p. Bahwa TERGUGAT II menempatkan dan memasang peralatan telekomunikasi selularnya di menara telekomunikasi, yang sekarang telah sah menjadi milik dan dioperasikan oleh PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia atau PROTELINDO atau TERGUGAT INTERVENSI, sebagaimana dibuktikan dengan Perjanjian Pengalihan Hak atas Menara dan Hak Sewa Tanah, dan yang dengan jelas dinyatakan sendiri oleh PENGGUGAT dalam Surat Gugatan, dalil Angka 3, Angka 6, Angka 9 dan Angka 10, serta pada bagian petitum Angka 4 dan Angka 9, serta dalam bukti-bukti tertulis (P-10, P-11 dan P-12) yang diajukan PENGGUGAT, bahkan PENGGUGAT mendalilkan bahwa peralihan antara TERGUGAT II dan TERGUGAT INTERVENSI adalah peralihan yang tidak sah dan batal demi hukum, dengan disertai alasan-alasan hukumnya;
- q. Bahwa pada sidang-sidang selanjutnya, TERGUGAT INTERVENSI akan membuktikan dan PENGGUGAT pun seharusnya membuktikan, bahwa menara telekomunikasi tersebut memang telah dialihkan kepada TERGUGAT INTERVENSI;
- r. Bahwa TERGUGAT II, setelah mengalihkan kepemilikan menara telekomunikasi dan hak sewa atas tanah, pada saat ini berkapasitas hanya sebagai penyewa dan pengguna menara telekomunikasi, sementara pemilik menara telekomunikasi dan pemegang hak sewa atas tanah pada saat ini adalah TERGUGAT INTERVENSI;

Halaman 72 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



## TENTANG IDENTITAS, KEDUDUKAN HUKUM DAN KAPASITAS TURUT TERGUGAT

- s. Bahwa TURUT TERGUGAT adalah badan tata usaha negara yang dikepalai oleh seorang pejabat tata usaha negara, yang melaksanakan urusan pemerintahan dalam bidang perijinan, serta yang memiliki tugas dan wewenang untuk memberikan ijin pembangunan menara telekomunikasi dan menerbitkan surat ijin untuk kepentingan pembangunannya;
- t. Bahwa untuk mendirikan menara telekomunikasi, TERGUGAT II, sebagai pemilik awal menara telekomunikasi, telah memiliki ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi dan ijin gangguan yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT, sebagaimana termaktub dalam (i) surat Keputusan Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara Nomor 640-63/IMB/BP2T/X/2009, tertanggal 21 Oktober 2009, tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang ditujukan kepada PT. Hutchison CP. Telecommunications (selanjutnya disebut dengan "IMB", BUKTI TI-7); dan (ii) surat Ijin Gangguan Nomor 503/031/063/CMJ/X/2009, tertanggal 7 Oktober 2009 (selanjutnya disebut dengan "HO", BUKTI TI-8), sehingga pembangunan menara telekomunikasi dan pengoperasiannya haruslah dinyatakan telah sah dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- u. Bahwa IMB dan HO merupakan keputusan tata usaha negara yang diterbitkan kepada pihak yang mengajukan permohonan untuk mendapatkannya, dimana pembatalan kedua keputusan tersebut hanya dapat dilakukan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang menerbitkan, atau berdasarkan suatu keputusan hukum yang diterbitkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara atas suatu sengketa yang diperiksa melalui mekanisme hukum acara yang berlaku;

## TENTANG TANAH YANG DAHULU DISEWAKAN KEPADA TERGUGAT II NAMUN SEKARANG BERALIH HAK DAN KEWAJIBAN SEWANYA KEPADA TERGUGAT INTERVENSI

- v. Bahwa hak sewa atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Ahmad Yani, RT. 10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kertanegara, Propinsi Kalimantan Timur, dari TERGUGAT I, sebagaimana dibuktikan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 831, tertanggal 18 Nopember 2003 dan Surat Ukur Nomor 1272/05-MJU/2003, tertanggal 4 Nopember 2003, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara dan pada saat itu telah di atas-namakan

*Halaman 73 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



TERGUGAT I (selanjutnya disebut dengan "Tanah yang Disewakan", BUKTI TI-9), tanah mana sejak Tahun 2010 telah disewa oleh TERGUGAT II dari TERGUGAT I berdasarkan Perjanjian Sewa, telah beralih hak dan kewajiban penyewanya kepada TERGUGAT INTERVENSI, peralihan mana telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Sewa dan hukum yang berlaku;

- w. Bahwa dengan beralihnya hak sewa atas Tempat yang Disewakan, dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT INTERVENSI, maka beralih pulalah hak dan kewajiban yang diatur dalam Perjanjian Sewa, yang diantaranya adalah hak untuk memanfaatkan Tanah yang Disewakan dan hak perpanjangan sewanya, juga kewajiban untuk merawat Tanah yang Disewakan dan kewajiban membayar harga sewa untuk perpanjangan jangka-waktu sewa

TENTANG MENARA TELEKOMUNIKASI YANG DIDIRIKAN MENURUT KETENTUAN YANG BERLAKU, YANG SEKARANG DIMILIKI OLEH TERGUGAT INTERVENSI

- x. Bahwa di atas Tanah yang Disewakan, telah berdiri menara telekomunikasi, yang pada saat ini dimiliki oleh TERGUGAT INTERVENSI setelah dialihkan secara sah oleh TERGUGAT II berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak atas Menara dan Hak Sewa Tanah;
- y. Bahwa menara telekomunikasi yang sekarang menjadi milik TERGUGAT INTERVENSI dan yang di atasnya telah terpasang perangkat telekomunikasi milik TERGUGAT II, didirikan dan dioperasikan secara sah, setelah mendapatkan IMB dan HO yang telah diterbitkan secara sah oleh TURUT TERGUGAT, oleh karenanya menara telekomunikasi yang telah dibangun haruslah dinyatakan telah memenuhi seluruh persyaratan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dalam pembangunan dan pengoperasian menara telekomunikasi;
- z. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka terbukti bahwa menara telekomunikasi yang dahulu dimiliki oleh TERGUGAT II, sekarang telah beralih kepemilikan kepada TERGUGAT INTERVENSI, dan menara telekomunikasi tersebut telah didirikan dan dioperasikan secara sah, serta telah mendapatkan seluruh perijinan dari pejabat yang berwenang;

TENTANG PENGALIHAN-PENGALIHAN YANG TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERJANJIAN SEWA DAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU

- aa. Bahwa Perjanjian Sewa yang dibuat dan ditanda-tangani oleh dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah memenuhi ketentuan Pasal 1320

*Halaman 74 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



juncto Pasal 1338 juncto Pasal 1548 dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUHPer"), sehingga telah berlaku sah dan mengikat para-pihak yang membuatnya dan para-pihak yang menerima pengalihannya (penerus hak dan kewajiban), hal mana terbukti sampai dengan saat ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II, serta TERGUGAT INTERVENSI, telah mengakui adanya dan tidak pernah membatalkan berlakunya Perjanjian Sewa tersebut, demikian juga tidak terdapat putusan hukum apapun dan dari badan peradilan manapun, yang menyatakan bahwa Perjanjian Sewa tersebut dibatalkan atau batal demi hukum;

bb. Bahwa berdasarkan ketentuan alinea pertama dan alinea ketiga Pasal 1338 KUHPer, yang dikutip sebagai berikut:

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya selanjutnya,

"Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.";

maka, sudah seharusnya Perjanjian Sewa berlaku sebagai undang-undang bagi dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, serta para penerus hak dan kewajibannya masing-masing, yang harus dilaksanakan dengan itikad baik;

cc. Bahwa Perjanjian Sewa yang dibuat oleh dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, adalah perjanjian sewa yang telah sesuai dan selaras dengan Pasal 1548 KUHPer, yang bunyinya dikutip sebagai berikut:

"sewa menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya",

dd. Bahwa dalam Perjanjian Sewa, yang merupakan undang-undang bagi TERGUGAT I dan TERGUGAT II, juga berlaku sebagai undang-undang bagi para penerus hak dan kewajibannya, telah mengatur dengan jelas dan tegas mengenai:

- (i) diperbolehkannya peralihan hak atas tanah oleh TERGUGAT I kepada Pihak Lain, sebagaimana diatur dalam "Lampiran II mengenai Syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan Umum dari Perjanjian Sewa Menyewa Tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS" (selanjutnya disebut dengan "Lampiran II



Perjanjian Sewa", vide BUKTI TI-6), Pasal 8.8 tentang Jaminan, yang bunyinya dikutip sebagai berikut:

"Apabila kepemilikan Tempat dan Akses Jalan beralih ke pihak ketiga dan dengan cara apapun, termasuk namun tidak terbatas kepada pergantian kepemimpinan di lingkungan organisasi Pihak Yang Menyewakan, Pihak Yang Menyewakan menjamin bahwa hak-hak Penyewa berdasarkan Perjanjian ini, tetap dihormati oleh pihak ketiga tersebut (selanjutnya disebut "Penerus") dan sebelum dilaksanakan pengalihan hak tersebut, Pihak Yang Menyewakan menjamin bahwa Penerus akan mengikatkan diri pada ketentuan dan syarat Perjanjian ini.", dan

- (ii) diperbolehkannya peralihan hak sewa oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT INTERVENSI, sebagaimana diatur dalam Lampiran II Perjanjian Sewa, Pasal 16 tentang Pengalihan, yang bunyinya dikutip sebagai berikut:

"Dengan memberikan pemberitahuan tertulis kepada Pihak Yang Menyewakan, dari waktu ke waktu sepanjang Jangka waktu Perjanjian, untuk tujuan penjaminan atau tujuan lainnya, Penyewa dapat memindahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga, menyewa ulang sebagian dari Tempat, atau mengizinkan pihak ketiga memanfaatkan Peralatan di Tempat, pihak ketiga tersebut termasuk tapi tidak terbatas pada induk perusahaan, anak perusahaan, perusahaan yang terafiliasi, atau pihak(-pihak) kreditur dari Penyewa. Pihak Yang Menyewakan dengan ini menyetujui setiap pemindahan. Pengalihan dan pemanfaatan ..Peralatan di Tempat tersebut sebagaimana diberitahukan kepadanya oleh Penyewa dengan tujuan untuk mengetahui, menerima dan menyetujui pemindahan, pengalihan dan pemanfaatan Peralatan di Tempat tersebut, dalam hal diminta oleh Penyewa, Pihak Yang Menyewakan akan menanda-tangani suatu surat yang mengetahui, menerima dan menyetujui atas pengalihan dan pemindahan tersebut dalam bentuk dan format yang akan disampaikan oleh Penyewa."

- ee. Bahwa pengalihan hak atas tanah (kepemilikan tanah) dari TERGUGAT I kepada Pihak Lain, merupakan hak dari pihak-pihak tersebut dan tidak bertentangan dengan Perjanjian Sewa dan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, karena tanah yang menjadi hak milik TERGUGAT I dan

*Halaman 76 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



pengalihannya dijamin dan dilindungi oleh undang-undang, dan sampai saat ini tidak ada tuntutan dari pihak manapun yang mengajukan klaim kepemilikan atas tanah yang sama, sehingga pengalihannya kepada Saudara Hartono menjadi sah dan dilindungi oleh hukum, pengalihan hak atas tanah tersebut justru akan menjadi masalah apabila pihak yang menerima pengalihan tidak mau menghormati Perjanjian Sewa atau dengan kata lain tidak mau meneruskan Perjanjian Sewa yang telah berlaku, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1576 KUHP, yang bunyinya kami kutip sebagai berikut:

“Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang.”-,

- ff. Bahwa pengalihan hak atas kepemilikan menara telekomunikasi dan hak sewa tanah dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT INTERVENSI, merupakan hak dari pihak-pihak tersebut dan tidak bertentangan dengan Perjanjian Sewa dan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Dalam hukum kebendaan yang berlaku di Indonesia, menara telekomunikasi merupakan benda bergerak yang hak kepemilikannya dapat dialihkan bahkan dapat diletakkan jaminan fidusia, sehingga peralihan kepemilikan antara TERGUGAT II dan TERGUGAT INTERVENSI adalah sesuatu yang wajar dan tidak bertentangan dengan hukum. Sedangkan mengenai peralihan hak sewa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam bidang pertanahan, yang pada pokok pengertiannya menyatakan bahwa hak sewa atas tanah untuk didirikan bangunan memiliki sifat dan ciri-ciri, sebagai berikut:
- (i) Tujuan penggunaannya sementara, sesuai dengan kesepakatan mengenai jangka-waktu sewa;
  - (ii) pribadi (dahulu dimiliki oleh TERGUGAT II secara pribadi), dalam arti dapat dialihkan namun harus dengan persetujuan pemilik tanah (dahulu TERGUGAT I), hal mana diatur dalam ketentuan Lampiran II Perjanjian Sewa, Pasal 16 tentang Pengalihan, yang telah menyatakan dengan jelas dan tegas mengenai persetujuan dari TERGUGAT I, yang diberikan kepada TERGUGAT II, yang dahulu berkedudukan sebagai pemilik menara telekomunikasi atau pihak penyewa, untuk dapat mengalihkan hak sewanya;
  - (iii) Tidak dapat diwariskan, kecuali ditentukan lain dalam perjanjian sewa;



- (iv) Hubungan hak sewa tidak terputus dengan dialihkannya hak milik atas tanah kepada pihak lain, sifat dan ciri-ciri ini selaras dengan ketentuan Pasal 1576 KUHPer, yang penjelasannya telah TERGUGAT INTERVENSI sampaikan pada Huruf (ff) di atas;
  - (v) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan;
  - (vi) Pemegang hak dapat melepas sendiri hak sewanya; dan
  - (vii) Tidak termasuk golongan hak-hak yang harus didaftarkan;
- gg. Bahwa merujuk kepada penjelasan-penjelasan sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa tidak ada ketentuan dalam Perjanjian Sewa dan ketentuan perundang-undangan yang dilanggar oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT INTERVENSI, dalam hal pengalihan-pengalihan hak yang dilakukan di antara pihak-pihak tersebut;
- TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT**
- hh. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatan a quo, telah mendalilkan hal-hal yang menurutnya adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, sebagaimana disampaikan dalam Surat Gugatan, bagian posita, Angka 7, yaitu pada pokoknya:
- (i) Bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan tindakan sewenang-wenang yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya, yaitu dengan membuat Perjanjian Sewa yang tidak menerangkan keadaan hukum yang sebenarnya, sehingga tidak memenuhi syarat obyektif dalam membuat perjanjian, yaitu syarat mengenai hal (obyek) tertentu dan sesuatu sebab yang halal (melanggar Pasal 1320 KUHPer); dan
  - (ii) Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT tersebut telah melanggar hak subyektif orang lain, serta bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan bertentangan dengan norma dan kaidah yang berlaku di masyarakat, yang menimbulkan kerugian yang besar bagi hak subyektif PENGGUGAT;
- ii. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT mendalilkan mengenai (i) kerugian materiil yang dideritanya karena tidak menerima kompensasi setiap tahun, sebagai bentuk jaminan keselamatan jiwa dan harta benda; dan (ii) kerugian imateriil akibat tidak dapat menjual rumahnya atau akibat harga tanah dan bangunan yang turun oleh karena keberadaan menara telekomunikasi;

**EKSEPSI DAN JAWABAN TERGUGAT INTERVENSI**

*Halaman 78 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



1. Bahwa dalam Eksepsi dan Jawaban ini, TERGUGAT INTERVENSI menolak dengan tegas setiap, semua dan seluruh dalil dan dasar hukum yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh TERGUGAT INTERVENSI;

Eksepsi dan Jawaban atas Gugatan a quo, disampaikan dengan alasan-alasan dan dasar hukum, sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

#### GUGATAN A QUO KURANG PIHAK (EKSEPSI PLURIUM UTIS CONSORTIUM)

2. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI mohon agar hal-hal yang telah disampaikan pada penjelasan-penjelasan awal, secara mutatis mutandis dianggap termasuk dan merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Eksepsi ini;

#### PENGGUGAT LALAI DENGAN TIDAK MENARIK PEMILIK TANAH YANG BARU

3. Bahwa PENGGUGAT telah mendalilkan dengan jelas dan tegas, bahwa tanah yang tadinya dimiliki oleh TERGUGAT I telah beralih menjadi milik Pihak Lain, sebagaimana dinyatakan sendiri oleh PENGGUGAT dalam Surat Gugatan bagian:

(a) DALAM POSITA, dalil-dalil PENGGUGAT pada Angka 6 dan Angka 9, yang pada pokoknya PENGGUGAT mendalilkan bahwa tanah yang dimiliki oleh TERGUGAT I telah beralih kepada Pihak Lain dan peralihan mana telah bertentangan dengan hukum, bahkan PENGGUGAT mendalilkan (i) pengalihan tersebut seharusnya tidak dapat dilakukan karena obyek peralihan, yaitu hak atas tanah, sedang dalam keadaan sengketa; dan (ii) akibat pengalihan yang bertentangan dengan hukum tersebut terhadap keberlakuan Perjanjian Sewa yang menjadi tidak sah; serta

(b) DALAM PETITUM, Dalam Pokok Perkara, Bagian Primair tuntutan PENGGUGAT pada Angka 4, yang pada pokoknya PENGGUGAT menuntut agar peralihan hak atas tanah dari TERGUGAT I kepada Pihak Lain dinyatakan batal demi hukum;

4. Bahwa dengan didalilkannya peralihan hak atas tanah dan hubungan hukum antara TERGUGAT I dan Pihak Lain, dengan akibat hukum yang dimintakan oleh PENGGUGAT dalam petitum, yaitu memohon agar segala peralihan yang terjadi dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, maka sudah seharusnya Pihak Lain dimaksud dijadikan pihak dalam Gugatan a quo;

Halaman 79 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



5. Bahwa telah menjadi fakta hukum, berdasarkan Surat Gugatan, PENGUGAT telah lalai dan keliru dengan tidak menarik Pihak Lain yang didalilkannya tersebut ke dalam Gugatan a quo, sebagai tergugat atau setidak-tidaknya sebagai turut tergugat;

**PENGUGAT LALAI DENGAN TIDAK MENARIK TERGUGAT INTERVENSI SEBAGAI PEMILIK MENARA TELEKOMUNIKASI YANG BARU**

6. Bahwa PENGUGAT telah mendalilkan dengan jelas dan tegas, bahwa menara telekomunikasi yang tadinya dimiliki oleh TERGUGAT II telah beralih menjadi milik PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia atau TERGUGAT INTERVENSI, sebagaimana dinyatakan sendiri oleh PENGUGAT dalam Surat Gugatan bagian;

- (a) DALAM POSITA, dalil-dalil PENGUGAT pada Angka 3, Angka 6, Angka 9 dan Angka 10, yang pada pokoknya PENGUGAT mendalilkan dan membuktikan bahwa menara telekomunikasi yang dimiliki oleh TERGUGAT II telah beralih kepada TERGUGAT INTERVENSI dan peralihan mana telah bertentangan dengan hukum, bahkan PENGUGAT mendalilkan (i) pengalihan tersebut seharusnya tidak dapat dilakukan karena obyek peralihan, yaitu hak pengelolaan menara telekomunikasi, sedang dalam keadaan sengketa; dan (ii) akibat pengalihan yang bertentangan dengan hukum tersebut terhadap keberlakuan Perjanjian Sewa yang menjadi tidak sah; serta (iii) mengajukan 2 (dua) alat bukti berupa:

- (i) Surat dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu-Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara nomor 490/786/BP2T, tertanggal 19 Desember 2013 ("Surat BP2T, vide BUKTI P-10); dan

- (ii) Surat dari Sekretariat Daerah-Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara nomor 046/1196/Diskominfo/VI/2015, tertanggal 27 Mei 2015 ("Surat Sekda", vide BUKTI P-12);

yang keseluruhannya telah dengan jelas dan tegas menyatakan bahwa menara telekomunikasi (dan hak pengelolaannya) telah beralih dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT INTERVENSI; serta

