



P U T U S A N

Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sekayu yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

KATIMAN BENO, Warganegara Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan, Tempat tanggal lahir Trenggalek Jawa Timur tanggal 10-07-1942, Umur 75 tahun, Jenis kelamin Laki-laki, Bertempat tinggal di Kelurahan Kebun Bunga Kec. Sukarami Kota Palembang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Syahiruddin Latif, S.H dan Tajudin Sido, S.H.,M.H** Advokat berkantor pada Kantor Advokat Syahiruddin Latif, S.H & Rekan di Jalan Wulele No. 03 Kelurahan Bonggoeya Kecamatan Wua-Wua Kota Kendari Sulawesi Tenggara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Juli 2017, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan:

HAMDAN, Pekerjaan Swasta, Alamat Jl. Srimenanti RT. 05 Dusun 03 Desa Rejodadi Kecamatan Sembawa Kabupaten Banyuasin, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Rudi Kurniawan, S.H, Nurhidayat, S.H, Makia, S.H, Johansyah, S.H.,M.H, H. Akhmad Dani, S.H.,M.H dan Abdul Roni, S.H.,M.H** Advokat/Pengacara pada Kantor Biro Kunsultasi dan Bantuan Hukum (BKBH) Fakultas Hukum Universitas Palembang beralamat di Jalan Dharmapala No. 1 A Bukit Besar Palembang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 September 2017, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

PT. TOWER BERSAMA GROUP (TBG), Alamat Jl. Angkatan 45 No. 225 D Lorok Pakjo Ilir Barat I Kota Palembang Sumsel, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Januaris Felix Lumban Gaol, S.H.,M.H, Nurcahaya Farida, S.H, Robert Orylius Yohan Pantouw, S.H,CN, Lofty Deborah Romauli Pangaribuan, S.H, Panji Nur Abdurrachman, S.H, Taufan Wizart Luffthansa, S.H dan Daniel Yulius Lumban Gaol, S.H** Advokat pada Kantor Advokat J. Felix Lumban Gaol, S.H & Rekan ("JFLG") beralamat di Jalan Rawa Indah III No. 69 RT.02 / RW. 010 Jaticempaka Pondok Gede Bekasi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 September 2017, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 September 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sekayu pada tanggal 6 September 2017 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky telah mengajukan gugatan, sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sbidang tanah dengan luas seluruhnya 1.916 m² yang terletak di Desa Rejodadi, Kecamatan Sembawa, Kabupaten Banyuasin, Propinsi Sumatera Selatan, sesuai dengan sertifikat No. 01101 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah Widji Suranti
 - Sebelah timur berbatas dengan jalan raya padat karya
 - Sebelah selatan berbatas dengan tanah kuburan
 - Sebelah barat berbatas dengan tanah usaha Icon/Matali
2. Bahwa sekitar bulan Januari 2007, diatas tanah Penggugat telah berdiri Tower milik Tergugat II tanpa izin Penggugat;
3. Bahwa selanjutnya Penggugat menanyakan kepada Tergugat II sebab mereka mendirikan Tower di atas tanah milik Penggugat tanpa izin Penggugat, Tergugat II menyatakan telah menyewa selama 10 Tahun dari Tergugat I;
4. Bahwa sejak berdirinya Tower tahun 2007 sampai dengan sekarang Penggugat terus menerus mempertanyakan/mempersoalkan perihal pembangunan Tower diatas tanah milik Penggugat tanpa izin kepada Para Tergugat namun sampai saat ini tidak ada tanggapan bahkan Para Tergugat sengaja menghindari Penggugat atau tidak ada itikat baik dari Para Tergugat untuk menyelesaikannya;
5. Bahwa adapun tindakan Tergugat I menyewakan dan Tergugat II menguasai/ membangun Tower diatas tanah milik Penggugat tanpa izin/Persetujuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa oleh karena itu pula secara hukum Para Tergugat dalam perkara ini harus menyerahkan atau mengembalikan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna;
7. Bahwa oleh karena di khawatirkan tanah milik Penggugat dialihkan/dipindah tangankan atau dijadikan tanggungan/jaminan utang maka wajar dan berdasar hukum bilamana Penggugat memohon kiranya tanah sengketa sebagaimana dimaksud di letakkan sita jaminan.