- (b) DALAM PETITUM, Dalam Pokok Perkara, Bagian Primair, tuntutan PENGUGAT pada Angka 4, yang pada pokoknya PENGUGAT menuntut agar peralihan hak pengelolaan menara telekomunikasi dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT INTERVENSI dinyatakan batal demi hukum;



7. Bahwa dengan didalilkannya peralihan hak atas menara telekomunikasi dan hubungan hukum antara TERGUGAT II dan TERGUGAT INTERVENSI, dengan akibat hukum yang dimintakan oleh PENGGUGAT dalam petitum, yaitu memohon agar segala peralihan yang terjadi dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, maka sudah seharusnya TERGUGAT INTERVENSI dijadikan pihak dalam Gugatan a quo
8. Bahwa telah menjadi fakta hukum, berdasarkan Surat Gugatan, PENGGUGAT telah lalai dan keliru dengan tidak menarik TERGUGAT INTERVENSI ke dalam Gugatan a quo, sebagai tergugat atau setidaknya tidaknya sebagai turut tergugat;
9. Bahwa untuk membela kepentingannya atas kepemilikan menara telekomunikasi, TERGUGAT INTERVENSI harus secara mandiri dan sukarela mengajukan permohonan masuk ke dalam perkara a quo, karena PENGGUGAT lalai menarik pemilik baru menara telekomunikasi, yang telah didalilkannya tersebut;
10. Bahwa dalil-dalil mengenai eksepsi kurang pihak di atas, sebagai tanggapan atas dalil- dalil PENGGUGAT mengenai peralihan hak (atau jual-beli) antara TERGUGAT I dan Pihak Lain; dan antara TERGUGAT II dan TERGUGAT INTERVENSI, yang menurut PENGGUGAT tidak sah dan batal demi hukum, menurut TERGUGAT INTERVENSI telah selaras dengan kaidah-kaidah hukum yang terkandung di dalam:
  - (i) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 938K/Sip/1971, tertanggal 4 Oktober 1972, yang menyatakan bahwa: "jual-beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara."
  - (ii) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 201K/Sip/1974, tertanggal 28 Januari 1976, yang menyatakan bahwa: "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang atau badan hukum lainnya yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima."
11. Bahwa berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas, oleh karenanya, Gugatan a quo haruslah dinyatakan kurang pihak (plurium litis consortium), maka demi hukum dan keadilan, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara ini, menerima eksepsi ini, dan menolak



Gugatan yang diajukan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (“niet onvankelijk verklaard),

PENGADILAN NEGERI TIDAK BERWENANG MEMERIKSA GUGATAN A QUO (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)

12. Bahwa dalam Surat Gugatan, PENGGUGAT telah berulang-kali mengajukan dalil-dalil yang pada pokoknya menyebutkan mengenai tidak adanya persetujuan dirinya atas pembangunan menara telekomunikasi, bahkan dengan jelas PENGGUGAT mengaitkan persetujuannya dengan salah-satu persyaratan administratif yang harus dipenuhi pada saat pengajuan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi lengkap dengan rujukan peraturan hukumnya, hal mana dengan tegas dinyatakan dalam dalil-dalil PENGGUGAT Angka 4 dan Angka 5 dalam Surat Gugatan, yang sebagian bunyinya kami kutip sebagai berikut:

Dalil Angka 4 dari Surat Gugatan:

“...PENGGUGAT tidak pernah dilibatkan dalam pemenuhan persyaratan administratif perizinan TERGGUGAT I sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf G Peraturan Bersama Menteri...”]

Dalil Angka 5 dari Surat Gugatan:

“Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak pernah dilibatkan dalam pemenuhan persyaratan administratif perizinan TERGGUGAT I, sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf G Peraturan Bersama Menteri, ..

13. Bahwa yang dimaksud oleh PENGGUGAT sebagai “Peraturan Bersama Menteri” adalah:

“Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri Nomor 18 Tahun 2009; Menteri Pekerjaan Umum Nomor 07/PRT/M/2009; Menteri Komunikasi dan Informatika Nomor 19/PER/M.KOMINFO/03/2009; dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 3/P/2009; tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Menara Bersama Telekomunikasi”, selanjutnya disebut dengan “Peraturan Bersama Menteri” (BUKTI TI-10);

14. Bahwa pada bagian lain, PENGGUGAT telah menyampaikan bukti-bukti korespondensi PENGGUGAT (yang merupakan salah-satu dari keseluruhan warga yang melakukan korespondensi) dengan Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara, yang pada pokoknya, surat-surat tersebut menyatakan keberatan PENGGUGAT terhadap pembangunan menara telekomunikasi dan meminta pembongkarannya, korespondensi mana yang kemudian ditindak-lanjuti dan ditanggapi oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara melalui Surat BP2T dan Surat Sekda;

*Halaman 82 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



15. Bahwa selanjutnya, pada bagian PETITUM, Dalam Pokok Perkara, Bagian Primair tuntutan PENGGUGAT pada Angka 9, yang pada pokoknya PENGGUGAT menuntut agar TURUT TERGUGAT tidak melakukan perpanjangan IMB atas-nama TERGUGAT II dan tidak mengizinkan peralihan hak pengelolaan dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT INTERVENSI;
16. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang disampaikan oleh PENGGUGAT dan yang telah kami jelaskan di atas, jelas terlihat upaya PENGGUGAT untuk mempermasalahkan persetujuan warga sebagai salah-satu persyaratan administratif yang harus dipenuhi agar IMB menara telekomunikasi dapat diterbitkan dan upaya PENGGUGAT yang meminta agar ijin-ijin yang terkait dengan menara telekomunikasi tidak lagi ditindaklanjuti oleh TURUT TERGUGAT, hal mana membuktikan bahwa Gugatan PENGGUGAT sebenarnya dialaskan dan didasarkan pada tidak adanya persetujuan dirinya sebagai warga atau dalam istilah PENGGUGAT sebagai saksi batas tanah, yang diyakininya sebagai syarat administratif untuk diterbitkannya IMB;
17. Bahwa pada dalil Angka 4 alinea terakhir, PENGGUGAT dengan tegas dan meyakinkan telah menjelaskan kedudukan dan kapasitasnya hukumnya (legal standing) dalam Gugatan a quo, yaitu sebagai saksi batas tanah terkait dengan persetujuan didirikannya menara telekomunikasi, selanjutnya PENGGUGAT menyampaikan bahwa dirinya tidak pernah dilibatkan dalam pemenuhan persyaratan administratif perijinan TERGUGAT I (seharusnya TERGUGAT II), sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf G Peraturan Bersama Menteri, dalil-dalil tersebut merupakan alasan-alasan dan dasar hukum yang sebenarnya dari PENGGUGAT, yang ingin menyatakan bahwa IMB yang telah diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT kepada TERGUGAT II adalah cacat hukum atau setidaknya cacat prosedur, sehingga PENGGUGAT yang merasa kepentingannya dilanggar dan merasa dirugikan atas diterbitkannya IMB tanpa persetujuannya sebagai warga yang tanahnya bersepadan dengan tanah milik TERGUGAT I (yang disewakan kepada TERGUGAT II), mengajukan Gugatan a quo dan tuntutan ganti-kerugian;
18. Bahwa menurut TERGUGAT INTERVENSI, berdasarkan alasan-alasan dan tuntutan yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut di atas, merupakan alasan dan tuntutan yang seharusnya digunakan dalam suatu gugatan tata usaha negara untuk membatalkan IMB dengan alasan cacat

*Halaman 83 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



hukum atau cacat prosedur dalam penerbitannya, oleh karenanya, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara ini, menerima eksepsi ini, dan menyatakan bahwa perkara ini seharusnya diperiksa di Pengadilan Tata Usaha Negara, serta untuk selanjutnya menolak Gugatan yang diajukan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (“niet onvankelijk verklaard”);

## DALIL DAN ALASAN KEBERATAN PENGGUGAT MASIH PREMATUR (EKSEPSI EXCEPTIO DILATORIA)

19. Bahwa dalam Gugatan a quo, PENGGUGAT bersandar pada dalil-dalil utama mengenai legal standing PENGGUGAT, yaitu tidak adanya persetujuan PENGGUGAT sebagai saksi batas tanah terkait dengan persetujuan didirikannya menara telekomunikasi, selanjutnya PENGGUGAT menyampaikan bahwa dirinya tidak pernah dilibatkan dalam pemenuhan persyaratan administratif perijinan TERGUGAT I (seharusnya TERGUGAT II), sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf G Peraturan Bersama Menteri, ketentuan mana menjadi rujukan hukum (dasar hukum) PENGGUGAT untuk mengajukan Gugatan;

20. Bahwa faktanya, TERGUGAT II, sebagai:

- (i) pemilik awal menara telekomunikasi; dan
- (ii) pihak yang memiliki kepentingan langsung untuk mendapatkan persetujuan dari warga sekitar, dalam radius sesuai dengan ketinggian menara telekomunikasi, yang akan digunakan sebagai salah-satu syarat administratif untuk memohon ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, bukan TERGUGAT I sebagaimana dalil PENGGUGAT;

telah memiliki seluruh persyaratan administratif yang dibutuhkan untuk mengajukan permohonan mendapatkan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, tidak terkecuali persetujuan dari warga sekitar dan dokumen persetujuannya (BUKTI TI-11), hal mana dibuktikan dengan tidak adanya keputusan hukum apapun dari lembaga peradilan manapun, termasuk tidak adanya tindakan dari TURUT TERGUGAT, yang menyatakan bahwa seluruh persyaratan administratif yang diajukan oleh TERGUGAT II atau setidaknya dokumen persetujuan warga sekitar menjadi tidak sah dan tidak mengikat, bahkan PENGGUGAT pun faktanya tidak memohonkan hal tersebut dalam Gugatan a quo, karena dari sekian banyak tuntutan yang dimohonkan PENGGUGAT, tidak satupun yang meminta agar dokumen persetujuan warga sekitar yang telah ada sebelumnya dan

*Halaman 84 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



telah diajukan oleh TERGUGAT II, pada saat mengajukan permohonan untuk mendapatkan IMB dari TURUT TERGUGAT (vide BUKTI TI-11), sebagai dokumen persetujuan warga sekitar yang keliru, tidak benar dan harus dibatalkan, serta menjadi tidak sah dan tidak mengikat keberlakuannya;

21. Bahwa dalil mengenai tidak adanya persetujuan PENGGUGAT sebagai salah-satu persyaratan administratif, sehingga persetujuan warga sekitar yang telah dimiliki dan diajukan oleh TERGUGAT II menjadi tidak sah dan harus dibatalkan, sudah seharusnya dibuktikan terlebih dahulu dan dinyatakan sebagai dokumen persetujuan warga sekitar yang bertentangan dengan hukum yang berlaku atau setidaknya dinyatakan sebagai dokumen persetujuan warga sekitar yang tidak sah dan tidak berlaku lagi, melalui suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), dengan pengertian lain, sebelum adanya putusan hukum yang menyatakan bahwa dokumen persetujuan warga sekitar yang dimiliki oleh TERGUGAT II dan IMB yang telah diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT menjadi tidak sah dan dibatalkan, maka dalil mengenai legal standing PENGGUGAT dan keberatan-keberatan yang diajukannya, haruslah diabaikan dan dinyatakan prematur, tendensius dan absurd untuk dijadikan rujukan dalam Gugatan a quo;

22. Bahwa lebih jauh, tanpa dibuktikan terlebih dahulu mengenai tidak sahnya dokumen persetujuan warga sekitar yang dimiliki oleh TERGUGAT II (vide BUKTI TI-11), artinya dokumen persetujuan warga sekitar yang telah dimiliki dan telah diajukan oleh TERGUGAT II menjadi tetap berlaku sah, sehingga persetujuan dari PENGGUGAT menjadi tidak relevan dan tidak dibutuhkan, fakta hukum ini seharusnya membuktikan bahwa PENGGUGAT tidak memiliki legal standing dalam mengajukan Gugatan a quo, lebih jauh lagi, apabila PENGGUGAT tidak memiliki legal standing dalam Gugatan ini, maka Gugatan seharusnya dinyatakan telah diajukan oleh pihak yang tidak memiliki kapasitas dan hak untuk mengajukan gugatan, sehingga Gugatan a quo mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona, karena diajukan oleh pihak (PENGGUGAT) yang tidak memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan;

**PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS DAN HAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (EKSEPSI ERROR IN PERSONA)**

23. Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang PENGGUGAT sampaikan dalam eksepsi- eksepsi sebelumnya, terutama eksepsi mengenai dalil dan keberatan PENGGUGAT yang masih prematur, maka dapat dibuktikan

*Halaman 85 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



mengenai PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas dan hak untuk mengajukan Gugatan a quo, dengan kata lain PENGGUGAT tidak memiliki kualitas dan kapasitas (persona standi in judicio) dalam mengajukan Gugatan, apabila persetujuannya sebagai warga sekitar tidak relevan atau tidak dibutuhkan lagi, karena dokumen persetujuan warga sekitar yang telah ada dan berlaku sampai dengan saat ini tidak pernah dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak berlaku lagi, BAHKAN pada bagian petitum dalam Gugatan a quo PENGGUGAT tidak memohon untuk dibatalkan;

24. Bahwa eksepsi ini kami ajukan dengan merujuk pada salah-satu prinsip hukum mengenai hak gugat yang hanya bersumber pada prinsip "tiada gugatan tanpa kepentingan hukum" ("point d'interet, point d'action" atau "no interest no action"), karena apabila dokumen persetujuan warga sekitar yang telah dimiliki oleh TERGUGAT II tetap berlaku sah (dalam dalil kelirunya, PENGGUGAT menyatakan dokumen tersebut dibuat oleh TERGUGAT I), maka PENGGUGAT bukanlah siapa- siapa dan tidak memiliki hubungan hukum dengan PARA TERGUGAT, terlebih dengan TURUT TERGUGAT dan Obyek Sengketa;
25. Bahwa gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak memiliki kapasitas dan hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil, error in persona, dalam bentuk diskualifikasi in persona, hal mana telah sesuai dengan kaidah hukum yang terkandung di dalam:
  - (i) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 639K/Sip/1975, tertanggal 28 Mei 1977, yang menyatakan bahwa "bila salah-satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).", dan
  - (ii) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 442K/Sip/1973, tertanggal 8 Oktober 1973, yang menyatakan bahwa "gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan, harus dinyatakan tidak dapat diterima.",
26. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang diajukan oleh TERGUGAT INTERVENSI tersebut di atas, yaitu pada pokoknya mengenai legal standing PENGGUGAT yang lahir dari tidak adanya persetujuan PENGGUGAT dan dikaitkan dengan salah-satu syarat administratif dalam bermohon IMB, merupakan dalil yang keliru dan cacat hukum, karena persetujuan PENGGUGAT tidak lagi dibutuhkan selama persetujuan warga sekitar dan dokumennya, yang telah dimiliki oleh TERGUGAT II dan yang telah disampaikan kepada TURUT TERGUGAT, tetap berlaku sah sampai

Halaman 86 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



dengan saat ini, sehingga Gugatan yang diajukan PENGGUGAT ini menjadi cacat prosedur dalam pengajuannya, oleh karenanya, TERGUGAT INTERVENSI bermohon agar Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara, menerima eksepsi ini, dan menolak Gugatan yang diajukan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ("niet onvankelijk verklaard"),

**GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (EKSEPSI OBSCUUR LIBEL)**

27. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI menemukan banyak dalil dari PENGGUGAT yang tidak relevan dan tidak jelas atau kabur pengertiannya dalam penyusunan Surat Gugatan, oleh karenanya, TERGUGAT INTERVENSI mohon agar hal-hal yang telah disampaikan pada eksepsi-eksepsi sebelumnya di atas, secara mutatis mutandis dianggap termasuk dan merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Eksepsi Obscuur Libel ini, sebagaimana dijelaskan sebagai berikut:

PENGGUGAT menjelaskan asal lahirnya legal standing PENGGUGAT dalam mengajukan Gugatan, yaitu tidak adanya persetujuan PENGGUGAT sebagai salah- satu persyaratan administratif dalam mengajukan permohonan IMB, namun PENGGUGAT malah mengkaitkan persetujuannya dengan Perjanjian Sewa dan tidak memohonkan pembatalan dokumen persetujuan warga sekitar yang telah dimiliki oleh TERGUGAT II.

28. Bahwa dalam Surat Gugatan pada dalil Angka 3, Angka 4 dan Angka 5 pada bagian Posita, PENGGUGAT merujuk kepada uraian mengenai batas-batas tanah milik TERGUGAT I yang dinyatakan dalam Perjanjian Sewa dan lampiran-lampirannya (yang juga dijadikan bukti-bukti tertulis oleh PENGGUGAT), yaitu dalam:

- (i) Berita Acara Kesepakatan yang dibuat pada bulan September 2009 (vide BUKTI P-4);
  - (ii) Surat Pernyataan Pemilik Tanah/Bangunan tertanggal 1 Oktober 2009 (vide BUKTI P-5);
  - (iii) Surat Pernyataan Tidak Sengketa dan Tidak Dalam Jaminan tertanggal 1 Oktober 2009 (vide BUKTI P-6); dan
  - (iv) Surat Pernyataan tertanggal 1 Oktober 2009 (vide BUKTI P-7);
- selanjutnya, PENGGUGAT menyatakan dirinya tidak pernah memberikan persetujuan dan tidak dilibatkan dalam pemenuhan persyaratan administratif perijinan TERGUGAT I (seharusnya TERGUGAT II), dengan merujuk kepada ketentuan mengenai

*Halaman 87 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



persyaratan administratif dalam Pasal 11 ayat (2) huruf G Peraturan Bersama Menteri, artinya PENGGUGAT dengan sadar dan tegas telah menjelaskan mengenai tujuan dipenuhinya dokumen persetujuan warga sekitar (yang didalamnya ada persetujuan PENGGUGAT), yaitu sebagai salah-satu persyaratan administratif dalam mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, namun alih-alih menyatakan bahwa dokumen persetujuan warga sekitar yang telah diajukan oleh TERGUGAT II dan telah melahirkan IMB adalah dokumen yang tidak sah, sehingga IMB menjadi cacat hukum dalam penerbitannya dan tidak mengikat keberlakuannya, PENGGUGAT malah mengkaitkan kedudukannya sebagai warga sekitar atau warga yang tanahnya berbatasan langsung (sepadan) dengan tanah TERGUGAT I, dengan keberlakuan Perjanjian Sewa;

Mengkaitkan permasalahan persetujuan warga dengan Perjanjian Sewa adalah tidak relevan, karena dalam Perjanjian Sewa, keterangan mengenai batas-batas tanah, sepanjang obyek sewa tidak melanggar wilayah tanah PENGGUGAT, merupakan keterangan tambahan untuk menjelaskan keberadaan dan letak tanah yang disewa, kecuali dalam perjanjian jual-beli tanah yang disertai dengan proses administrasi pengukuran ulang batas-batas tanah oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini oleh Kantor Pertanahan setempat, maka keterangan yang jelas dan tegas mengenai batas- batas tanah menjadi substansial dan relevan.