Halaman 2 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



Berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas dengan ini dimohonkan kiranya Pengadilan Negeri Banyuasin yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat I menyewakan dan Tergugat II menguasai/mendirikan Tower diatas tanah milik Penggugat tanpa izin/persetujuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan secara hukum bahwa tanah sengketa dengan luas seluruhnya 1.916 m² yang terletak di Desa Rejodadi, Kecamatan Sembawa, Kabupaten Banyuasin, Propinsi Sumatera Selatan, sesuai dengan sertifikat No. 01101 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah Widji Suranti
 - Sebelah timur berbatas dengan jalan raya padat karya
 - Sebelah selatan berbatas dengan tanah kuburan
 - Sebelah barat berbatas dengan tanah usaha Icon/Matali adalah sah milik Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa segala surat-surat dan atau putusan-putusan yang di jadikan dasar dan atau alas hak oleh Para Tergugat dalam perkara ini berkenaan dengan tanah sengketa tersebut adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi Penggugat selaku pemilik sah tanah tersebut;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa sita jaminan yang diletakkan atas tanah sengketa tersebut sah dan berharga;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara
Atau
Mohon putusan lainnya menurut hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir Kuasa Hukumnya masing-masing, selanjutnya Hakim Majelis yang menyidangkan perkara ini meminta kepada para pihak untuk menempuh Mediasi sebagaimana yang diwajibkan didalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tersebut, dan oleh karena para pihak menyerahkan seluruhnya kepada Hakim Majelis yang menyidangkan perkara ini untuk menjalani proses mediasi tersebut, kemudian Hakim Majelis menunjuk Hakim Arlen Veronica, SH.,M.H

Halaman 3 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



sebagai Mediator yang akan memfasilitasi perdamaian diantara para pihak yang bersengketa dalam perkara ini yang jangka waktu prosesnya berlangsung selama paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak Mediator ditunjuk oleh Hakim Ketua Majelis tersebut;

Menimbang, bahwa setelah menjalani proses mediasi, mediator melaporkan bahwa mediasi telah gagal karena tidak ada kesepakatan antara para pihak yang bersengketa didalam perkara ini dan para pihak menyatakan agar persidangan dilanjutkan untuk menilai kebenaran bukti-bukti yang mereka punya, sehingga persidangan dilanjutkan dengan gugatan dibacakan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak semua dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat I.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, karena Gugatan Penggugat **TIDAK DIDASARKAN PADA KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU**, yang mengakibatkan dalil-dalil Gugatan Penggugat **TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM**, sehingga secara hukum menyebabkan Gugatan Penggugat **MENGANDUNG CACAT FORMIL**, oleh karenanya secara hukum Gugatan Penggugat **HARUS DITOLAK** atau **SETIDAK-TIDAK HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITRIMA**.
3. Bahwa untuk membuktikan Gugatan Penggugat **TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM**, sehingga menyebabkan Gugatan Penggugat **MENGANDUNG CACAT FORMIL** adalah sebagai berikut :

a. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL).

Bahwa gugatan penggugat tidak jelas, kabur (obscuur libel) sehingga tidak memenuhi syarat formil, dengan dasar dan alasan sebagai berikut :

1. Dasar Hukum Gugatan Penggugat Tidak Jelas.

- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya point (1) menyatakan bahwa penggugat memiliki sebidang tanah dengan luas seluruhnya 1.916 M2 yang terletak di Desa Rejodadi, Kecamatan Sembawa, Kabupaten Banyuasin,



Provinsi Sumatera Selatan sesuai dengan sertifikat No. 01101 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah Widji Suranti
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Padat Karya
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kuburan
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Usaha Icon/Matali

- Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut adalah gugatan yang kabur/tidak jelas, karena penggugat tidak menjelaskan secara tegas tentang dasar fakta yang dapat membuktikan hubungan hukum penggugat dengan objek tanah yang disengketakan, antara lain : sejak kapan penggugat merasa memiliki objek tanah yang disengketakan, bagaimana cara penggugat memperoleh objek tanah dimaksud dan termasuk alas hak yang disebutkan oleh penggugat berupa Sertifikat No. 01101 adalah tidak jelas sama sekali, diantaranya kapan sertifikat tersebut diterbitkan, siapa/instansi mana yang menerbitkan sertifikat tersebut, atas nama siapa pemegang hak atas sertifikat dimaksud.

- Bahwa oleh karena dasar hukum gugatan penggugat tidak jelas/kabur dikarenakan penggugat tidak menjelaskan secara tegas tentang dasar fakta yang membuktikan hubungan hukum penggugat dengan objek tanah yang disengketakan, maka secara hukum gugatan penggugat tersebut tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan, dengan kata lain gugatan Penggugat tersebut dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (eenduidelike en bepaalde conclusie), sehingga secara hukum gugatan tersebut harus di tolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Dalil Gugatan Penggugat Kontradiksi/Tidak Konsisten Antara Posita Dan Petitum.

- Bahwa sudah menjadi ketentuan baku dalam Hukum Acara Perdata, dimana dalam suatu gugatan posita dengan petitum harus saling mendukung tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Dan Selanjutnya hanya hal-hal yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan (Posita)

Halaman 5 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karenanya hal-hal yang dituntut dalam petitum harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan.

- Bahwa setelah kami teliti dan mempelajari gugatan penggugat, ternyata secara fakta hukum dalam gugatan Penggugat tersebut terdapat kontradiksi/tidak konsisten antara Posita dan Petitum, hal ini terbukti dari uraian **Petitum Gugatan Penggugat Point (5)**, yang berbunyi :

....."menyatakan menurut hukum bahwa segala surat-surat atau putusan-putusan yang dijadikan dasar dan atau alas hak oleh Para Tergugat dalam perkara ini berkenaan dengan tanah sengketa tersebut adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi penggugat selaku pemilik tanah tersebut".....

- Bahwa Petitum gugatan penggugat tersebut tidak sesuai dengan dalil - dalil yang diuraikan dalam Posita gugatan penggugat, hal ini terbukti tidak ada satu-pun dalil dalam Posita gugatan penggugat yang menguraikan secara jelas mengenai hal dimaksud (tidak dikemukakan dalam Posita), sehingga secara hukum mengakibatkan gugatan penggugat menjadi tidak jelas dan kabur, terlebih lagi penggugat dalam Petitum Point (5) tersebut meminta kepada Majelis Hakim Perdata yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan suatu surat atau putusan tidak mempunyai kekuatan hukum adalah suatu hal yang keliru dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena hal tersebut secara hukum bukan menjadi kewenangan Majelis Hakim Perdata yang memeriksa dan mengadili perkara ini, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan penggugat tersebut harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
- Bahwa selain itu untuk membuktikan gugatan Penggugat kontradiksi/tidak konsisten antara posita dan petitum, hal ini terlihat dengan jelas dalam dalil gugatan Penggugat yang menggugat Tergugat I dan Tergugat II didasarkan pada perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad),

Halaman 6 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



sebagaimana **Dalil Gugatan (Posita) Penggugat** Point (5) yang menyatakan :

.....”*bahwa tindakan Tergugat I menyewakan dan Tergugat II menguasai/membangun Tower diatas tanah milik Penggugat tanpa izin/persetujuan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum*”

- Bahwa berdasarkan **Ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata**, yang menyatakan:

“ *Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*”.

- Bahwa dalil (Posita) yang dikemukakan oleh Penggugat yang menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum akan tetapi tidak mencantumkan kerugian apa yang ditimbulkan akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut.