Selanjutnya, keterangan mengenai siapa-siapa saja yang menjadi pemilik dari tanah- tanah yang berbatasan langsung (sepadan) dengan obyek sewa bukanlah menjadi keterangan yang substansial atau significant dalam transaksi sewa-menyewa, sepanjang batas-batas tanah (patok-patok batas tanah) milik TERGUGAT I jelas (pada faktanya Tanah yang Disewakan telah dipagari pagar dinding batu bata yang kokoh) dan pemanfaatan obyek sewa oleh TERGUGAT II tidak melampaui batas-batas tanah milik TERGUGAT I, KECUALI dalam kaitannya dengan persetujuan warga sekitar dalam radius ketinggian menara telekomunikasi yang hanya dibutuhkan untuk mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, maka PENGGUGAT sebagai pemilik tanah yang berbatasan langsung (sepadan) dengan obyek sewa menjadi penting dan harus diupayakan persetujuannya, persetujuan mana harus

*Halaman 88 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



didokumentasikan dalam persetujuan warga sekitar radius ketinggian menara telekomunikasi (vide BUKTI TI-11), itupun dengan catatan bahwa radius ketinggian menara telekomunikasi melampaui obyek sewa dan melanggar batas tanah (dan/atau bangunan) milik PENGGUGAT.

Upaya PENGGUGAT yang mengkaitkan langsung batas tanahnya dengan Perjanjian Sewa merupakan dalil yang absurd dan tidak relevan, karena sebelumnya PENGGUGAT telah menjelaskan kedudukan hukumnya dan rujukan ketentuan hukum mengenai permohonan ijin mendirikan bangunan dan syarat-syarat administratifnya, sehingga dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa Perjanjian Sewa dan lampiran-lampirannya menjadi tidak sah, menyesatkan dan haruslah ditolak dengan alasan tidak jelas dan kabur;

29. Bahwa PENGGUGAT menyatakan batas-batas tanah tersebut dalam Perjanjian Sewa dan lampiran-lampirannya adalah tidak benar, selanjutnya PENGGUGAT menjelaskan bahwa dirinya tidak pernah memberikan persetujuan sehingga dokumen persetujuan warga sekitar menjadi tidak sah, untuk itu, seharusnya, setelah menjelaskan hal-hal tersebut dalam posita, PENGGUGAT harus merampungkan Gugatan a quo dalam petitum dengan memohon atau menuntut agar Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara memutuskan bahwa dokumen persetujuan warga sekitar radius ketinggian menara telekomunikasi menjadi batal demi hukum, sehingga segala akibat hukum daripadanya menjadi tidak sah dan tidak mengikat, alih-alih menyatakan hal tersebut, PENGGUGAT malah lalai mengajukan tuntutan dimaksud dan secara keliru malah meminta agar Perjanjian Sewa dibatalkan, hal-hal ini membuktikan bahwa Surat Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil, karena telah disusun dengan tidak jelas dan kabur, serta tidak berkesesuaian antara posita dan petitumnya;

PENGGUGAT keliru dengan menyatakan bahwa persetujuan warga sekitar merupakan persyaratan administratif yang harus dipenuhi TERGUGAT I sebagai pemilik tanah,sewa).

30. Bahwa Gugatan a quo memang nyata-nyata kabur dan tidak jelas, karena dalam dalil- dalilnya pada Angka 4 dan Angka 5, PENGGUGAT dengan jelas dan tegas telah menyatakan bahwa persetujuan warga sekitar adalah persyaratan administratif yang harus dimiliki oleh TERGUGAT I (dalam Gugatan didudukkan sebagai pemilik tanah dan dalam Perjanjian Sewa

*Halaman 89 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



berkedudukan sebagai pemberi sewa) guna mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, atau dalam Surat Gugatan dijelaskan oleh PENGGUGAT dengan istilah “dalam pemenuhan persyaratan administratif perizinan TERGUGAT I”, lengkap dengan dasar hukum yang dijadikan rujukan, yaitu Pasal 11 ayat (2) huruf G Peraturan Bersama Menteri (vide BUKTI T.I-10), yang bunyinya dikutip sebagai berikut:

Bab V. Tata Cara Perizinan Pembangunan Menara. Pasal 11 ayat (2) huruf G, yang bunyinya kami kutip sebagai berikut:

Pasal 11

(1) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Menara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 melampirkan persyaratan sebagai berikut:

- a. Persyaratan administratif; dan
- b. Persyaratan teknis

(2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf a, terdiri dari:

- a. ...g. Persetujuan dari warga sekitar dalam radius sesuai dengan ketinggian Menara;

PADAHAL apabila PENGGUGAT teliti dan mau mempelajari ketentuan Peraturan Bersama Menteri secara keseluruhan, maka PENGGUGAT akan menemukan ketentuan bahwa yang berkewajiban untuk mengurus dan memiliki ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi adalah TERGUGAT II, sebagai pemilik awal menara telekomunikasi, dan bukan oleh TERGUGAT I yang hanya berkedudukan sebagai pemilik awal obyek sewa, hal ini dengan jelas dan tegas telah diatur dalam Peraturan Bersama Menteri (vide BUKTI TI-10):

(i) Bab I, Ketentuan Umum, Pasal 1 ayat (14), yang bunyinya kami kutip sebagai berikut:

“14. Izin Mendirikan Bangunan Menara adalah izin mendirikan bangunan yang diberikan oleh pemerintah kabupaten/kota dan khusus untuk Pemerintah DKI. Jakarta diberikan oleh Pemerintah Provinsi, kepada pemilik menara telekomunikasi untuk membangun baru atau mengubah menara telekomunikasi sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.”] dan

(ii) Bab V, Tata Cara Perizinan Pembangunan Menara, Pasal 10, yang bunyinya kami kutip sebagai berikut:

*Halaman 90 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



“Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Menara diajukan oleh penyedia Menara kepada Bupati/Walikota, dan khusus untuk Propinsi DKI. Jakarta permohonan izin diajukan kepada Gubernur.”

Berdasarkan ketentuan-ketentuan rujukan di atas, jelas dan tidak dapat diartikan lain mengenai siapa yang berkewajiban memohon dan memiliki ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, yaitu TERGUGAT II sebagai pemilik asal dan yang membangun menara telekomunikasi;

31. Bahwa kekeliruan PENGGUGAT tersebut, haruslah dianggap sebagai kesalahan PENGGUGAT dalam berdalil, tidak boleh dianggap sebagai kekeliruan penulisan, karena selain penyebutannya berulang-kali dan selalu diikuti dengan rujukan ketentuan hukum, PENGGUGAT juga telah dengan sadar mengartikan persyaratan administratif persetujuan warga sebagai kewajiban hukum TERGUGAT I, padahal seharusnya ditempatkan sebagai kewajiban hukum TERGUGAT II. Dalil hukum PENGGUGAT tersebut telah mengubah arti sebenarnya dari ketentuan hukum yang dirujuk, sehingga PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT harus secara khusus membantahnya Bahwa kekeliruan PENGGUGAT tersebut, haruslah dianggap sebagai kesalahan PENGGUGAT dalam berdalil, tidak boleh dianggap sebagai kekeliruan penulisan, karena selain penyebutannya berulang-kali dan selalu diikuti dengan rujukan ketentuan hukum, PENGGUGAT juga telah dengan sadar mengartikan persyaratan administratif persetujuan warga sebagai kewajiban hukum TERGUGAT I, padahal seharusnya ditempatkan sebagai kewajiban hukum TERGUGAT II. Dalil hukum PENGGUGAT tersebut telah mengubah arti sebenarnya dari ketentuan hukum yang dirujuk, sehingga PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT harus secara khusus membantahnya.

Hal ini membuktikan bahwa Surat Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil, karena telah disusun dengan tidak jelas dan kabur, serta tidak berkesesuaian antara dalil dan dasar hukumnya;

PENGGUGAT secara keliru mendalilkan bahwa obyek sewa bersama-sama dengan menara telekomunikasi dalam keadaan sengketa, sehingga pengalihan haknya menjadi tidak sah dan batal demi hukum.

32. Bahwa terlebih-dahulu TERGUGAT INTERVENSI mensomir PENGGUGAT untuk membuktikan adanya sengketa atas obyek sewa atau tanah yang awalnya dimiliki oleh TERGUGAT I dan adanya sengketa atas menara telekomunikasi yang awalnya dimiliki oleh TERGUGAT II, sehingga

*Halaman 91 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



pengalihan hak atas tanah dari TERGUGAT I kepada Pihak Lain dan pengalihan hak atas menara telekomunikasi dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT INTERVENSI menjadi tidak sah dan batal demi hukum;

33. Bahwa dalam dalilnya Angka 6, PENGGUGAT telah menyatakan bahwa telah terjadi sengketa atas obyek sewa atau tanah yang awalnya dimiliki oleh TERGUGAT I dan sengketa atas menara telekomunikasi yang awalnya dimiliki oleh TERGUGAT II, padahal telah menjadi fakta hukum, sampai dengan saat ini tidak pernah ada gugatan yang diajukan di lembaga peradilan manapun yang memeriksa sengketa kepemilikan tanah atau yang memeriksa sengketa kepemilikan menara telekomunikasi dan perijinan pembangunannya, bahkan sampai dengan saat ini tidak ada sengketa apapun yang berkaitan dengan pengalihan-pengalihannya. Mungkin yang dimaksud oleh PENGGUGAT adalah masalah perijinan pembangunan menara telekomunikasi yang tidak memintakan persetujuan PENGGUGAT sebagai warga sekitar dalam radius ketinggian menara telekomunikasi, itupun tidak pernah menimbulkan gugatan yang mempermasalahkan IMB yang telah dimiliki oleh TERGUGAT II, bahkan Gugatan a quo yang diajukan oleh PENGGUGAT pun tidak dapat diartikan sebagai sengketa atas tanah yang menjadi obyek sewa atau sengketa atas menara telekomunikasi yang telah berdiri, namun hanya mempermasalahkan Perjanjian Sewa yang menurut PENGGUGAT batal demi hukum;

34. Bahwa dalil PENGGUGAT mengenai sengketa-sengketa pada Angka 6 dalam Surat Gugatan, harus dengan tegas dinyatakan sebagai dalil-dalil yang tidak jelas dan kabur, sehingga mempengaruhi keseluruhan Gugatan a quo, karena PENGGUGAT beberapa-kali mendalilkan mengenai pengalihan obyek sewa atau tanah yang awalnya dimiliki oleh TERGUGAT I dan pengalihan menara telekomunikasi yang awalnya dimiliki oleh TERGUGAT II, kepada pihak-pihak lain yang menerima pengalihannya, adalah pengalihan-pengalihan tidak sah dan batal demi hukum, salah satunya dengan bersandar pada dalil mengenai adanya sengketa atas obyek-obyek pengalihan tersebut. Hal ini membuktikan bahwa Surat Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil, karena telah disusun dengan tidak jelas dan kabur, juga menyesatkan, serta tidak berkesesuaian antara dalil dan fakta hukumnya; PENGGUGAT telah dengan serampangan mendalilkan hal-hal yang merugikan dirinya dan nilai kerugian yang dideritanya.



35. Bahwa pada Surat Gugatan dalil Angka 8, PENGUGAT juga dengan absurd, serampangan dan tidak berdasar hukum, telah mendalilkan hal-hal yang merugikan dirinya dan nilai kerugian yang dideritanya, kerugian mana didalilkan sebagai berikut:
- (i) Kerugian Materiil, oleh sebab tidak diterimanya uang kompensasi setiap tahun, yang seharusnya dibayarkan oleh TERGUGAT II sebesar Rp. 250.000.000,00 (Duaratus limapuluh juta Rupiah), kompensasi mana harus diberikan sebagai bentuk jaminan keselamatan jiwa dan harta benda PENGUGAT; dan
  - (ii) Kerugian Imateriil, oleh sebab dampak radiasi, namun disisi lain PENGUGAT menjelaskan mengenai rencananya menjual tanah dan bangunan (dalam Surat Gugatan disebut dengan istilah "Rumah"), yang tidak laku terjual, walaupun ada yang berminat untuk membeli, maka harga rumahnya ditawarkan dengan harga murah, selanjutnya PENGUGAT mendalilkan kerugian yang timbul dari biaya- biaya untuk menyelesaikan perkara a quo;
36. Bahwa dalil PENGUGAT mengenai kerugian materiil yang timbul oleh karena tidak menerima kompensasi setiap tahun, sebagai bentuk jaminan keselamatan jiwa dan harta benda, merupakan dalil kerugian yang sangat serampangan dan tidak berdasar, karena:
- (i) maksud dari kompensasi setiap tahun, harus diartikan sebagai pembayaran rutin tahunan yang diberikan oleh TERGUGAT II kepada PENGUGAT atas dasar dan oleh sebab, serta dengan nilai, yang tidak memiliki dasar hukum, bahkan nilainya jauh melebihi harga sewa tahunan atas obyek sewa (tanah yang dahulu milik TERGUGAT I), fakta mana seharusnya diketahui oleh PENGUGAT karena telah memiliki fotokopi Perjanjian Sewa antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II (vide BUKTI P-3), suatu dalil yang tidak masuk di akal, bagaimana mungkin harga sewa jumlahnya sangat jauh lebih kecil dari kompensasi yang harus diberikan kepada PENGUGAT sebagai warga yang berada dalam radius ketinggian menara telekomunikasi;
  - (ii) maksud dari kerugian materiil adalah kerugian yang nyata-nyata telah terjadi terhadap pihak yang mendalilkan kerugiannya, sementara yang dimintakan oleh PENGUGAT merupakan kerugian yang belum terjadi dan pembayaran kompensasi yang bersifat jaminan, seharusnya kerugian tersebut didalilkan sebagai kerugian immateriil, selain itu, karena sifat kompensasi yang dimintakan PENGUGAT

Halaman 93 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



adalah dalam bentuk jaminan, yang sejauh pengertian TERGUGAT INTERVENSI dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, jaminan seharusnya diartikan sebagai pembayaran yang akan dilakukan oleh TERGUGAT II apabila hal-hal yang dikhawatirkan oleh PENGGUGAT terjadi;

- (iii) sampai dengan saat ini, sudah beberapa menara telekomunikasi yang dibangun sebelum atau sesudah pembangunan menara telekomunikasi yang dimaksud dalam Gugatan a quo, dalam perhitungan dan sepengetahuan TERGUGAT INTERVENSI, ada sekitar 4 (empat) menara telekomunikasi yang berada dalam jarak kurang-lebih 1 (satu) Kilometer dari menara telekomunikasi yang dipermasalahkan PENGGUGAT, seluruhnya masih dalam kondisi berdiri tegak dan berdampingan dengan pemukiman warga, sebagaimana akan TERGUGAT INTERVENSI buktikan dalam gambar dan peta satelit keberadaan beberapa menara telekomunikasi yang dibangun di sekeliling menara telekomunikasi milik TERGUGAT INTERVENSI (BUKTI TI-12). TERGUGAT INTERVENSI, begitupun semestinya PENGGUGAT, tidak pernah mendengar atau mengetahui bahwa menara-menara telekomunikasi yang berada di sekeliling menara telekomunikasi yang dipermasalahkan PENGGUGAT tersebut roboh atau radiasinya menimbulkan gangguan kesehatan bagi masyarakat sekitar, hal mana terbukti dengan tidak adanya laporan yang sah tentang hal itu, padahal menara-menara telekomunikasi tersebut didirikan di atas wilayah dengan struktur tanah yang kurang lebih sama dengan obyek sewa, hal ini membuktikan bahwa kekhawatiran PENGGUGAT adalah mengada-ada dan diajukan sebagai akal-akalan PENGGUGAT agar siapapun yang mendengar cerita PENGGUGAT menaruh empati dan berpihak kepadanya;

37. Bahwa dalil PENGGUGAT mengenai kerugian immateriil yang timbul oleh karena ada radiasi yang berbahaya terpancama dari menara telekomunikasi dan PENGGUGAT tidak dapat menjual rumahnya, sekali lagi, sama dengan dalil-dalil kerugian materiilnya, merupakan dalil kerugian yang sangat serampangan dan tidak berdasar, karena.
- (i) Menara telekomunikasi tidak memancarkan radiasi yang berbahaya bagi kesehatan dan harta benda PENGGUGAT;
- (ii) PENGGUGAT dan warga sekitar, yang memiliki rumah sewa atau kontrakan, tetap dapat menikmati pembayaran sewa dari para

*Halaman 94 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



penyewanya, pada saatnya nanti TERGUGAT INTERVENSI akan membuktikan lebih-lanjut fakta hukum bahwa rumah sewa atau kontrakan PENGGUGAT dan warga sekitarnya, masih ada yang menyewa, bahkan setelah menara telekomunikasi berdiri;

(iii) TERGUGAT I bahkan dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Pihak Lain, sebagaimana dinyatakan sendiri oleh PENGGUGAT dalam Surat Gugatan;

(iv) Gugatan hanya diajukan oleh PENGGUGAT seorang-diri, padahal apabila kita merujuk kepada dalil-dalil PENGGUGAT, seharusnya ada beberapa pihak yang mengambil kesempatan dan berpartisipasi dalam Gugatan a quo sebagai pihak yang ikut menggugat, artinya tidak ada pihak lain lagi yang merasa dirugikan oleh karena keberadaan menara telekomunikasi selain PENGGUGAT sendiri.

38. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI sampai pada kesimpulan bahwa penjelasan- penjelasan PENGGUGAT mengenai kerugian materiil dan immaterial, serta penyebab- penyebabnya, sangat absurd dan sangat keliru, sehingga dalil-dalilnya bertentangan dengan kaidah hukum mengenai kerugian;

39. Bahwa terkait dengan tuntutan ganti-kerugian yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan a quo, sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena telah sesuai dengan kaidah dari beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang dapat dijadikan pertimbangan hukum, sebagai berikut:

(i) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 19K/Sip/1983, tertanggal 3 September 1983:

"...karena gugatan ganti rugi tidak terperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.",

(ii) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 556K/Sip/1980, tertanggal 28 Mei 1983:

"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti, harus ditolak";

(iii) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 117K/Sip/1975, tertanggal 2 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 jumlah atau besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang

*Halaman 95 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim."]

PENGGUGAT telah melakukan kekeliruan dengan memohon sita jaminan untuk diletakkan terhadap aset-aset milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yang justru dalam dalil PENGGUGAT dinyatakan telah beralih kepada Pihak Lain.

40. Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah lalai dengan tidak menarik pihak-pihak lain yang menerima pengalihan hak atas tanah dan hak atas menara telekomunikasi, sebagaimana telah didalilkan sendiri oleh PENGGUGAT, maka untuk selanjutnya PENGGUGAT melakukan kekeliruan mendasar dalam memohonkan sita jaminan terhadap tanah dan terhadap menara telekomunikasi;
41. Bahwa dalam Surat Gugatan pada bagian posita, dalil Angka 13, dan pada bagian petitum Angka 10, PENGGUGAT yang sebelumnya telah mendalilkan bahwa tanah yang awalnya milik TERGUGAT I, telah beralih kepada Pihak Lain, dan bahwa menara telekomunikasi yang awalnya milik TERGUGAT II, telah beralih kepada TERGUGAT INTERVENSI, malah dalam petitumnya telah memohonkan sita jaminan atas aset-aset yang menurut dalilnya adalah milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II, hal ini hanyalah menambah daftar panjang kekeliruan PENGGUGAT dalam menyusun Surat Gugatan, seharusnya PENGGUGAT tetap menempatkan pihak-pihak lain yang telah menerima pengalihan atas tanah dan pengalihan atas menara telekomunikasi dalam memohonkan sita jaminan, agar obyek yang dimohonkan sita jaminan menjadi jelas dan tidak menimbulkan keragu-raguan dalam mengidentifikasi pemilik-pemilikinya;
42. Bahwa siapapun yang membaca Surat Gugatan PENGGUGAT dapat menyimpulkan mengenai hak kepemilikan atas tanah dan hak kepemilikan atas menara telekomunikasi yang telah beralih kepada pihak-pihak lain yang menerima pengalihan haknya, sebagaimana TERGUGAT INTERVENSI telah merangkum dan menjelaskan dalil-dalil PENGGUGAT tersebut dalam eksepsi-eksepsi sebelumnya, namun alih-alih memohonkan sita jaminan atas harta benda milik pihak-pihak lain yang menerima pengalihan hak, PENGGUGAT malah memohonkan sita jaminan atas harta benda (aset-aset) yang sama, namun yang didalilkan masih dimiliki oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, fakta ini merupakan bukti nyata kekeliruan PENGGUGAT dalam menyusun permohonan sita jaminan pada Surat Gugatan;

Halaman 96 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



PENGGUGAT sangat keliru dalam mendalilkan Permohonan Provisi dengan memohonkan suatu larangan NAMUN juga mengajukan tuntutan ganti-rugi.