- Bahwa berdasarkan ketentuan hukum suatu gugatan yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian materil dan moril kepada Penggugat, maka sudah sepantasnya Penggugat wajib mencantumkan uraian kerugian dimaksud pada petitumnya (tuntutan) kepada pihak yang telah merugikannya.

- Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas terbukti dalil gugatan Penggugat tidak konsisten dan bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lainnya selain itu antara posita (fundamentum petendi) dengan petitum tidak konsisten satu sama lainnya. Fakta tersebut secara hukum mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

- Bahwa keharusan posita (fundamentum petendi) harus konsisten dengan petitum tampak dalam **Putusan Mahkamah Agung RI No.67/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975** yang menegaskan : “*Bahwa karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita), maka permohonan kasasi diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan*”. Hal tersebut ditegaskan kembali dalam **Putusan**

Halaman 7 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



Mahkamah Agung RI No. 28/K/Sip/1973 tanggal 15 November 1975, yang menyatakan : "karena rechtsfeiten diajukan bertentangan dengan petitum gugatan harus ditolak".

- Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa gugatan Pengugat kabur, tidak jelas atau obscur libel. Oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

b. EKSEPSI ERROR IN PERSONA : PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP (Exceptio Plurium Litis Consortium)

- Bahwa berdasarkan Dalil Gugatan (Posita) Penggugat Point (1), yang dalilnya menyatakan :
....."bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dengan luas seluruhnya 1.916 M2, yang terletak di Desa Rejodadi, Kecamatan Sembawa, Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan, sesuai dengan Sertifikat No. 01101"
- Dari dalil gugatan Penggugat tersebut sangatlah jelas bahwa, pihak yang ditarik sebagai tergugat dalam perkara ini tidak lengkap (**Exceptio Plurium Litis Consortium**), masih ada pihak atau orang lain yang secara hukum harus diikuti sertakan sebagai Pihak Tergugat atau sekurang-kurangnya Turut Tergugat, yaitu Kantor Pertanahan Nasional yang telah menerbitkan surat Sertifikat No. 01101 sebagai alas hak kepemilikan bidang tanah Penggugat, sebagaimana yang telah didalilkan dalam gugatan Penggugat tersebut.
- Bahwa Kantor Pertanahan Nasional yang telah menerbitkan surat Sertifikat No. 01101 secara hukum harus diikuti sertakan sebagai Pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara ini, karena Kantor Pertanahan Nasional tersebut adalah pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan objek bidang tanah Sertifikat No. 01101 sebagaimana yang yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, yaitu pihak yang mengetahui tentang letak, ukuran dan batas-batas bidang tanah Sertifikat No. 01101, sehingga sengketa yang dipersoalkan oleh Penggugat dalam perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas dan

Halaman 8 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



menyeluruh. Hal ini sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 663k/Sip/1971**, tanggal 6 Agustus 1971 Jonto **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1038k/Sip/1972**, tanggal 1 Agustus 1973, yang menyatakan : *“Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata*

- Bahwa oleh karena dalam perkara ini pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, karena secara hukum masih ada pihak atau orang lain yang harus diikut sertakan sebagai Pihak Tergugat atau sekurang-kurangnya Turut Tergugat dalam perkara ini, yaitu Kantor Pertanahan Nasional yang menerbitkan Sertifikat No. 01101, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat hukum. Dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima.

c. MASALAH YANG DIGUGAT PENGGUGAT TIDAK DAPAT DIPERKARAKAN (EXCEPTIO PREMTORIA)

- Bahwa sebagaimana dalam gugatannya, Penggugat telah menggugat Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum yang inti pokok gugatannya menyatakan menyewakan kepada Tergugat II menguasai/membangun Tower diatas tanah milik Penggugat tanpa izin/persetujuan Penggugat.
- Bahwa gugatan Penggugat tersebut adalah gugatan yang keliru dan tidak mendasar sama sekali, karena secara fakta hukum objek tanah yang disengketakan Penggugat dalam perkara ini adalah milik Tergugat I bukan milik Penggugat (Exceptio Domini) yang didapat oleh Tergugat I dengan cara membeli dari Penggugat sendiri (telah dibayar), sehingga secara hukum objek tanah yang disengketakan oleh Penggugat dalam perkara ini tidak dapat diperkarakan, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak semua dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat I.

Halaman 9 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



1. Bahwa dalil-dalil dalam eksepsi yang telah diuraikan oleh Tergugat I sebagaimana tersebut diatas, adalah merupakan satu kesatuan yang diberlakukan dan tidak dapat dipisahkan dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menggugat Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum yang menyatakan Tergugat I menyewakan kepada Tergugat II menguasai/membangun Tower diatas tanah yang diakui milik Penggugat tanpa izin/persetujuan dari Penggugat.
3. Bahwa menurut Penggugat bidang tanah yang disengketakan sebagaimana dimaksud dalam point (3) tersebut diatas adalah sebidang tanah dengan luas seluruhnya 1.916 M2 yang terletak di Desa Rejodadi, Kecamatan Sembawa, Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan sesuai dengan sertifikat No. 01101 dengan batas-batas :
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah Widji Suranti
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya Padat Karya
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Kuburan
 - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Usaha Icon/Matali
4. Bahwa gugatan Penggugat tersebut adalah TIDAK BENAR dan TIDAK BERDASARKAN HUKUM sama sekali, karena secara fakta hukum Tergugat I tidak pernah sama sekali menyewakan bidang tanah milik Penggugat untuk membangun Tower kepada Tegugat II tanpa izin/persetujuan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam gugatan Penggugat, karena bidang tanah yang disewakan oleh Tergugat I kepada Tergugat II untuk membangun Tower tersebut adalah bidang tanah MILIK TERGUGAT I sendiri, hal ini dapat dibuktikan sebagai berikut :
 - 5.1. Bahwa Tergugat I memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Rejodadi, Rt. 10, Ds. III, Kecamatan Banyuasin III, Kabupaten Banyuasin, Luas : (48,95 M) X (24,25 M) = (1.187 M2), dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara, berbatasan dengan Perumahan Guru SD = 46 M,
 - Sebelah Timur, berbatasan dengan Jl. Padat Karya = 25 M,
 - Sebelah Selatan, berbatasan dengan Tanah Makam = 51,90 M,
 - Sebelah Barat, berbatasan dengan Tanah Iacun Riagan = 23,50 M,

Halaman 10 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



- 5.2. Bahwa bidang tanah milik Tergugat I tersebut didapat atau diperoleh Tergugat I dengan cara membeli dari seseorang yang bernama **Tjik Anih Binti Toha** (Nenek dari Isteri Tergugat I) pada tanggal 27 Mei 1997 seharga Rp. 1.000.000., (Satu Juta Rupiah).
.....(*Copy Kwitansi Pembelian tanggal 27 Mei 1997...Bukti T.I-1*)
- 5.3. Bahwa bidang tanah milik Tergugat I tersebut sejak pertama kali dibeli pada tahun 1997 dari seseorang yang bernama **Tjik Anih Binti Toha** (Nenek dari Isteri Tergugat I), bidang tanah tersebut dikuasai dan diusahakan oleh Tergugat I untuk lahan usaha pembibitan karet sampai dengan sekarang.
- 5.4. Bahwa pada tahun 2007 pada saat Tergugat I sedang berada di bidang tanah milik Tergugat I untuk melakukan usaha pembibitan karet, datang Penggugat bersama isterinya yang bernama Widji Suranti menemui Tergugat I dan mengatakan bahwa bidang tanah yang dikuasai dan dimiliki Tergugat I tersebut adalah milik Penggugat sambil memperlihatkan sebuah surat, yaitu berupa **foto copy Akta Tukar Menukar No. 60/ATM/BA.III/82, tertanggal 6 Desember 1982**, yang mana surat tersebut menurut Penggugat adalah sebagai bukti bahwa bidang tanah yang dimiliki, dikuasai dan diusahakan oleh Tergugat I untuk lahan pembibitan karet tersebut adalah milik Penggugat, serta Penggugat menawarkan/mengatakan kepada Tergugat I : *“apabila Tergugat I tetap ingin memiliki bidang tanah dimaksud, maka Tergugat I harus membeli/membayarnya kepada Penggugat sebesar Rp. 7.500.000,- (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)”*.
.....(*Copy Surat Akta Tukar Menukar No.60/ATM/BA.III/1982, tanggal 6 Desember 1982 Bukti T.I – 2*)
- 5.5. Bahwa oleh karena dan mengingat pada saat Tergugat I saat pertama kali membeli bidang tanah tersebut dari seseorang bernama **Tjik Anih Binti Toha** (Nenek dari Isteri Tergugat I) pada tahun 1997 hanya mempunyai bukti kwitansi pembelian saja, serta dikarenakan Tergugat I tidak ingin ada permasalahan atau sengketa dengan pihak mana pun, termasuk dengan Penggugat, terlebih lagi Tergugat I merasa khawatir akan kehilangan bidang tanah yang telah dimiliki, dikuasai dan diusahakan sebagai tempat atau lahan usaha untuk pembibitan karet sejak dari tahun 1997 sampai dengan sekarang, maka Tergugat I menerima penawaran