43. Bahwa PENGGUGAT sekali lagi telah melakukan kekeliruan dalam menyusun Surat Gugatan, yaitu dengan mendalilkan permohonan provisinya dengan alasan yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Surat Gugatan pada bagian posita Angka 12 dan pada bagian petitum, dalam permohonan provisi, yang pada pokoknya memohon agar TERGUGAT II memberhentikan sementara kegiatannya pada obyek sengketa (menara telekomunikasi), padahal kepemilikan menara telekomunikasi telah didalikkannya beralih dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT INTERVENSI, bagaimana mungkin dan dengan cara apa TERGUGAT II dapat menghentikan kegiatan di menara telekomunikasi yang bukan lagi menjadi miliknya? Apabila permohonan provisi tersebut dikabulkan, maka yang terjadi adalah timbulnya permasalahan hukum baru antara TERGUGAT II dan TERGUGAT INTERVENSI, karena TERGUGAT II sekonyong-konyong menghentikan kegiatan di menara telekomunikasi milik TERGUGAT INTERVENSI;

44. Bahwa PENGGUGAT sekali lagi telah melakukan kekeliruan dalam menyusun Surat Gugatan, terutama pada permohonan provisinya, yaitu dengan mengajukan tuntutan ganti-kerugian sebesar Rp. 50.000.000,00 (Limapuluh juta Rupiah) untuk setiap-kali terjadi pelanggaran apabila permohonan provisinya dikabulkan, karena berdasarkan kaidah hukum yang terkandung di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1738K/Pdt/1976, dinyatakan bahwa "Putusan provisi dalam perkara ini seharusnya hanya berupa larangan untuk meneruskan bangunan dan penghukuman untuk membayar uang paksa (jadi tidak mengenai pokok perkara)", maka yang seharusnya dimintakan oleh PENGGUGAT dalam permohonan provisinya adalah uang paksa (dwangsom) dan BUKAN sama sekali dapat diartikan sebagai ganti-rugi, karena ganti-rugi (berbeda dengan uang paksa (dwangsom) sudah termasuk dan sudah dimintakan oleh PENGGUGAT dalam petitum pokok perkara pada Surat Gugatan, dalil dan permohonan ini lagi-lagi membuktikan kekeliruan PENGGUGAT dalam menyusun permohonan provisinya;

TERGUGAT INTERVENSI merujuk kepada seluruh dalil dan alas hukum yang disampaikan dalam seluruh penjelasan awal dan seluruh eksepsi di atas, maka jelas dan nyata PENGGUGAT telah berulang-kali melakukan

*Halaman 97 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



kesalahan formal dalam menyusun Surat Gugatan, Sehingga TERGUGAT INTERVENSI berkeyakinan bahwa Gugatan a quo seharusnya ditolak, dengan mempertimbangkan preseden dan yurisprudensi di bawah ini:

45. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565K/SIP/1973, tertanggal 21 Agustus 1974, dapat ditarik beberapa kaidah hukum, yaitu:

(i) kaidah hukum yang tegas mengatur mengenai keharusan gugatan memenuhi syarat formil, oleh karenanya dalil-dalil dalam gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijky, dan

(ii) kaidah hukum yang tegas mengatur bahwa surat gugatan yang kabur atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas (obscuur libef), harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)]

Untuk itu, terkait dan tidak terpisah dengan seluruh penjelasan mengenai keseluruhan eksepsi di atas, serta sesuai dengan seluruh kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah TERGUGAT INTERVENSI jelaskan sebelumnya, maka demi terlaksananya kepastian dan ketertiban hukum acara, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara ini, mempertimbangkan dan menyatakan bahwa Gugatan a quo adalah gugatan yang tidak jelas (obscuur libel), sehingga Gugatan sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ("niet onvankelijke verklaard")

#### DALAM POKOK PERKARA

46. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI mohon agar hal-hal yang telah disampaikan (i) pada penjelasan-penjelasan awal; dan (ii) pada bagian Eksepsi diatas; secara mutatis mutandis dianggap termasuk dan merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam bagian Pokok Perkara ini;

47. Bahwa meskipun TERGUGAT INTERVENSI sangat berkeyakinan Gugatan a quo, demi hukum, tidak dapat diterima dan oleh karenanya tidak dapat diperiksa lebih-lanjut, berdasarkan eksepsi-eksepsi yang disampaikan oleh TERGUGAT INTERVENSI sebelumnya, namun apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara berkehendak untuk tetap memeriksa pokok perkaranya, maka TERGUGAT INTERVENSI dengan ini menyampaikan jawaban atau tanggapan atau bantahan atas pokok perkara yang dipermasalahkan PENGGUGAT, dengan alasan-alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

Halaman 98 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



BAHWA PERJANJIAN SEWA TELAH MEMENUHI SELURUH SYARAT SAHNYA PERJANJIAN

48. Bahwa Perjanjian Sewa yang dibuat dan dilaksanakan oleh dan di antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer, dan secara khusus telah memenuhi ketentuan hukum mengenai perjanjian sewa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPer;

49. Bahwa Perjanjian Sewa telah memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer, dengan penjelasan sebagai berikut:

(i) Syarat Subyektif, yaitu mengenai subyek atau para-pihak yang membuat dan melaksanakan Perjanjian Sewa (dalam Gugatan adalah TERGUGAT I dan TERGUGAT II):

a. Kesepakatan Para Pihak.

Bahwa Perjanjian Sewa yang dibuat dan ditanda-tangani oleh dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah dibuat berdasarkan kesepakatan bersama dan tanpa paksaan, terbukti sampai dengan saat ini, hubungan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II tetap berlangsung damai dan tanpa adanya perselisihan, begitupun dengan pengalihan-pengalihannya yang berlangsung damai dan tidak menimbulkan masalah, sementara Pihak Lain dan TERGUGAT INTERVENSI yang menerima pengalihan- pengalihan tersebut, tetap menghormati dan melaksanakan seluruh syarat dan ketentuan dalam Perjanjian Sewa;

b. Kecakapan Para Pihak.

Bahwa para-pihak telah memenuhi seluruh syarat kecakapan yang harus dimiliki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian, hal ini sangat jelas dan tidak perlu dibuktikan oleh TERGUGAT INTERVENSI;

terpenuhinya syarat-syarat subyektif Perjanjian Sewa, secara sederhana dapat dibuktikan dengan tidak adanya gugatan atau sengketa apapun terkait pelaksanaan Perjanjian Sewa sampai dengan saat ini, bahkan Perjanjian Sewa dapat tetap dilaksanakan dengan baik oleh Pihak Lain dan TERGUGAT INTERVENSI, yang telah menerima pengalihan hak dan kewajiban dalam Perjanjian Sewa dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

Halaman 99 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



(ii) Syarat Obyektif, yaitu mengenai obyek yang diperjanjikan dalam Perjanjian Sewa (dalam Gugatan adalah Obyek Sewa)

c. Suatu hal tertentu.

Bahwa Perjanjian Sewa mengatur mengenai transaksi sewa-menyewa sebidang tanah yang terletak di Jalan Ahmad Yani, RT. 10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Tenggarong, Propinsi Kalimantan Timur, yang merupakan bagian dari keseluruhan bidang tanah yang dahulu dimiliki oleh TERGUGAT I, sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 830 tertanggal 18 Nopember 2003 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 831 tertanggal 18 Nopember 2003 ("Obyek Sewa"), dimana TERGUGAT I dahulu bertindak sebagai pemberi sewa dan TERGUGAT II dahulu bertindak sebagai penyewa;

Bahwa tanah yang menjadi Obyek Sewa dalam Perjanjian Sewa merupakan obyek perjanjian yang jelas dan terang, apalagi dengan melampirkan sertifikat tanda bukti hak atas tanah dan gambar situasi tanah, yang dapat dengan lugas menjelaskan bentuk luasan tanah, batas-batas tanah dan siapa-siapa saja yang memiliki tanah yang berbatasan langsung dengan Obyek Sewa (sepadan);

Bahwa merujuk kepada Pasal 1332 juncto Pasal 1333 dalam KUHPer, yang bunyinya kami kutip sebagai berikut:

"1332. Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian.", juncto

"1333. Suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung",

maka semakin jelas fakta mengenai Perjanjian Sewa telah memenuhi syarat obyektif mengenai suatu hal (obyek) tertentu, karena Obyek Sewa adalah sesuatu yang dapat diperdagangkan (disewakan) dan jelas bentuk dan luasannya, jadi dalil mengenai Perjanjian Sewa tidak memenuhi syarat obyektif perjanjian yang disampaikan oleh PENGGUGAT adalah dalil keliru dan tidak merujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUHPer dan pasal-pasal terkait lainnya;

d. Suatu sebab yang halal.

*Halaman 100 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



Bahwa sewa-menyewa yang ditransaksikan dalam Perjanjian Sewa adalah transaksi yang diperbolehkan dan bahkan dilindungi oleh ketentuan hukum yang berlaku. Apalagi obyek sewa pada saat itu digunakan oleh TERGUGAT II untuk menjadi tempat mendirikan bangunan menara telekomunikasi yang menunjang program pemerintah untuk membangun sistem pertelekomunikasian selular yang baik di Indonesia, selain itu, Perjanjian Sewa telah diterima oleh TURUT TERGUGAT sebagai pemenuhan salah-satu persyaratan administratif untuk mendapatkan ijin pembangunan (IMB) dan ijin pengoperasiannya (HO);

Bahwa merujuk kepada Pasal 1335 juncto Pasal 1337 dalam KUHPer, yang bunyinya kami kutip sebagai berikut:

"1335. Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan."-, juncto

"1337. Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang- undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum."-,

maka semakin jelas fakta mengenai Perjanjian Sewa telah memenuhi syarat obyektif mengenai suatu sebab yang halal, karena Perjanjian Sewa dibuat oleh sebab kebutuhan TERGUGAT II akan Obyek Sewa untuk digunakan sebagai tempat berdirinya menara telekomunikasi.

Terpenuhinya syarat-syarat obyektif Perjanjian Sewa, secara sederhana dapat dibuktikan dengan tidak adanya pembatalan dari instansi pemerintah yang berwenang maupun oleh putusan hukum apapun dari lembaga peradilan manapun, bahkan Perjanjian Sewa menjadi salah-satu syarat administratif yang telah diterima dan diakui oleh TURUT TERGUGAT, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf A dari Peraturan Bersama Menteri, yaitu mengenai status kepemilikan tanah dan bangunan yang akan dijadikan tempat didirikannya menara telekomunikasi, yang harus dibuktikan dengan adanya Perjanjian Sewa;

50. Bahwa berdasarkan jenis perjanjian, Perjanjian Sewa telah memenuhi seluruh unsur dalam Pasal 1548 KUHPer, yang dikutip sebagai berikut:



“sewa menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya dengan penjelasan di bawah ini

(i) Persetujuan:

Unsur ini terpenuhi dengan adanya persetujuan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk melakukan transaksi sewa-menyewa atas Obyek Sewa;

(ii) Pengikatan:

Unsur ini terpenuhi dengan dibuat dan ditanda-tanganinya Perjanjian Sewa oleh dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

(iii) Kenikmatan suatu barang:

Unsur ini terpenuhi pada saat TERGUGAT I menyerahkan hak pemanfaatan Obyek Sewa kepada TERGUGAT II;

(iv) Suatu waktu tertentu:

Unsur ini terpenuhi dengan adanya ketentuan mengenai jangka-waktu sewa, yang masih berlangsung sampai dengan saat ini, dan ketentuan mengenai perpanjangan jangka-waktu sewanya;

(v) Pembayaran suatu harga yang disanggupi:

Unsur ini terpenuhi dengan adanya kesepakatan atau persetujuan mengenai harga sewa untuk jangka-waktu yang sedang berjalan dan untuk jangka-waktu sewa perpanjangannya; merujuk kepada penjelasan di atas, maka haruslah dinyatakan bahwa Perjanjian Sewa, tidak hanya memenuhi seluruh persyaratan perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPer, namun juga telah memenuhi seluruh unsur suatu perjanjian sewa yang dirumuskan dalam Pasal 1548 KUHPer;

51. Bahwa PENGGUGAT telah mendalilkan mengenai Perjanjian Sewa yang seharusnya batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat-syarat obyektif dari suatu perjanjian, sebagaimana didalilkannya pada bagian posita Angka 5, Angka 6, Angka 7, Angka 9 dan Angka 11, serta pada bagian petitum Angka 2, yang memohon agar Perjanjian Sewa dinyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat-syarat obyektifnya;
52. Bahwa dalam dalil-dalilnya, PENGGUGAT telah keliru mendalilkan pemahaman mengenai syarat-syarat obyektif dalam Perjanjian Sewa yang dikaitkan dengan kepentingannya dalam mengajukan Gugatan a quo. PENGGUGAT mendalilkan bahwa dengan tidak menyebutkan dirinya

Halaman 102 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



sebagai pemilik batas tanah (sepadan) bagian Barat dari Obyek Sewa, maka syarat obyektif mengenai "suatu hal (obyek) tertentu" menjadi tidak terpenuhi.

TERGUGAT INTERVENSI merujuk kepada ketentuan hukum dalam Pasal 1333 KUHP, yang merupakan ketentuan lanjutan dari Pasal 1320 KUHP, khususnya mengenai pengertian "suatu hal (obyek) tertentu", dimana ditentukan bahwa suatu perjanjian harus mengatur mengenai prestasi dari masing-masing pihak harus dalam suatu bentuk tertentu atau dapat ditentukan bentuknya, paling tidak harus dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya asal dapat ditentukan. Perjanjian Sewa telah dengan jelas menentukan hal apa yang menjadi Obyek Sewa, luas Obyek Sewa, pemilik dari Obyek Sewa dan legalitas dari Obyek Sewa, selanjutnya mengenai harga sewa, metode pembayaran harga sewa dan jangka-waktu sewa, juga telah ditentukan dengan jelas dalam Perjanjian Sewa. Dengan ditentukannya hal-hal tersebut, maka dalil PENGGUGAT mengenai tidak terpenuhinya syarat "suatu hal (obyek) tertentu" menjadi sangat keliru untuk didalilkan dalam Gugatan a quo;

53. Bahwa diketahui PENGGUGAT, Perjanjian Sewa dibuat dengan melampirkan setifikat tanda bukti hak atas-nama TERGUGAT I, yang terlebih dahulu diperiksa oleh TERGUGAT II di Kantor Pertanahan setempat atau dikenai dengan istilah "cek bersih", untuk mendapatkan informasi apakah tanah yang akan disewa tersebut diletakan suatu jaminan atau berada dalam sengketa, hal ini membuktikan sikap kehati-hatian dan itikad baik TERGUGAT II dalam memulai transaksi sewa-menyewa Obyek Sewa. Selanjutnya, TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah membuat deskripsi yang jelas mengenai luas tanah dan hal-hal lain mengenai kepemilikan Obyek Sewa, hal ini tidak lain dilakukan untuk mengidentifikasi tanah yang akan dijadikan obyek sewa agar menjadi jelas, termasuk untuk menentukan apakah TERGUGAT I benar-benar memiliki Obyek Sewa dan oleh karenanya memiliki kapasitas serta kecakapan untuk bertindak sebagai pemberi sewa (syarat-syarat subyektif Perjanjian Sewa). Masalah siapa-siapa saja yang menjadi pemilik dari tanah-tanah yang berbatasan langsung (sepadan) dengan Obyek Sewa, dalam transaksi sewa-menyewa menjadi hal tambahan (aksesoris), karena tidak menentukan apakah sewa-menyewa tersebut dapat dilakukan atau tidak dapat dilakukan, kecuali dalam transaksi jual-beli tanah yang disertai dengan proses administrasi pengukuran ulang batas-batas tanah, untuk masalah tersebut, demi memenuhi ketentuan administrasinya,

*Halaman 103 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



pemeriksaan luas tanah dan pengukuran ulang batas-batasnya harus melibatkan pemilik tanah yang berbatasan langsung (sepadan) dengan tanah yang akan dibeli dan luasnya akan diukur-ulang;

54. Bahwa tanpa menjelaskan siapa-siapa saja yang menjadi pemilik dari tanah dan bangunan yang berbatasan langsung (sepadan) dengan Obyek Sewa pun, Perjanjian Sewa dapat tetap dibuat dan dilaksanakan, apalagi karena telah melampirkan fotokopi sertifikat tanda bukti hak atas Obyek Sewa, namun karena TERGUGAT II ingin memenuhi kelengkapan data dan administrasinya, maka penulisan batas-batas tanah dinyatakan dalam Perjanjian Sewa dan lampiran-lampirannya, apalagi TERGUGAT II harus segera membuat dan mengajukan dokumen persetujuan warga sekitar dalam radius ketinggian menara telekomunikasi, untuk dilampirkan dalam surat permohonan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi. Sesuai dengan sifatnya, yaitu sebagai salah-satu persyaratan administratif, maka apabila ditemukan kekeliruan dalam dokumen persetujuan warga tersebut, maka kekeliruan tersebut akan dikualifikasi sebagai kesalahan atau kekeliruan administratif (mal administratif), yang konsekuensi hukumnya akan ditujukan terhadap IMB. Berdasarkan bantahan-bantahan TERGUGAT INTERVENSI di atas, oleh karenanya, demi hukum, obyek sewa haruslah dinyatakan sah dan Perjanjian Sewa haruslah dinyatakan telah memenuhi seluruh persyaratan perjanjian dan perjanjian sewa;

55. Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa Perjanjian Sewa tidak memenuhi syarat obyektif mengenai suatu sebab yang halal, adalah dalil yang sangat-sangat keliru, karena transaksi sewa-menyewa yang diatur dalam Perjanjian Sewa adalah sesuatu yang sah dan umum dilakukan, tidak terkecuali oleh TERGUGAT II, para operator menara telekomunikasi dan para operator penyelenggara telekomunikasi selular di Indonesia. Untuk informasi, hampir seluruh tanah yang digunakan sebagai tempat didirikannya puluhan ribu menara telekomunikasi di Indonesia, dimanfaatkan oleh para operator penyelenggara telekomunikasi selular atau para operator menara telekomunikasi dengan mekanisme transaksi sewa-menyewa;

Jelas PENGGUGAT telah keliru dalam mengartikan persyaratan obyektif mengenai suatu sebab yang halal, karena menurutnya, tanpa menerangkan diri PENGGUGAT sebagai salah-satu pemilik tanah yang berbatasan langsung (sepadan) dengan Obyek Sewa, maka transaksi sewa-menyewa dalam Perjanjian Sewa tersebut menjadi tidak halal atau bertentangan dengan hukum, padahal pengertian suatu sebab yang halal

*Halaman 104 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



adalah penyebab yang melatar-belakangi suatu perjanjian haruslah hal-hal yang tidak bertentangan dengan hukum, tidak bertentangan dengan kesusilaan, tidak bertentangan dengan norma-norma yang berlaku di masyarakat atau tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Hal lain yang dapat membuktikan bahwa Perjanjian Sewa adalah perjanjian yang sah dan tidak melanggar ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku adalah fakta bahwa Perjanjian Sewa yang dibuat oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, telah diterima oleh TURUT TERGUGAT, sebagai pemenuhan salah-satu persyaratan administratif dalam mengajukan permohonan untuk mendapatkan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf A dari Peraturan Bersama Menteri;

56. Bahwa bantahan-bantahan TERGUGAT INTERVENSI di atas, sudah seharusnya diterima sebagai fakta mengenai kekeliruan PENGGUGAT dalam mendalilkan Perjanjian Sewa yang telah melanggar syarat-syarat obyektif dari suatu perjanjian, sebaliknya, Perjanjian Sewa haruslah dinyatakan sebagai perjanjian yang sah dan memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian, khususnya perjanjian sewa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 juncto Pasal 1548 dari KUHPer;

**BAHWA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SERTA PENGALIHAN HAK ATAS MENARA TELEKOMUNIKASI DAN HAK SEWA TANAH TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERJANJIAN SEWA DAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU**

57. Bahwa sebagaimana telah disampaikan oleh TERGUGAT INTERVENSI dalam penjelasan-penjelasan awal sebelum bagian Eksepsi, pengalihan hak atas tanah dan pengalihan hak atas menara telekomunikasi adalah hak hukum dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, demikian juga telah menjadi hak hukum dari pihak-pihak yang menerima pengalihannya;
58. Bahwa dalam Perjanjian Sewa, yang merupakan undang-undang bagi TERGUGAT I dan TERGUGAT II, juga berlaku sebagai undang-undang bagi para penerus hak dan kewajibannya, telah mengatur dengan jelas dan tegas mengenai:
- (i) diperbolehkannya peralihan hak atas tanah oleh TERGUGAT I kepada Pihak Lain, sebagaimana diatur dalam Lampiran II Perjanjian Sewa, Pasal 8.8 tentang Jaminan; dan
  - (ii) diperbolehkannya peralihan hak sewa oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT INTERVENSI, sebagaimana diatur dalam Lampiran II Perjanjian Sewa, Pasal 16 tentang Pengalihan;

*Halaman 105 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



59. Bahwa merujuk kepada penjelasan-penjelasan sebelumnya, maka terbukti bahwa tidak ada ketentuan dalam Perjanjian Sewa dan ketentuan perundang-undangan yang dilanggar oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sebagai pihak-pihak yang mengalihkan, termasuk juga TERGUGAT INTERVENSI, sebagai pihak yang menerima pengalihan-pengalihan tersebut;

**BAHWA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DITUDUHKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK BERDASAR DAN MENGADA-ADA**

60. Bahwa PENGGUGAT telah mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam Surat Gugatan pada dalilnya Angka 7, sebagai berikut:

- (i) Bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan tindakan sewenang-wenang yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya, yaitu dengan membuat Perjanjian Sewa yang tidak menerangkan keadaan hukum yang sebenarnya, sehingga tidak memenuhi syarat obyektif dalam membuat perjanjian, yaitu syarat mengenai hal (obyek) tertentu dan sesuatu sebab yang halal (melanggar Pasal 1320 KU H Per).

Membantah dalil PENGGUGAT mengenai perbuatan melawan hukum oleh sebab TERGUGAT I dan TERGUGAT II membuat Perjanjian Sewa yang tidak memenuhi syarat-syarat obyektif dari suatu perjanjian, TERGUGAT INTERVENSI telah menjelaskan dalil-dalil bantahannya tentang Perjanjian Sewa yang telah memenuhi seluruh syarat subyektif dan syarat obyektif dalam membuat suatu perjanjian sewa, sebagaimana disampaikan pada bagian awal dari Jawaban dalam Pokok Perkara dan dalil-dalil lainnya dibawah ini; dan

- (ii) Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT tersebut telah melanggar hak subyektif orang lain, serta bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan bertentangan dengan norma dan kaidah yang berlaku di masyarakat, yang menimbulkan kerugian yang besar bagi hak subyektif PENGGUGAT.

Pada bagian lain, namun masih dalam dalilnya Angka 7 dari Surat Gugatan, PENGGUGAT juga mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan yang menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT, dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 1365 dan Pasal 1367 dalam KUHPer, dalil PENGGUGAT sangat kabur dan sembrono karena tidak menguraikan perbuatan melawan hukum bagaimana yang dilakukan oleh

*Halaman 106 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



TERGUGAT I dan TERGUGAT sehingga dapat dikatakan memenuhi unsur- unsur dalam rumusan pasal-pasal tersebut, yang bunyinya kami kutip sebagai berikut:

“1365. Tiap perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut.”; dan

“1367. Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.”;

oleh karenanya, untuk membantah dalil PENGGUGAT mengenai Perjanjian Sewa telah melanggar hak subyektif PENGGUGAT dan bertentangan dengan prinsip-prinsip perjanjian yang disebutkan di atas, TERGUGAT INTERVENSI akan menjelaskan dalil-dalil bantahannya, sebagai berikut:

**BAHWA TIDAK ADA KETENTUAN HUKUM YANG DILANGGAR OLEH PARA TERGUGAT (DAN TERGUGAT INTERVENSI) DALAM MEMBUAT PERJANJIAN SEWA.**

61. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatan a quo telah mendalilkan mengenai TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirangkum oleh TERGUGAT INTERVENSI dalam penjelasan Angka 59 di atas, maka sudah suharusnya dan berdasarkan ketentuan hukum acara yang ada, PENGGUGAT terlebih dahulu membuktikan bahwa PARA TERGUGAT benar-benar telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan, hal ini selaras dengan ketentuan Pasal 283 Rechts Reglement Buitengewesten (“Rbg.”), yang bunyinya kami kutip sebagai berikut:

“Barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu”;

atau (Pasal 163 Herzien Inlandsch Reglement atau “HIR”), yang bunyinya kami kutip sebagai berikut:

“Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.”;

*Halaman 107 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



juncto Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang bunyinya kami kutip sebagai berikut:

“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.”, dimana pihak yang mendalilkan sesuatu hak diberikan suatu beban pembuktian atas dalilnya tersebut. Dalam Gugatan a quo, dalam fundamentum petendi sebagai dasar tuntutan, PENGGUGAT tidak dapat menunjukkan dan menjelaskan secara terang- benderang mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, sehingga TERGUGAT INTERVENSI terpaksa membahasnya secara umum, dengan merujuk kepada teori dan doktrin mengenai perbuatan melawan hukum dan mangaitkannya dengan cerita PENGGUGAT tentang perbuatan melawan hukum yang terjadi;

62. Bahwa justru berdasarkan doktrin hukum Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer”, halaman 10 (Penerbit: PT. Citra Aditya Bakti), TERGUGAT I dan TERGUGAT II dapat membuktikan dan karenanya dapat mematahkan dalil PENGGUGAT, bahwa mereka tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dituduhkan dan diceritakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan a quo, dengan penjelasan sebagai berikut:

A. HARUS ADA PERBUATAN.

TERGUGAT II, sebagai pemilik awal menara telekomunikasi, telah melaksanakan seluruh ketentuan yang diwajibkan dalam mendirikan dan mengoperasikan menara telekomunikasi, termasuk tetapi tidak terbatas dengan memenuhi seluruh persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang dibutuhkan untuk memohonkan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi. Hal tersebut membuktikan bahwa TERGUGAT II adalah perusahaan pemilik dan operator menara telekomunikasi yang menjalankan usahanya dengan itikad baik, serta tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku.

Merujuk kepada salah-satu dalil utama PENGGUGAT yang menyatakan bahwa menara telekomunikasi dibangun tanpa persetujuan dirinya sebagai pemilik tanah yang berbatasan langsung (sepadan) dengan obyek sewa, pada saat TERGUGAT I mengurus persyaratan administratif perijinan, merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, karena faktanya (i) TERGUGAT I tidak dibebankan kewajiban untuk mengurus ijin mendirikan bangunan

Halaman 108 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



menara telekomunikasi, karena yang berkewajiban untuk mengurus perijinan dimaksud dan yang faktanya mengurus perijinan tersebut adalah TERGUGAT II, KALAU PUN yang dimaksud oleh PENGGUGAT adalah TERGUGAT II, faktanya (ii) TERGUGAT II telah mendapatkan IMB atas bangunan menara telekomunikasinya, artinya seluruh persyaratan untuk mendapatkan IMB telah terpenuhi, termasuk tetapi tidak terbatas syarat dokumen persetujuan warga sekitar dalam radius ketinggian menara telekomunikasi, yang menjadi salah-satu persyaratan administratifnya; dan faktanya lainnya (iii) PENGGUGAT tidak meminta atau menuntut agar dokumen persetujuan warga sekitar yang telah diajukan oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT, untuk dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat dengan segala akibat hukumnya. Jadi jelas dan terang bahwa TERGUGAT I tidak melakukan perbuatan yang didalihkan PENGGUGAT karena yang mengurus perijinan mendirikan bangunan menara telekomunikasi adalah TERGUGAT II, sementara dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa Perjanjian Sewa dibuat dengan tidak memenuhi syarat-syarat obyektif perjanjian, telah TERGUGAT INTERVENSI sampaikan pada dalil-dalil sebelumnya;

## B. PERBUATAN ITU MELAWAN HUKUM.

Dalam Gugatan a quo, PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan dengan jelas dan tegas perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang dilakukan oleh TERGUGAT II, sehingga menyebabkan Perjanjian Sewa harus dinyatakan batal demi hukum, karena dalam Surat Gugatan, PENGGUGAT hanya menyatakan bahwa Perjanjian Sewa yang telah dibuat oleh dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah tidak memenuhi syarat-syarat obyektif perjanjian, sebaliknya, sebagaimana telah TERGUGAT INTERVENSI jelaskan di atas, Perjanjian Sewa yang dibuat telah memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian, baik syarat subyektif maupun syarat obyektifnya.

Pada bagian lain dari Surat Gugatan, PENGGUGAT mendalihkan bahwa Perjanjian Sewa yang dibuat telah melanggar hak subyektif PENGGUGAT, tanpa menjelaskan dengan lugas, hak subyektif mana yang dilanggar, karena dalam konteks Perjanjian Sewa, tidak ada hak-hak PENGGUGAT yang dilanggar, selain itu, tidak ada kerugian yang dideritanya, setidaknya PENGGUGAT tidak dapat membuktikan kerugian yang nyata-nyata telah terjadi pada diri PENGGUGAT, oleh sebab diberlakukannya Perjanjian Sewa.

Halaman 109 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



Apabila PENGGUGAT bersandar pada dalil utamanya, bahwa PENGGUGAT tidak pernah memberikan persetujuan untuk dibangunnya menara telekomunikasi oleh TERGUGAT II, maka PENGGUGAT harus membuktikan terlebih-dahulu sanggahannya atas dokumen persetujuan warga yang telah diserahkan oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT, dokumen mana faktanya telah dianggap sah dan telah digunakan sebagai pelengkap persyaratan administratif, sehingga IMB akhirnya dapat diterbitkan. Oleh karena PENGGUGAT dalam petitumnya tidak memintakan pembatalan atas dokumen persetujuan warga yang menurutnya tidak sah, maka demi hukum dokumen dimaksud haruslah dianggap dokumen yang sah dan yang diakui kebenarannya oleh seluruh pihak dalam perkara a quo, baik PENGGUGAT, PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, sehingga persetujuan dari PENGGUGAT tidak dibutuhkan lagi, dan apabila tidak dibutuhkan lagi, maka alas hak dari PENGGUGAT untuk mengajukan Gugatan a quo tidak ada;

C. ADA KERUGIAN.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya pada bagian Eksepsi, sehubungan dengan dalil PENGGUGAT mengenai kerugian akibat tidak dibayarkannya uang kompensasi sebagai jaminan atas keselamatan jiwa dan harta benda PENGGUGAT, dalil tersebut menunjukkan kekeliruan PENGGUGAT dalam menjelaskan kerugian dan menentukan besarnya, karena sebagaimana sifat jaminan, yang hanya akan dibayarkan apabila hal-hal yang dikhawatirkan terjadi, menjadi bukti bahwa kerugian yang dimaksud oleh PENGGUGAT adalah masih di awang-awang dan masih di impian PENGGUGAT, karena kejadian yang dikhawatirkan belumlah terjadi. Pengertian kerugian haruslah kerugian secara nyata yang telah dialami (harus nyata dan jelas), namun faktanya PENGGUGAT telah secara asal-asalan mendalilkan adanya kerugian terhadap jiwa dan harga benda PENGGUGAT.

Di bagian lain, PENGGUGAT mendalilkan kerugian karena tidak dapat menjual rumahnya atau karena harga rumahnya menjadi sangat murah, merupakan dalil yang direkayasa, namun dapat dengan mudah dipatahkan, karena sebaliknya, fakta berbicara, TERGUGAT I, yang dahulu adalah pemilik dari Obyek Sewa, malah dapat menjual tanahnya kepada Pihak Lain, pada saatnya nanti, TERGUGAT INTERVENSI pun akan membuktikan bahwa PENGGUGAT dan warga

Halaman 110 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



lainnya, tetap dapat menyewakan rumah kontrakannya dan tetap menerima hasil sewanya, walaupun menara telekomunikasi telah dibangun.

Fakta-fakta lain yang dapat digunakan untuk membuktikan bahwa dalil-dalil PENGGUGAT mengenai kerugian dan kekhawatirannya adalah keliru dan mengada-ada, TERGUGAT INTERVENSI jelaskan sebagai berikut:

(i) bangunan menara telekomunikasi telah dibangun sesuai dengan IMB dan sesuai dengan spesifikasi teknis yang diwajibkan berdasarkan Standard Nasional Indonesia ("SNI"); menara telekomunikasi yang dahulu dibangun oleh TERGUGAT II tersebut, berikut menara-menara telekomunikasi lain yang dibangun di sekitarnya, masih dan tetap berdiri kokoh ditempatnya; serta dipergunakan sampai saat ini, karena dirawat dengan baik dan teratur oleh para pemilik menara telekomunikasi; sehingga kekhawatiran bahwa menara telekomunikasi akan runtuh, adalah suatu dalil yang kosong dan mengada-ada;

(ii) tidak pernah terjadi hal-hal negatif yang dikhawatirkan oleh PENGGUGAT atas keberadaan menara telekomunikasi, dan sampai dengan Gugatan a quo diajukan, tidak pernah ada keluhan yang disampaikan secara resmi atas dampak negatif yang ditimbulkan oleh karena keberadaan menara telekomunikasi, termasuk bahaya radiasi, sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT; dan

(iii) menara telekomunikasi tidak memancarkan radiasi yang membahayakan manusia, sebagaimana telah dianalisa oleh banyak ahli dan hasilnya ada yang dipublikasikan (BUKTI TI-13).

Berdasarkan uraian dan fakta tersebut di atas, maka dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan a quo, yaitu mengenai dampak-dampak negatif yang ditimbulkan oleh keberadaan menara telekomunikasi, haruslah dinyatakan mengada-ada, ilusi dan manipulatif, sehingga dalil tersebut haruslah dinyatakan tidak benar atau tidak terbukti atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

**D. ADA HUBUNGAN KAUSALITAS ANTARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM ITU DENGAN KERUGIAN.**

PENGGUGAT mendalilkan bahwa dirinya tidak pernah memberikan persetujuan untuk pembangunan menara

*Halaman 111 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



telekomunikasi, selanjutnya didalilkan bahwa PENGGUGAT menderita kerugian atas dibangunnya menara telekomunikasi, untuk dalil-dalil tersebut TERGUGAT INTERVENSI membantahnya, karena persetujuan PENGGUGAT sudah tidak dibutuhkan lagi, oleh sebab persetujuan PENGGUGAT dan warga sekitar dalam radius ketinggian menara telekomunikasi hanya dibutuhkan pada saat TERGUGAT II akan mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, dan fakta lainnya lagi adalah dokumen persetujuan warga yang dimaksud oleh PENGGUGAT masih dan tetap berlaku sah, bahkan PENGGUGAT pada faktanya, tidak berkeberatan atas keberadaan dokumen persetujuan warga yang dimiliki oleh TERGUGAT II dan yang telah diajukan kepada TURUT TERGUGAT dalam rangka melengkapi persyaratan administratif, buktinya sampai dengan Gugatan a quo diajukan, PENGGUGAT tidak memohon agar dokumen persetujuan warga dimaksud untuk dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak sah.

Seandainya pun, dokumen persetujuan warga tersebut dinyatakan tidak sah karena tidak memuat persetujuan PENGGUGAT, maka sesuai sifat dan kegunaannya, yang menjadi salah-satu persyaratan administratif yang harus dilengkapi pada saat mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, maka hal tersebut tidak berpengaruh terhadap keberlakuan Perjanjian Sewa, namun hanya dapat digunakan sebagai dasar untuk meminta pembatalan IMB, dengan alasan IMB telah diterbitkan dengan cacat hukum atau cacat prosedur, namun pembatalan IMB harus diajukan dengan menggunakan mekanisme hukum acara yang berlaku dalam lingkup peradilan tata usaha negara, karena IMB dikualifikasikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara.

Jadi menurut TERGUGAT INTERVENSI, dalil-dalil yang dibangun PENGGUGAT untuk menyusun Surat Gugatan, satu sama lainnya tidak relevan, bahkan ada yang bertentangan, sehingga sulit bagi TERGUGAT INTERVENSI untuk menarik benang merah mengenai hubungan kausalitas antara dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT, yaitu mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, khususnya TERGUGAT II, dan dengan dalil-dalil kerugian yang nyata-nyata terjadi. Sebaliknya,

*Halaman 112 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



TERGUGAT INTERVENSI malah dapat mendalilkan bahwa menara telekomunikasi telah dibangun, semata-mata hanya berdasarkan seluruh ijin yang telah diperoleh TERGUGAT II, dan bahwa Perjanjian Sewa telah dibuat dan diberlakukan secara sah, dengan memenuhi seluruh syarat yang diwajibkan, selanjutnya TERGUGAT INTERVENSI dapat membuktikan mengenai tidak ada kerugian yang ditimbulkan oleh karena dibangunnya menara telekomunikasi, atau setidaknya-tidaknya PENGGUGAT tidak dapat membuktikan mengenai kerugiannya.

Berdasarkan uraian diatas, maka PENGGUGAT haruslah dinyatakan telah keliru dalam mendalilkan dan menarik hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada PARA TERGUGAT dan kerugian yang katanya diderita PENGGUGAT;

E. ADA KESALAHAN.

PENGGUGAT telah mengada-ada dalam menyampaikan alasan atau dalil mengenai adanya kesalahan PARA TERGUGAT sehubungan dengan Perjanjian Sewa sebagaimana telah TERGUGAT INTERVENSI jelaskan sebelumnya, sementara mengenai kesalahan yang didalilkan PENGGUGAT mengenai tidak adanya persetujuan PENGGUGAT dalam membangun menara telekomunikasi, bukanlah merupakan dalil yang sah, karena faktanya, IMB yang menjadi alas hak bagi TERGUGAT II untuk membangun menara telekomunikasi tidak pernah dibatalkan oleh putusan hukum apapun dan dokumen persetujuan warga yang menjadi syarat administratif dalam permohonan IMB tidak pernah dibatalkan dan tidak diminta untuk dibatalkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan a quo.

Fakta yang sebenarnya terjadi, walaupun bisa dianggap sebagai suatu kesalahan, maka kesalahan tersebut disebabkan oleh PENGGUGAT sendiri karena tidak mengajukan gugatan pembatalan IMB pada saat dirinya mengetahui bahwa IMB untuk mendirikan menara telekomunikasi telah diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT;

**BAHWA TIDAK ADA PERBUATAN PARA TERGUGAT (DAN TERGUGAT INTERVENSI) YANG MELANGGAR HAK SUBYEKTIF PENGGUGAT DAN BERTENTANGAN DENGAN PRINSIP KEHATI-HATIAN Kaidah Hukum, Kaidah dan Norma yang Berlaku di Masyarakat**

*Halaman 113 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



63. Bahwa PENGGUGAT telah mendalilkan perbuatan melawan hukum PARA TERGUGAT yang telah melanggar (i) hak subyektif orang lain; (ii) bertentangan dengan prinsip kehati-hatian; dan (iii) bertentangan dengan norma dan kaidah yang berlaku di masyarakat. PENGGUGAT bersandar pada doktrin hukum mengenai perbuatan melawan hukum yang dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPer yang telah diperluas pengertiannya menjadi berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (melalaikan sesuatu), dengan merujuk kepada putusan Mahkamah Tinggi Belanda (Hoge Raad der Nederlanden), tertanggal 31 Januari 1919, yaitu dalam perkara Lindenbaum melawan Cohen, yang pada pokoknya didefinisikan dalam unsur-unsur sebagai berikut:

1. Melanggar hak orang lain, dalam bahasa PENGGUGAT disebut dengan hak subyektif PENGGUGAT;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari yang melakukan perbuatan itu, dalam bahasa PENGGUGAT disebut dengan prinsip kehati-hatian;
3. Bertentangan dengan kesusilaan, maupun asas-asas pergaulan kemasyarakatan mengenai kehormatan orang lain atau keberadaan barang orang lain, dalam bahasa PENGGUGAT disebut dengan norma dan kaidah yang berlaku di masyarakat.

Selanjutnya TERGUGAT INTERVENSI menjelaskan dalil-dalil yang membantah penjelasan sederhana tanpa alur dari PENGGUGAT mengenai perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada PARA TERGUGAT yang menggunakan doktrin di atas, sebagai berikut:

Ad. 1. Melanggar hak orang lain, dalam bahasa PENGGUGAT disebut dengan hak subyektif PENGGUGAT.

Pemahaman PENGGUGAT mengenai hak subyektifnya yang terlanggar berasal dari tidak adanya persetujuan PENGGUGAT dalam dokumen persetujuan warga sekitar dalam radius ketinggian menara telekomunikasi, yang merupakan salah-satu dari persyaratan administratif yang harus dipenuhi dalam bermohon ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, walaupun dalam dalilnya PENGGUGAT telah sangat keliru menyatakan bahwa hal tersebut menjadi kewajiban administratif dari TERGUGAT I, padahal berdasarkan ketentuan hukum yang dirujuknya seharusnya hal tersebut ditempatkan sebagai kewajiban administratif dari TERGUGAT II.



Fakta hukum berbicara lain, persetujuan PENGGUGAT tidak dibutuhkan karena dokumen persetujuan warga sekitar dalam radius ketinggian menara telekomunikasi telah diterima dengan baik oleh TURUT TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT telah menerbitkan IMB yang dimohonkan. Lebih jauh lagi, PENGGUGAT seharusnya dianggap menerima dokumen persetujuan warga sekitar dalam radius ketinggian menara telekomunikasi sebagai dokumen yang sah dan mengikat seluruh pihak (stakeholder) menaratelekomunikasi, karena PENGGUGAT tidak memintakan pembatalan atau setidaknya memintakan ketidak-berlakuan dokumen persetujuan warga dimaksud dalam petitumnya, hal tersebut merupakan bukti nyata dan tegas pengakuan PENGGUGAT terhadap berlakunya persetujuan warga sekitar dalam radius ketinggian menara telekomunikasi dan dokumennya.

Selain itu, kenyataan bahwa Saudara Alimudin H. S. yang menanda-tangani dokumen persetujuan warga, dalam kapasitasnya sebagai warga yang memiliki tanah di sebelah Barat dari Obyek Sewa, yang diakui sebagai tanah PENGGUGAT, juga harus dianggap sah dan sesuai fakta, karena PENGGUGAT tidak memintakan pembatalan dokumen persetujuan warga, pada umumnya, dan pembatalan persetujuan Saudara Alimudin H. S., pada khususnya dalam Gugatan a quo.

Maka, sesuai dengan sifat dan kegunaan persetujuan warga sekitar dalam radius ketinggian menara telekomunikasi dan dokumennya, sebagai salah- satu persyaratan administratif dalam bermohon ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, seharusnya dapat diterima sebagai pemenuhan salah-satu persyaratan administratif yang sah, dan karenanya, IMB tidak mengandung cacat administrasi dalam penerbitannya. Dengan tidak dibutuhkannya persetujuan PENGGUGAT, maka tidak ada kepentingan atau hak dari PENGGUGAT yang dilanggar, sehingga kapasitas hukum (legal standing) PENGUGAT dalam mengajukan Gugatan menjadi tidak sah (null and void), dalil ini berhubungan dengan asas penting dalam hukum acara, yaitu point d'interet, point d'action (siapa



yang berkepentingan, dia memiliki ius standi untuk beracara atau berperkara).

Ad. 2. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari yang melakukan perbuatan itu, dalam bahasa PENGUGAT disebut dengan prinsip kehati-hatian.

Pemahaman PENGUGAT mengenai perbuatan PARA PENGUGAT yang melanggar prinsip kehati-hatian telah dibantah oleh TERGUGAT INTERVENSI dalam dalil-dalil sebelumnya. PARA TERGUGAT, terutama TERGUGAT II, telah sangat hati-hati dalam membuat Perjanjian Sewa dan tindakan-tindakan pendahuluannya, terbukti TERGUGAT II telah dari awal meminta dan memeriksa sertifikat tanda bukti hak atas tanah milik TERGUGAT I, dan TERGUGAT I dengan itikad baik memberikan sertifikat dimaksud sesuai dengan aslinya.

Berbeda dengan proses dalam membuat Perjanjian Sewa, karena persetujuan warga sekitar dalam radius ketinggian menara telekomunikasi hanya dibutuhkan pada saat TERGUGAT II ingin mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, maka proses dalam mengupayakan persetujuan tersebut memiliki dinamika teknis tersendiri, SEUMPAMANYA, pada waktu TERGUGAT II mengupayakan persetujuan warga sekitar, PENGUGAT sedang berada di luar kota, bahkan luar pulau, dalam jangka-waktu yang lama, sehingga persetujuannya diwakili oleh Saudara Alimudin H. S. Kemungkinan tersebutpun tidak menganulir fakta bahwa TERGUGAT II telah berhati-hati dalam mengupayakan persetujuan warga sekitar, terbukti TERGUGAT II tetap berupaya untuk mendapatkan persetujuan warga sekitar yang lengkap dalam dokumen persetujuan yang dilampirkan dalam bermohon ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi, dokumen mana telah diakui sah dan diterima oleh TURUT TERGUGAT.

Fakta hukum ini haruslah diterima sebagai bantahan yang sah atas dalil PENGUGAT yang menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melanggar prinsip kehati-hatian dalam membuat Perjanjian Sewa maupun dalam mendirikan menara telekomunikasi.



Ad. 3. Bertentangan dengan kesusilaan, maupun asas-asas pergaulan kemasyarakatan mengenai kehormatan orang lain atau keberadaan barang orang lain, dalam bahasa PENGGUGAT disebut dengan norma dan kaidah yang berlaku di masyarakat. Pemahaman PENGGUGAT mengenai perbuatan PARA PENGGUGAT yang melanggar norma dan kaidah yang berlaku di masyarakat, telah dibantah oleh TERGUGAT INTERVENSI dalam dalil-dalil sebelumnya.

Namun TERGUGAT INTERVENSI ingin mengulang bantahannya kembali, agar menjadi terang-benderang kekeliruan PENGGUGAT dalam mendalilkan perbuatan melawan hukum PARA TERGUGAT.

Dalam doktrin mengenai perbuatan melawan hukum, perbuatan yang melanggar norma dan kaidah yang berlaku di masyarakat dikenal juga sebagai “perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan”, yaitu jika (i) perbuatan tersebut sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak; dan (ii) perbuatan itu tidak berguna atau menimbulkan bahaya bagi orang lain. TERGUGAT INTERVENSI merujuk kepada doktrin tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa:

(i) Tidak ada perbuatan PARA TERGUGAT yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak, selain PENGGUGAT tidak dapat membuktikan kerugian yang nyata-nyata terjadi terhadap dirinya, juga sampai dengan saat ini, tidak ada kerugian yang dialami oleh warga sekitar yang disebabkan oleh karena keberadaan menara telekomunikasi yang dibangun oleh TERGUGAT II, maupun yang dibangun oleh para operator menara telekomunikasi lainnya yang dibangun di sekitar menara telekomunikasi yang diperkarakan, bahkan faktanya, tidak ada keluhan atas dampak negative yang nyata-nyata terjadi dan yang disampaikan yang disampaikan secara resmi oleh warga sekitar.

Sementara mengenai perbuatan tanpa kepentingan yang layak, tentu saja telah menjadi fakta umum (notoire feiten) bahwa menara telekomunikasi, sebagaimana didefinisikan oleh ketentuan hukum di Indonesia, memiliki fungsi strategis sebagai infrastruktur atau sarana penunjang

*Halaman 117 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



utama pertelekomunikasian selular di Indonesia, yang dalam ketentuan hukum di Indonesia diartikan sebagai bangunan yang merupakan satu-kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung yang dipergunakan untuk kepentingan umum, yang desain dan konstruksinya disesuaikan sebagai sarana penunjang menempatkan perangkat telekomunikasi milik para operator telekomunikasi (Pasal 1 Angka 8 dari Peraturan Bersama Menteri). Lebih lanjut, telekomunikasi sebagai sarana publik, dalam penyelenggaraannya sangat membutuhkan infrastruktur menara telekomunikasi (bagian Menimbang Huruf (a) dari Peraturan Bersama Menteri).

Pasal 1 Angka 3 dan Angka 4 dari Undang-undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi (“Undang-undang Telekomunikasi”) menyebutkan bahwa menara telekomunikasi bersama-sama dengan seluruh perangkat yang terpasang didalamnya, merupakan perangkat telekomunikasi yang memungkinkan masyarakat untuk bertelekomunikasi dan menara telekomunikasi sendiri merupakan sarana telekomunikasi yang memungkinkan dan mendukung berfungsinya telekomunikasi di masyarakat, sehingga jelas bahwa fungsi dan kegunaan menara telekomunikasi bersama-sama dengan seluruh perangkat yang terpasang didalamnya, semata-mata untuk memungkinkan masyarakat melakukan komunikasi, jadi hakikatnya, tanpa menara telekomunikasi dan seluruh perangkat didalamnya, masyarakat tidak dapat berkomunikasi atau setidaknya terganggu dalam berkomunikasi. Siapapun mengetahui, bahwa sistem pertelekomunikasian yang baik hanyalah membawa manfaat bagi masyarakat, oleh karenanya Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah (termasuk TURUT TERGUGAT) telah menjadikan program perkuatan telekomunikasi sebagai salah-satu program kerja utama, untuk menjadi salah-satu kegiatan penunjang dalam rangka mewujudkan tujuan pembangunan nasional.

- (ii) Tidak benar bahwa perbuatan PARA PENGGUGAT itu adalah tidak berguna atau menimbulkan bahaya bagi

*Halaman 118 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



orang lain, karena sebagaimana telah dijelaskan di atas, mengenai fungsi dan kegunaan menara telekomunikasi dalam perspektif teknis dan dalam perspektif pembangunan nasional, maka perbuatan PARA TERGUGAT dalam (i) membuat Perjanjian Sewa atas Obyek Sewa yang dimanfaatkan untuk mendirikan menara telekomunikasi dan menjadi salah-satu persyaratan administratif untuk mendapatkan ijin pembangunan menara telekomunikasi; dan dalam (ii) membangun menara telekomunikasi; tidak lain untuk menunjang program pembangunan nasional dalam bidang pertelekomunikasian, oleh karena itu, unsur mengenai perbuatan yang tidak berguna haruslah ditolak dan dinyatakan tidak benar.

Mengenai unsur menimbulkan bahaya bagi orang lain, tentu saja telah menjadi fakta umum (notoire feiteri) bahwa puluhan ribu menara telekomunikasi di Indonesia, sebagian besar dibangun di wilayah pemukiman, bahkan di atas atau di sekitar bangunan umum seperti rumah sakit, sekolah, gedung pemerintahan, bahkan rumah ibadah, fakta ini harusnya membuktikan dan meyakinkan PENGGUGAT bahwa keberadaan menara telekomunikasi tidak membahayakan warga sekitar, termasuk PENGGUGAT, baik terhadap kesehatan, nyawa dan harta benda, karena apabila keberadaan menara telekomunikasi membahayakan bagi warga sekitar, TIDAK MUNGKIN Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (termasuk TURUT TERGUGAT) memberikan ijin mendirikan bangunan menara telekomunikasi bagi para pemilik dan operator menara telekomunikasi (termasuk bagi TERGUGAT INTERVENSI dan TERGUGAT II);

**BAHWA TIDAK ADA KERUGIAN YANG DIALAMI PENGGUGAT**

64. Bahwa untuk membuktikan adanya suatu perbuatan melawan hukum, maka PENGGUGAT harus membuktikan adanya kerugian yang nyata-nyata telah dialaminya, kerugian mana dapat diukur atau dapat ditentukan bentuk dan nilainya, sebagaimana telah TERGUGAT INTERVENSI sampaikan pada bagian Eksepsi dan pada bagian Jawaban dalam pokok perkara sebelumnya,

*Halaman 119 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



TERGUGAT INTERVENSI merangkum dalil-dalil mengenai tidak adanya kerugian yang diderita PENGGUGAT, sebagai berikut:

Merujuk kepada dalil-dalil kerugian yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Surat Gugatan Angka 8, mengenai kerugian materiil, TERGUGAT INTERVENSI membantah dan menolak dalil tersebut, karena PENGGUGAT tidak mengalami kerugian yang didalilkannya, hal tersebut dapat dipahami dari penjelasan PENGGUGAT mengenai kerugian materiil yang dikutip sebagai berikut:

“Kerugian materiil yakni kerugian yang seharusnya PENGUGAT menerima kompensasi sebagai bentuk jaminan keselamatan jiwa dan harta benda.. dan seterusnya”, selanjutnya, alih-alih PENGGUGAT menjelaskan mengenai kejadian yang merugikannya dan nilai kerugian yang timbul dari kerugian tersebut, PENGGUGAT malah menyebutkan kerugiannya sebagai “kompensasi sebagai bentuk jaminan keselamatan jiwa dan harta benda”, artinya, sebagai suatu jaminan, maka dapat dipahami belumlah terjadi kejadian yang disampaikannya tersebut, sehingga dalam konteks formil gugatan, permintaan atau tuntutan demikian bukanlah ganti kerugian yang dapat dimintakan sebagai kompensasi atas kerugian materiil sebagaimana yang ditentukan dalam hukum acara perdata, kesimpulan TERGUGAT INTERVENSI, ada ketidaksesuaian antara dalil, fakta, tuntutan dan ketentuan hukum acara perdata, yang disampaikan PENGGUGAT mengenai kerugian materiil dalam Surat Gugatan;

Mengenai kerugian immateriil, TERGUGAT INTERVENSI membantah dan menolak dalil tersebut, karena dalil-dalil PENGGUGAT mengenai kerugian immateriil adalah dalil-dalil yang tidak sesuai dengan fakta hukumnya, sebagaimana TERGUGAT INTERVENSI sampaikan pada dalil-dalil bantahan sebelumnya;

**BAHWA PENGGUGAT KELIRU DALAM BERMohon AGAR TURUT TERGUGAT TIDAK MEMPERPANJANGAN IMB DAN TIDAK MENGUINKAN PERALIHAN HAK PENGELOLAAN MENARA TELEKOMUNIKASI**

65. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI menolak dalil dan permohonan PENGGUGAT yang disampaikan dalam Surat Gugatan posita Angka 10 dan dalam petitum Angka 9, yang pada pokoknya PENGGUGAT mendalilkan dan memintakan putusan agar perpanjangan IMB menara



telekomunikasi dan permohonan ijin pengalihan hak pengelolaan menara telekomunikasi tidak dilakukan oleh TURUT TERGUGAT;

66. Bahwa permasalahan IMB menara telekomunikasi, baik pembatalan maupun perpanjangannya, juga mengenai ijin peralihan hak pengelolaan menara telekomunikasi dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT INTERVENSI, seluruhnya merupakan keputusan tata usaha negara, yang diterbitkan atau dinyatakan oleh pejabat tata usaha negara (Badan Pelayanan Perijinan Terpadu, Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara). Oleh karenanya segala keberatan dan permohonan untuk tidak memperpanjang IMB menara telekomunikasi dan untuk tidak mengizinkan peralihan hak pengelolaan menara telekomunikasi, hanya dapat dilakukan melalui gugatan penyelesaian sengketa tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara ("PTUN") dan melalui mekanisme hukum acara yang berlaku di PTUN, sehingga dalil keberatan dan permohonan (tuntutan) PENGGUGAT yang diajukan dalam Gugatan a quo, menjadi tidak pada tempatnya, keliru dan bertentangan dengan kompetensi Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara ini;

**BAHWA SITA JAMINAN YANG DIMOHONKAN TIDAK SESUAI DENGAN HUKUM ACARA YANG BERLAKU**

67. Bahwa sita jaminan merupakan tindakan persiapan dari PENGGUGAT dalam bentuk permohonan kepada Pengadilan Negeri, yaitu berupa penjaminan agar dilaksanakannya putusan perdata dengan cara membekukan barang tertentu milik PARA TERGUGAT. Barang tertentu yang dibekukan tersebut, nantinya dapat dieksekusi dan hasilnya dapat digunakan untuk melaksanakan putusan hukum yang telah final dan berkekuatan hukum tetap, apabila putusan hukum tersebut mengabulkan Gugatan PENGGUGAT;
68. Bahwa PENGGUGAT telah memohonkan sita jaminan yang umum, dengan mengesampingkan fakta hukum bahwa harta benda, yang menurut PENGGUGAT, milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II, faktanya telah beralih menjadi milik pihak-pihak lain, sebagaimana pengalihannya telah didalilkan sendiri oleh PENGGUGAT. Fakta ini bertentangan dengan hukum acara mengenai permohonan sita jaminan, yang dengan jelas dan tegas mengatur syarat-syarat untuk mengajukan permohonan sita jaminan, selanjutnya, harta kekayaan yang dimohonkan dalam sita jaminan harus jelas, definitif dan nilainya sesuai dengan nilai tuntutan yang dimohonkan atau nilai kerugian yang diperkirakan, terutama alasan apakah TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan berusaha menggelapkan atau

*Halaman 121 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



menjauhkan aset-aset yang akan diletakkan sita jaminan itu agar terhindar dari konsekuensi putusan hukum, hal mana telah diatur dengan jelas dalam Pasal 261 Rechtsrealement Buitenaewesten ("Rba.") atau Pasal 227 Herzien Indonesis Realement ("HIR.") iuncto Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), sementara faktanya adalah tidak mungkin TERGUGAT I dan TERGUGAT II menggelapkan atau menjauhkan aset-aset yang dimintakan oleh PENGGUGAT untuk diletakkan sita jaminan, karena aset-aset tersebut bukan lagi milik dan tidak dikuasai oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

69. Bahwa dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II, Mahkamah Agung Republik Indonesia), Mahkamah Agung mendefinisikan secara lebih jelas, alasan utama yang harus dimiliki dan diyakini oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang menerima permohonan sita jaminan PENGGUGAT, yaitu adanya sangkaan yang beralasan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sebagai pihak-pihak yang harta-bendanya dimohonkan sita jaminan, sedang berupaya untuk menghilangkan harta-bendanya untuk menghindari Gugatan PENGGUGAT, padahal faktanya TERGUGAT I dan TERGUGAT II, tidak sedang melakukan upaya apapun untuk mengasingkan harta benda yang dimohonkan sita jaminannya tersebut, tidak lain oleh karena harta benda dimaksud sudah tidak menjadi miliknya lagi, dan aset-aset tersebut bukanlah benda yang dapat disembunyikan, apalagi saat ini aset-aset dimaksud sedang dioperasikan sebagai salah-satu infrastruktur jaringan telekomunikasi yang melayani kebutuhan orang banyak;
70. Bahwa alih-alih mendefinitifkan secara jelas dan rinci mengenai harta kekayaan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang dimohonkan sita jaminannya, PENGGUGAT malah meminta dibebankan suatu sita jaminan atas harta-harta kekayaan milik pihak ketiga lainnya, yang tidak masuk dalam Gugatan a quo]

#### BAHWA PUTUSAN PROVISI YANG DIMOHONKAN TIDAK SESUAI DENGAN HUKUM ACARA YANG BERLAKU

71. Bahwa permohonan provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT sudah seharusnya ditolak, karena telah jelas-jelas keliru dalam mendalilkan permohonannya, PENGGUGAT masih menganggap bahwa TERGUGAT II masih memiliki menara telekomunikasi dan memohon larangan terhadap TERGUGAT II untuk mengoperasikan menara telekomunikasi, padahal



telah diketahuinya sendiri mengenai status kepemilikan menara telekomunikasi yang telah beralih ke TERGUGAT INTERVENSI;

72. Bahwa permohonan provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT sudah seharusnya ditolak, karena tidak terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan PENGGUGAT sangat dirugikan kepentingannya, jika menara telekomunikasi tetap dioperasikan, bahkan sebaliknya, apabila menara telekomunikasi dihentikan sementara sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka pihak ketiga (operator telekomunikasi selular) pengguna menara telekomunikasi dan masyarakat umum yang membutuhkan layanan operator telekomunikasi selular akan sangat dirugikan, karena tidak dapat menerima layanan telekomunikasi yang seharusnya;
73. Bahwa apabila kekhawatiran PENGGUGAT adalah kerugian yang terus bertambah apabila menara telekomunikasi tetap dioperasikan, maka untuk menutup kekhawatiran tersebut, PENGGUGAT telah menuntut ganti kerugian sebagaimana disampaikan pada bagian petitum dalam Surat Gugatan;
74. Bahwa adanya kepentingan umum yang lebih luas dan yang harus dilindungi, yaitu kepentingan masyarakat luas di sekitar wilayah operasional Menara Telekomunikasi yang menjadi pengguna layanan operator telekomunikasi selular, karena sudah sepatutnya diketahui, Menara Telekomunikasi itu berfungsi sebagai tempat pemasangan perangkat telekomunikasi untuk menerima dan mengirim gelombang radio yang terpancar dari telepon selular warga saat melakukan kegiatan telekomunikasi, dan apabila menara telekomunikasi dan perangkat telekomunikasi terpasang di dalamnya dihentikan pengoperasiannya, maka yang kegiatan komunikasi warga sekitar akan menjadi terganggu;
75. Bahwa PENGGUGAT sekali lagi telah melakukan kekeliruan dengan mengajukan tuntutan ganti-kerugian sebesar Rp, 50.000.000,00 (Limapuluh juta Rupiah) untuk setiap-kali terjadi pelanggaran yang berkaitan dengan permohonan provisinya, karena berdasarkan kaidah hukum yang terkandung di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1738K/Pdt/1976, yang kaidahnya berbunyi: "Putusan provisi dalam perkara ini seharusnya hanya berupa larangan untuk meneruskan bangunan dan penghukuman untuk membayar uang paksa (jadi tidak mengenai pokok perkara)"] maka yang dapat dimintakan oleh PENGGUGAT dalam permohonan provisinya adalah uang paksa (dwangsom) dan BUKAN sama sekali dapat diartikan sebagai ganti-rugi,

*Halaman 123 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



karena ganti-rugi (berbeda dengan uang paksa (dwangsom)) sudah termasuk dan sudah dimintakan oleh PENGGUGAT pada bagian petitum dalam Surat Gugatan, hal ini telah membuktikan kekeliruan PENGGUGAT dalam menyusun permohonan provisinya;

76. Bahwa merujuk kepada dalil-dalil tersebut diatas, maka TERGUGAT INTERVENSI berkeyakinan, permohonan provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah tidak sesuai dengan persyaratannya, sehingga permohonan tersebut sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ("niet ontvankelijk verklaard).

**BAHWA TUNTUTAN DWANGSOM TERHADAP PEMBAYARAN SEJUMLAH UANG HARUS DITOLAK**

77. Bahwa PENGGUGAT juga menuntut pembayaran dwangsom dalam dalil Surat Gugatan Angka 13, padahal inti Gugatan adalah tuntutan pembayaran sejumlah uang, maka berdasarkan Reglement op de Rechtsvordering ("RV.", Reglemen Acara Perdata), Pasal 606 (a) RV., yang bunyinya kami kutip sebagai berikut:

"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yanct 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."; oleh karenanya tuntutan dwangsom yang diajukan PENGGUGAT haruslah ditolak;

78. Bahwa permintaan dwangsom yang disertai dengan tuntutan pembayaran uang, sebagaimana yang diminta oleh PENGGUGAT di atas, menjadi bukti bahwa Gugatan a quo kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 79K/Sip/1972, yang berbunyi:

"Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang";

**BAHWA PUTUSAN SERTA-MERTA YANG DIMOHONKAN TIDAK SESUAI DENGAN HUKUM ACARA YANG BERLAKU**

79. Bahwa putusan serta-merta adalah terjemahan dari "uitvoerbaar bij voorraad", yang artinya adalah putusan yang dapat dilaksanakan serta-merta, konsekuensinya, putusan yang dijatuhkan dapat langsung dieksekusi, meskipun putusan tersebut belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam prakteknya, putusan serta-merta tidak dapat dilaksanakan, kecuali dalam keadaan khusus, sebagaimana diatur dalam

Halaman 124 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



Pasal 191 ayat (1) Rbg. (atau Pasal 180 ayat (1) HIR.) dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta-Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil juncto Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta-Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil;

80. Bahwa permohonan untuk mendapatkan putusan serta-merta yang diajukan PENGGUGAT, telah tidak memenuhi seluruh persyaratan yang wajib untuk dipenuhi dalam menjatuhkan putusan serta-merta, sebagaimana diatur dengan jelas dan tegas pada halaman 48, dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata (Mahkamah Agung Republik Indonesia, Tahun 2006);
81. Bahwa Gugatan yang diajukan, bukanlah gugatan yang masuk dalam kualifikasi gugatan yang dapat dijatuhkan putusan serta-merta, sebagaimana ditentukan dalam pernyataan Angka 4 dari Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta-Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil;
82. Bahwa terkait dengan permohonan putusan serta-merta yang diajukan oleh PENGGUGAT, dapat menimbulkan kerugian besar bagi TERGUGAT INTERVENSI, sebagai pemilik menara telekomunikasi, dan bagi para operator telekomunikasi selular yang menempatkan perangkat telekomunikasinya di dalam menara telekomunikasi, serta bagi masyarakat umum pengguna telekomunikasi selular, APABILA dikabulkan pada tingkat Pengadilan Negeri, NAMUN pada akhirnya dibatalkan oleh putusan akhir yang berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya, sesuai dengan ketentuan Angka 7 dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta-Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil juncto Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta-Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, yang bunyinya kami kutip sebagai berikut:

“7. Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membantalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”;

MAKA, merujuk kepada fakta bahwa PENGGUGAT tidak memberikan uang jaminan yang nilainya sama dengan nilai kerugian yang dialami oleh TERGUGAT INTERVENSI, para operator telekomunikasi selular yang

*Halaman 125 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggunakan menara telekomunikasi dan masyarakat pengguna telekomunikasi selular, sudah seharusnya permohonan provisi PENGGUGAT ditolak atau tidak dikabulkan;

## KESIMPULAN

Seluruh penjelasan yang kami sampaikan dan nyatakan diatas, merupakan dalil atau alasan yang disertai dengan fakta dan dasar hukum, serta pada gilirannya nanti akan disertai dengan bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi yang dapat dijadikan pertimbangan oleh Yang Mulia Majelis Hakim, termasuk mengenai fakta bahwa (i) PENGGUGAT tidak dapat membuktikan legal standing yang dimilikinya; (ii) PENGGUGAT telah salah menarik pihak-pihak yang dijadikan PARA TERGUGAT; dan (iii) PENGGUGAT telah salah merumuskan kerugian yang nyata-nyata dialaminya; maka jelas dan terang bahwasanya dalil-dalil PENGGUGAT mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT, demi hukum, demi keadilan dan demi kepentingan yang lebih luas (masyarakat), haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ("n/ef onvankelijik verklaartfj

## PERMOHONAN

Berdasarkan seluruh penjelasan, keterangan, bukti dan dasar hukum, yang telah disampaikan dalam EKSEPSI dan JAWABAN diatas, maka TERGUGAT INTERVENSI dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, untuk berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

Menolak tuntutan provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya, termasuk menolak tuntutan PENGGUGAT untuk mendapatkan pembayaran ganti-rugi yang menyertai tuntutan provisi;

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT INTERVENSI;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima ("niet onvankelijik verklaark)

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan sita jaminan yang diajukan PENGGUGAT;
3. Menolak permohonan provisi yang diajukan PENGGUGAT;

Halaman 126 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menolak permohonan putusan serta-merta (uitvoerbaar bij voorraad) yang diajukan PENGGUGAT;
5. Menolak seluruh tuntutan ganti kerugian, baik materiil maupun immateriil, dan menolak seluruh tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom), penalti dan biaya perkara yang dimohonkan PENGGUGAT;
6. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada PENGGUGAT; atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus dalam perkara a quo berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya ("ex aequo et bono").

Mengutip, serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan Putusan Pengadilan Negeri Tenggara tanggal 25 September 2018 Nomor 47/Pdt.G/2017/PN.Trg. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

### DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat dan Tergugat Intervensi;
- Menyatakan gugatan Penggugat kabur (obscuur liabel);

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### DALAM PERKARA POKOK DAN INTERVENSI

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.667.000,- (satu enam ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);

Membaca risalah pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Tenggara tanggal 25 September 2018 Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Trg yang telah dilaksanakan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan kepada kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 22 Nopember 2018;

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tenggara yang menyatakan bahwa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 4 Oktober 2018 telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Tenggara tanggal 25 September 2018 Nomor 47/Pst.G/2017/PN.Trg, diperiksa dan di putus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang telah dilaksanakan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan

Halaman 127 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR

#### 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

Negeri Balikpapan kepada kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 22 Nopember 2018;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh jurusita pada Pengadilan Negeri Tenggara yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah dilaksanakan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding semula Tergugat pada tanggal 15 Oktober 2018 ;

Membaca relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah dilaksanakan secara sah dan seksama oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Batam kepada kuasa TerbandingII semula Tergugat II dan kepada Turut Terbanding Intervensi semula Tergugat Intervensi pada tanggal 31 Oktober 2018;

Membaca penyerahan/tanda terima memori banding Pembanding semula Penggugat yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Tenggara pada tanggal 23 Nopember 2018;

Membaca risalah pemberitahuan dan penyerahan memori banding yang telah dilaksanakan secara sah dan seksama oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Tenggara kepada kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 6 Desember 2018;

Membaca risalah pemberitahuan dan penyerahan memori banding yang telah dilaksanakan secara sah dan seksama oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Batam kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding Intervensi semula Tergugat Intervensi pada tanggal 27 Desember 2018;

Membaca risalah pemberitahuan dan penyerahan memori banding yang dilaksanakan oleh Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan secara sah dan seksama kepada kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 14 Januari 2019;

Membaca surat penyerahan kontra memori banding kuasa Terbanding I semula Tergugat I yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Tenggara pada tanggal 21 Januari 2019, dan kontra memori banding tersebut telah dilaksanakan secara sah dan seksama kepada kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 6 Pebruari 2019;

Membaca risalah penyerahan kontra memori banding yang telah dilaksanakan secara sah dan seksama oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan kepada kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 4 Pebruari 2019;

Halaman 128 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR

#### 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)



Membaca risalah pemberitahuan dan penyerahan kontra memori bandi yang telah dilaksanakan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tenggarong kepada kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 6 Pebruari 2019;

Membaca risalah pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding yang telah dilaksanakan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengadilan Negeri Batam kepada kuasa Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding Intervensi pada tanggal 8 Pebruari 2019;

Membaca, risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara ( inzage ) Nomor 47/Pdt.G/2017/PN.Trng, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam yang telah memberikan kesempatan kepada kuasa Terbanding II semulka Tergugat II dan Turut Terbanding Intervensi semula Tergugat Intervensi secara sah dan seksama pada tanggal 27 Desember 2018, agar mempelajari berkas perkara sebelum di kirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di samarinda;

Membaca risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang telah dilaksanakan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tenggarong kepada kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 8 Januari 2019, agar mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengangadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda ;

Membaca risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang telah dilaksanakan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tenggarong kepada kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 9 Januari 2019, agar mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda;

Membaca risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang telah dilaksanakan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan kepada kuasa Terbanding I semula kuasa Tergugat I pada tanggal 14 Januari 2019, agar mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

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

Menimbang, bahwa memori banding Pembanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

*Halaman 129 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun keberatan-keberatan PENGGUGAT / PEMBANDING atas Putusan Hakim Tingkat Pertama dalam hal Pertimbangan Hukum dalam Eksepsi Gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel) dan tuntutan pembatalan perjanjian Nomor PKS 161278A/2011/ 278/1109 tidak relevan yang tertuang dalam Putusan halaman 134 sampai dengan 138, keberatan-keberatan PENGGUGAT / PEMBANDING adalah sebagai berikut:

- 1) Putusan Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong mengandung Kontradiksi hukum, karena dalam fakta-fakta dipersidangan Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong mengakui dan membenarkan adanya fakta hukum, meliputi:
  - a. Bahwa Bukti P.I (1), Bukti P.I (2), Bukti P.I (3), Bukti P.I (4), Bukti P.2 (1) dan Bukti P.2 (2) adalah bukti legalitas hak atas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT / PEMBANDING yang terletak di Jalan Ahmad Yani, RT. 10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, yang berbatasan sebelah Timur dengan Sdr. BASRY S yang mana tanah milik Sdr. BASRY S telah dipindahtangankan kepada Tergugat I/Terbanding I (Bukti T-I/I dan Bukti T-I/II sama dengan bukti T II-2 yang sama dengan Bukti T INT-9) yang terletak di Jalan Ahmad Yani, RT.10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, Propinsi Kalimantan Timur, yang dikuatkan dalam Pemeriksaan Setempat yang mana TERGUGATI/TERBANDING I mengakui dan membenarkan bahwa batas tanah milik TERGUGAT I/ TERBANDING I sebelah barat adalah tanah dan bangunan milik Sdr. SUDIRMAN (PENGGUGAT/PEMBANDING), serta dikuatkan dengan keterangan saksi ASPIANUR, saksi ROMAITAH, saksi ALIMUDDIN adalah saksi yang diajukan PENGGUGAT/PEMBANDING, serta saksi HARTONO adalah saksi yang diajukan TERGUGAT I/TERBANDING I, dimana kesaksian PARA SAKSI tersebut mengetahui dan membenarkan bahwa PENGGUGAT/PEMBANDING bertempat tinggal memiliki Tanah dan Bangunan yang berbatasan disebelah BARAT tanah milik TERGUGAT I/TERBANDING I;
  - b. Bahwa tanah milik TERGUGAT I / TERBANDING I (Bukti T-I/I dan Bukti T-I/II sama dengan Bukti T II-2 yang sama dengan Bukti T INT-9) disewakan kepada TERGUGAT II / TERBANDING II yang kemudian dipindahtangankan (T II-6 sama dengan bukti T INT-3) kepada TERGUGAT INTERVENSI / TERBANDING INTERVENSI untuk Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Se/u/ar GSM-

Halaman 130 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



UMTS / Tower / Menara Telekomunikasi yang terletak di Jalan Ahmad Yani, RT. 10, Kelurahan Muara Jawa Ulu, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur yang didirikan atas dasar Perjanjian sewa-menyewa tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS Nomor : PKS. 161278A/2011/278/1109 yang dibuat pada tanggal 26 November Tahun 2009 (Bukti P.3 sama dengan Bukti T II-I sama dengan Bukti T INT-6), dimana TERGUGAT II / TERBANDING II dalam Perjanjian termasuk sebagai Penyewa dan TERGUGAT I / TERBANDING I dalam Perjanjian termasuk sebagai Pihak yang Menyewakan (Pemilik Lahan), dengan jangka waktu Perjanjian selama 10 (sepuluh) Tahun sejak 26 Desember 2009 hingga 25 Desember 2019 (Pasal 2 dalam Bukti P-3). Bahwa Bukti P.3 tersebut dibuat atas Dasar Bukti P.4, Bukti P.5, Bukti P.6 dan Bukti P.7 terkait batas-batas tanah milik pihak yang menyewakan (TERGUGAT I / TERBANDING I) sebagai berikut:

- Sebelah Utara : ASPIANUR;
- Sebelah Timur : ASPIANUR;
- Sebelah Selatan : JALAN;
- Sebelah Barat : ALIMUDIN HS;

c. Bahwa dalam fakta sidang pembuktian alat bukti surat maupun Para Saksi dan Sidang Pemeriksaan Setempat pada obyek perkara, bahwa batas-batas tanah sebenarnya yang berbatasan dengan tanah milik TERGUGAT I/TERBANDING I adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : HJ.ROMAITAH / H. MUHTAR;
  - Sebelah Timur : H. MUHTAR;
  - Sebelah Selatan : JALAN A. YANI/ JALAN RAYA HANDIL 2;
  - Sebelah Barat : SUDIRMAN (PENGGUGAT/PEMBANDING)
- Diperkuat dengan keterangan Saksi ALIMUDIN (dalam bukti P.4, Bukti P.5, Bukti P.6 dan Bukti P.7 dianggap memiliki tanah disebelah Barat Obyek Perkara, dan menegaskan bahwa Saksi ALIMUDDIN tidak ada memiliki Tanah disebelah Barat Objek Perkara, karena PENGGUGAT / PEMBANDING lah selama ini yang ada pada batas sebelah Barat Objek Perkara;

d. Bahwa Kontradiksi hukum terlihat jelas bahwa Bukti P.4, Bukti P.5, Bukti P.6 dan Bukti P.7 (yang menjadi dasar diterbitkannya Perjanjian sewa-menyewa tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seiuiar GSM-UMTS

Halaman 131 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



Nomor : PKS. 161278A/ 2011/278/1109 yang dibuat pada tanggal 26 November Tahun 2009 adalah Bukti P.3 sama dengan Bukti T II-I sama dengan Bukti T INT-6), telah nyata dan terang terbantahkan oleh pengakuan TERGUGAT I / TERBANDING I itu sendiri, dan terbantahkan oleh keterangan PARA SAKSI (Saksi ASPIANUR, Saksi ROMAITAH, Saksi ALIMUDDIN adalah saksi yang diajukan PENGGUGAT, serta Saksi HARTONO adalah Saksi yang diajukan TERGUGAT I), serta terbantahkan dalam Sidang Pemeriksaan Setempat bahwa yang berbatasan disebelah Barat tanah milik TERGUGAT I / TERBANDING I (yang disewakan untuk bangunan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seiuiar GSM-UMTS / Tower / Menara Telekomunikasi) adalah batas tanah dan bangunan milik Sdr. SUDIRMAN (PENGGUGAT / PEMBANDING). Akibat ketidakbenaran batas-batas dalam Bukti P.4, Bukti P.5, Bukti P.6 dan Bukti P.7 PENGGUGAT / PEMBANDING mengalami Kerugian yang Nyata yakni KEHILANGAN HAK ATAS KEPEMILIKAN TANAH DAN BANGUNAN khususnya sebagai Batas sebelah BARAT Objek Perkara sehingga PENGGUGAT / PEMBANDING pun tidak mendapatkan Kompensasi jaminan keselamatan maupun jaminan keamanan tempat tinggal dan nyawa manusia yang tinggal dirumah milik PENGGUGAT / PEMBANDING oleh Pengelola Tower (TERGUGAT II / TERBANDING II) maupun yang menerima peralihan hak (Jual Beli) Pengelolaan Tower (TERGUGAT INTERVENSI / TERBANDING INTERVENSI);

- 2) Bahwa mengenai Legal Standing PENGGUGAT / PEMBANDING mengajukan Pembatalan Perjanjian. Bahwa atas Kesaksian SAKSI AHLI Hukum Keperdataan yakni Saksi DENY SLAMET PRIBADI (Halaman 127-128 dalam Putusan) adalah Saksi yang diajukan TERGUGAT II / TERBANDING II dan TERGUGAT INTERVENSI / TERBANDING INTERVENSI, khusus memberikan keterangan mengenai Perjanjian Sewa, menurut Saksi Ahli bahwa "Pembatalan Perjanjian yang berhak mengajukannya adalah PARA PIHAK yang membuat Perjanjian, PIHAK LAIN / PIHAK KETIGA dapat mengajukan Pembatalan jika ada hubungan langsung kepada dirinya (PIHAK LAIN / PIHAK KETIGA)". Terhadap Keterangan SAKSI AHLI tersebut sebagaimana telah terungkap dalam Sidang Pembuktian bahwa tanah dan bangunan PENGGUGAT / PEMBANDING telah masuk dalam RADIASI berdirinya Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seiuiar GSM-UMTS (Objek Perkara) (T II-9

Halaman 132 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



dan T INT-11 merupakan Peta Satelit). Masuknya PENGGUGAT / PEMBANDING dalam Radius Objek Perkara memperkuat dasar hukum penggugat menuntut pembatalan perjanjian sebagaimana yang didalilkan dalam Point 5 gugatan PENGGUGAT / PEMBANDING;

- 3) Bahwa objek Perkara dalam gugatan PENGGUGAT / PEMBANDING adalah Bukti P.4, Bukti P.5, Bukti P.6 dan Bukti P.7 (yang menjadi dasar diterbitkannya Perjanjian sewa- menyewa tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seiuiar GSM-UMTS Nomor : PKS. 161278A/ 2011/278/1109 yang dibuat pada tanggal 26 November Tahun 2009 adalah Bukti P.3 sama dengan Bukti T II-I sama dengan Bukti T INT-6). Pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan PENGGUGAT / PEMBANDING tidak jelas dan kabur atas pertimbangan bahwa PENGGUGAT / PEMBANDING merupakan salah satu pemenuhan syarat administrasi dalam hal izin mendirikan bangunan berupa tower yang merupakan domain hukum administrasi, yang hanya mempertimbangan kesaksian saksi ahli yang diajukan TERGUGAT II / TERBANDING II dan TERGUGAT INTERVENSI / TERBANDING INTERVENSI serta kesaksian saksi ahli yang diajukan oleh TURUT TERGUGAT adalah "BUKAN SAKSI FAKTA" terkait objek sengketa yang didalilkan PENGGUGAT / PEMBANDING, secara DE JURE dan DE FACTO dalam Pemeriksaan Setempat yang mana TERGUGAT I / TERBANDING I mengakui dan membenarkan bahwa batas tanah milik TERGUGAT I / TERBANDING I sebelah Barat adalah tanah dan bangunan milik Sdr. SUDIRMAN (PENGGUGAT / PEMBANDING), serta dikuatkan dengan Keterangan Saksi ASPIANUR, Saksi ROMAITAH, Saksi ALIMUDDIN adalah saksi fakta yang diajukan PENGGUGAT / PEMBANDING, serta Saksi HARTONO adalah Saksi fakta yang diajukan TERGUGAT I / TERBANDING I, dimana kesaksian PARA SAKSI tersebut mengetahui dan membenarkan bahwa PENGGUGAT / PEMBANDING bertempat tinggal memiliki Tanah dan Bangunan yang berbatasan disebelah BARAT tanah milik TERGUGAT I / TERBANDING I, yang dengan terang dan jelas Bukti P.4, Bukti P.5, Bukti P.6 dan Bukti P. 7 (yang menjadi dasar diterbitkannya Perjanjian sewa-menyewa tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Se/u/ar GSM-UMTS Nomor : PKS. 161278A/ 2011/278/1109 yang dibuat pada tanggal 26 November Tahun 2009 adalah Bukti P.3 sama dengan Bukti T II-I sama dengan Bukti T INT-6) TELAH TERBANTAHKAN. Yang kemudian barulah PENGGUGAT / PEMBANDING

Halaman 133 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan pembatalan perizinan secara administratif ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

MAJELIS HAKIM BANDING, yang terhormat:

Jika saja Judex Facti - Hakim Pertama berkenan menilai secara Obyektif, bukti-bukti yang diajukan PENGGUGAT / PEMBANDING, baik berupa bukti surat-surat maupun keterangan Saksi yang memiliki kesesuaian / keserasian dari Bukti maupun keterangan Saksi yang diajukan PARA TERBANDING, maka seharusnya Judex Facti berpendapat bahwa PENGGUGAT / PEMBANDING telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan telah memenuhi syarat formil suatu gugatan, yakni:

- 1) PENGGUGAT / PEMBANDING telah menjelaskan dasar hukumnya berdasarkan legalitas yang dimiliki PENGGUGAT / PEMBANDING, kejadian atau peristiwa hukum yang dikemukakan oleh PARA SAKSI serta alat Bukti Surat yang berkesesuaian dan memiliki keserasian antara Bukti PENGGUGAT / PEMBANDING dengan bukti yang diajukan PARA TERBANDING;
- 2) PENGGUGAT / PEMBANDING menjelaskan objek sengketa yang dengan tegas baik dalam gugatan maupun fakta-fakta di persidangan menyebutkan letak dan batas-batas dalam objek sengketa;
- 3) PENGGUGAT / PEMBANDING menganggap bahwa dalil-dalil dalam gugatannya baik dalam posita dan petitum telah berkesesuaian dan tidak terdapat kontradiksi justru dibenarkan dalam pembuktian bukti surat dan bukti saksi;

Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak objektif menilai dan mempertimbangan Perkara Nomor 47/Pdt.G/2018/PN.Trgr, Sehingga sangat patut menurut hukum dinyatakan bahwa TERGUGAT I / TERBANDING I dan TERGUGAT II / TERBANDING II terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) dengan segala akibat hukum dari padanya, yang menimbulkan kerugian yang besar bagi hak subyektif orang lain, yang telah memenuhi unsur dan melanggar Pasal 1365 dan Pasal 1367 KUHPerdara (Burgerlijk Wetboek), sehingga Bukti P-3 sama dengan Bukti T II-I sama dengan Bukti T INT-6 terbukti tidak menerangkan keadaan hukum yang sebenarnya dalam perjanjian dalam hal batas- batas objek tanah dalam Suatu Perjanjian, sehingga tidak memenuhi syarat Objektif (Suatu hal (objek) tertentu dan sesuatu sebab yang halal) dalam pembuatan Perjanjian sehingga terbukti melanggar Pasal 1320 KUHPerdara, yang secara langsung melanggar "hak subyektif orang lain" serta "bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan bertentangan dengan norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat", yang menimbulkan

Halaman 134 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR

#### 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

kerugian yang besar bagi hak subyektif orang lain dalam hal ini adalah Hak Subyektif PENGGUGAT /PEMBANDING;

Maka, berdasar atas alasan-alasan yang dituangkan dalam keberatan-keberatan tersebut, PENGGUGAT / PEMBANDING selaku pencari keadilan (Justitiabel) dihadapan Ketua / Majelis Hakim Banding, Yang Terhormat, membawa keluh - kesahnya oleh karena merasa teraniaya atas "Legat Reasoning" yang dituangkan oleh Judex Facti - Hakim Tingkat Pertama dalam Putusannya yang telah nyata dan terang Kontradiktif dengan Fakta-fakta Persidangan yang mengesampingkan peristiwa hukum sebenarnya, mengesampingkan kesesuaian / keserasian antara Keterangan PARA SAKSI dengan kesemua alat-alat bukti;

Atas dasar itu, PENGGUGAT / PEMBANDING masih menaruh harapan dengan memohon dihadapan Ketua / Majelis Hakim Banding, kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Banding PENGGUGAT / PEMBANDING;
- Membatalkan putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Tenggara tanggal 20 September 2018, Perkara Perdata Nomor: 47/Pdt.G/2018/PN.Trng;

SERAYA MENGADILI SENDIRI:

- Mengabulkan gugatan PENGGUGAT / PEMBANDING untuk seluruhnya; dan/atau,
- Setidak-tidaknya menyatakan bahwa TERGUGAT I / TERBANDING I dan TERGUGAT II / TERBANDING II terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) dengan segala akibat hukum dari padanya, yang menimbulkan kerugian yang besar bagi hak subyektif orang lain, yang telah memenuhi unsur dan melanggar Pasal 1365 dan Pasal 1367 KUHPperdata (Burger/ijk Wetboek); serta
- Menyatakan bahwa Perjanjian sewa-menyewa tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Se/iy/ar GSM-UMTS Nomor : PKS. 161278A/ 2011/278/1109 yang dibuat pada tanggal 26 November Tahun 2009 dibuat antara TERGUGAT I / TERBANDING I dan TERGUGAT II / TERBANDING II tidak memenuhi syarat Objektif (Suatu hal (objek) tertentu dan sesuatu sebab yang halal) dalam pembuatan Perjanjian sehingga terbukti melanggar Pasal 1320 KUHPperdata;

Apabila Bapak Ketua / Majelis Hakim yang Memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Halaman 135 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding yang mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

## I. PENDAHULUAN.

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Tenggara dalam perkara No. 47/Pdt.G/2017/PN.Trg tanggal 25 September 2018 adalah putusan yang sudah tepat dan benar, bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama adalah berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum yang tepat dan benar berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan serta ditunjang oleh bukti-bukti serta saksi-saksi yang diajukan oleh Para Terbanding/Para Tergugat.

Bahwa Memori banding Pembanding/Penggugat hanyalah mengulang ulang proses peradilan di tingkat pertama dan tidak ada hal-hal yang baru yang dijadikan Pembanding/Penggugat untuk mendukung dalil-dalil keberatan bandingnya. Bahwa ada indikasi - Pembanding/Penggugat kurang memahami pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang telah mengabulkan eksepsi para Tergugat dan Tergugat intervensi berkaitan dengan eksepsi gugatan kabur - sehingga keberatan banding Pembanding di dalam memori bandingnya tidak meneyentuh essensi hukum yang berkaitan dengan "kabur" nya suatu gugatan.

## II. KEBERATAN BANDING PEMBANDING/PENGGUGAT

Keberatan banding Pembanding/Penggugat sebagaimana yang didalilkan di angka 1 huruf a, b, c, d, angka 2, 3 halaman 2, 3, 4 dan 5, memori bandingnya pada pokoknya mendalilkan sbb;

1. Bahwa bukti-bukti P-1;P-2;P-3 adalah bukti alas kepemilikan Pembanding/Penggugat atas sebidang tanah yang berbatasan dengan lokasi objek sengketa. Bahwa sebagai pemilik bidang tanah yang berbatasan dengan objek sengketa, maka Pembanding mendalilkan berhak untuk memberikan persetujuannya terhadap permohonan ijin mendirikan tower. Bahwa dengan tidak adanya persetujuan Pembanding/Penggugat sebagai saksi batas terhadap perjanjian No. PKS 161278A/2011/278/1109 tanggal 26 Nopember 2009, maka perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat administrasi sebagai suatu perjanjian.
2. Bahwa didalam akta perjanjian sewa menyewa No. PKS 161278A/2011/278/1109 tanggal 26 Nopember 2009 telah terjadi kesalahan menyebut saksi batas, yaitu saksi batas sebelah Barat, tertulis ALIMUDIN HS, namun seharusnya saksi batas sebelah Barat

Halaman 136 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR

### 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)



adalah SUDIRMAN yang juga sebagai Penggugat/Pembanding. Bahwa Pembanding mendalilkan dengan adanya kesalahan menyebut saksi batas ini, maka menurut Pembanding/Penggugat perjanjian No. PKS 161278A/2011/278/1109 tanggal 26 Nopember 2009 harus dibatalkan.

3. Bahwa menurut keberatan banding Pembanding/Penggugat bahwa Majelis Hakim tingkat pertama tidak objektive dalam memberikan pertimbangan hukumnya yang seharusnya menyatakan bahwa para Terbanding/para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang notabene telah sangat merugikan Pembanding/Penggugat.
4. Bahwa tidak benar pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyebutkan bahwa gugatan Peggugat/Pembanding adalah kabur kabur. Bahwa gugatan Penggugat/Pembanding adalah sangat jelas telah menyebutkan lokasi objek sengketa serta batas-batasnya secara jelas.
5. Bahwa Majlis Hakim tingkat pertama tidak mempertimbangkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat, khususnya para saksi batas yang telah membenarkan kepemilikan Pembanding atas sebidang tanah yang berbatasan dengan lokasi objek sengketa.
6. Bahwa Pembanding/Penggugat mendalilkan didalam keberatan bandingnya bahwa sebagai pemilik bidang tanah yang berbatasan dengan objek sengketa yang tidak memberikan persetujuannya sebagai saksi batas dalam peijanjian No. PKS 161278A/2011/278/1109 tanggal 26 Nopember 2009, maka perjanjian tersebut haruslah dinyatakan tidak memenuhi syarat objektif.

### III. TANGGAPAN TERBANDING I/TERGUGAT I

1. Bahwa tidak benar dalil keberatan banding Pembanding/Penggugat yang menyebutkan bahwa syarat-syarat adminitrasi permohonan ijin mendirikan tower belum dipenuhi karena Pembanding sebagai saksi batas belum memberikan persetujuannya. Bahwa persyaratan persetujuan saksi batas adalah syarat-syarat teknis adminstrasi perijinan yang harus dipatuhi oleh pemegang ijin (Tergugat II/Terbanding II), jika terjadi pelanggaran maka sanksinya adalah sanksi adminstrasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat/Turut Terbanding.
2. Bahwa kesalahan menulis saksi batas sebagaimana yang tersebut di dalam akta perjanjian No. PKS 161278A/2011/278/1109 tanggal 26

Halaman 137 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2009, tidaklah akan menyebabkan perjanjian sewa menyewa No.PKS 161278A/2011/278/1109 tanggal 26 Nopember 2009 menjadi batal.

3. Bahwa tidak benar Majelis Hakim tingkat pertama tidak objektive dalam memberikan pertimbangan hukumnya, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama adalah sudah tepat dan benar dengan mempertimbangkan semua fakta hukum yang terungkap dipersidangan.
4. Bahwa sangatlah benar dan tepat pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyebutkan bahwa gugatan Penggugat/Pembanding adalah kabur sebagaimana yang diuraikan oleh Majelis Hakim tingkat pertama sebagaimana yang disebutkan didalam pertimbangan hukumnya dalam putusan No.47/Pdt.G/2017/PN.Trg di halaman 134, 135, 136, dan 137 yang pada intinya menyebutkan bahwa Pembanding/Penggugat telah keliru memahami essensi posita gugatannya dengan membuat petitum yang tidak sinkron dengan posita gugatan. Dengan berbedanya posita dan petitum maka sangatlah jelas gugatan Penggugat/Pembanding adalah kabur.
5. Bahwa keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat di persidangan pada dasarnya tidak ada saksi yang relevan mendukung dalil-dalil posita gugatan Penggugat/Pembanding, sehingga kesemua keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat hanya lah berupa keterangan-keterangan yang tidak relevan dengan materi perkara.
6. Bahwa tidak benar peranjain No. PKS 161278A/2011/278/1109 tanggal 26 Nopember 2009 tidak memenuhi persyaratan objektif, bahwa perjanjian telah dibuat berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang disebutkan dalam pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan No. 47/Pdt.G/2017/PN Trg tanggal 25 September 2018 di halaman 136 dan halaman 137.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kepada Bapak Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kaltim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding Pembanding/Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tenggarong No. 47/Pdt.G/2017/PN.

Halaman 138 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Bapak Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tenggara tanggal 25 September 2018 Nomor 47/Pdt.G/2017/PN.Trg. tersebut dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama semua bukti-bukti yang diajukan oleh kedua pihak yang berperkara, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, oleh karena dalam pertimbangan - pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan yaitu telah mempertimbangkan bahwa dari konstruksi gugatan sebagaimana posita a quo yakni menyangkut persetujuan dari warga sekitar dalam radius sesuai dengan ketinggian menara dalam hal ini diantaranya adalah Pembanding semula Penggugat merupakan salah satu pemenuhan syarat administratif dalam hal izin mendirikan bangunan berupa tower yang merupakan domain hukum administrasi, dengan perjanjian sewa tanah antara Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II yang merupakan domain dari hukum keperdataan. Sehingga hal tersebut menjadikan dalil posita tidak jelas terhadap apa sebenarnya yang persengketaan, terlebih lagi dalam gugatan a quo menyangkut perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II yang menyebutkan bahwa Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II dalam membuat perjanjian sewa tersebut tidak menerangkan keadaan hukum yang sebenarnya dalam perjanjian sehingga tidak memenuhi syarat Obyektif (suatu hal/obyek tertentu dan sesuatu sebab yang halal) dalam pembuatan perjanjian (melanggar Pasal 1320 KUHPerdara), dalil tersebut tidaklah jelas apa yang dimaksudkan dengan keadaan hukum yang sebenarnya. Apakah menyangkut batas-batas tanah yang tidak sesuai ataukah persetujuan warga sekitar, yang sudah barang tentu dari dua keadaan tersebut, sama sekali tidak ada relevansinya dengan kepentingan hukum Pembanding semula Penggugat secara keperdataan, sehingga berpendapat bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat adalah tidak jelas atau kabur, dan untuk itu pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan tersebut diatas, maka keberatan-keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori banding

Halaman 139 dari 141 Putusan Nomor 41/PDT/2019/PT.SMR

#### 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)



tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan menurut hukum karena pada dasarnya hanya bersifat pengulangan saja dari hal-hal yang telah dikemukakan dalam gugatan dan replik serta kesimpulan yang pada prinsipnya hal-hal tersebut telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya;

Menimbang, dengan demikian, maka pertimbangan – pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri sehingga putusan Pengadilan Negeri Tenggarong tanggal 25 September 2017 Nomor47/Pdt.G/2017/PN.Trng. tersebut dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang, oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak myang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua ntingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ,
2. Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor "8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor : 49 Tahun 2009 ;
3. Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen In De Gewesten Buiten Java En Madura Stbl. Nomor : 1927/227 pasal 154 RBg, Reglement Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura ,

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

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tenggarong tanggal 25 September 2018 Nomor 47Pdt.G/2017/PN.Trng. yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) .

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan majelis hakim Pengadilan Tinggi Samarinda pada hari Jumat tanggal 17 Mei 2019 oleh kami **ARTHUR HANGEWA, S.H.** selaku Ketua Majelis, **SOESILO ATMOKO, S.H.,M.H.** dan **EDWARD HARRIS SINAGA, S.H.M.,H.** masing-masing selaku hakim anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41/PDT/2019/PT.SMR tanggal 8 April 2019 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 20 Mei 2019 oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri Para Hakim anggota, dan dibantu oleh **Drs. GUSTI TAUFIK, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak dalam perkara ini.

Hakim Anggota

Ketua Majelis

**SOESILO ATMOKO, S.H., M.H.**

**ARTHUR HANGEWA, S.H.**

**EDWARD HARRIS SINAGA, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

**Drs. GUSTI TAUFIK, S.H.**

Perincian biaya perkara :

1. Meterai putusan	Rp6.000,00
2. Redaksi putusan	Rp5.000,00
3. <u>Biaya Pemberkasan</u>	<u>Rp139.000,00</u>
J u m l a h	Rp150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah)	_____