Halaman 11 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



dari Penggugat untuk **membayar bidang tanah tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. 7.500.000,- (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)**, dengan ketentuan bahwa Penggugat harus memberikan, atau menyerahkan, atau menerbitkan bukti penyerahan bidang tanah tersebut kepada Tergugat I, serta menunjukkan dengan jelas tentang letak, luas dan batas-batas bidang tanah dimaksud kepada Tergugat I melalui pengukuran ulang yang dilakukan oleh aparat pemerintah setempat, dalam hal ini adalah Kepala Desa Rejodadi dan Camat Kecamatan Banyuasin III Kabupaten Banyuasin.

5.6. Bahwa menindaklanjuti kesepakatan antara Tergugat I dengan Penggugat tersebut, Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat I untuk mengurus dalam membuat surat bukti kepemilikan atas bidang tanah dimaksud, sehingga Tergugat I telah melakukan upaya-upaya dalam rangka untuk membuat surat bukti kepemilikan yang secara fakta hukum diketahui dan dibenarkan oleh Penggugat sendiri, yaitu :

- a. Pada tanggal 15 Februari 2007 Tergugat I telah membuat **Surat Pengakuan Hak (SPH)** atas bidang tanah yang terletak di Desa Rejodadi, Rt. 10, Ds. III, Kecamatan Banyuasin III, Kabupaten Banyuasin, Luas : 1.187 M2, dengan batas-batas:
- Sebelah Utara, berbatasan dengan Perumahan Guru SD = 46 M,
 - Sebelah Timur, berbatasan dengan Jl. Padat Karya = 25 M,
 - Sebelah Selatan, berbatasan dengan Tanah Makam = 51,90 M,
 - Sebelah Barat, berbatasan dengan Tanah Igun Riagan = 23,50 M.

Yang mana dalam Surat Pengakuan Hak tersebut **Penggugat turut menandatangani sebagai saksi**. Dan Surat Pengakuan Hak tersebut **telah disahkan/didaftarkan pada Kantor Kepala Desa Rejodadi Nomor : 593/2/HU/RD/2007, tanggal 15 Maret 2007, yang ditandatanganinya oleh Kepala Desa Rejodadi atas nama : Muryono**. Serta telah **disahkan/didaftarkan pada Kantor Kecamatan Banyuasin III Nomor : 593/249/HU/BA/III/2007, tanggal 20 Maret 2007,**



yang ditandatangani oleh Camat Kecamatan Banyuasin III
atas nama : Drs. Indra Hadi (NIP. 450 006 399).

.....(Copy Surat Pengakuan Hak atas nama Hamdan Bin
Cik Nanang, tanggal 15 Februari 2007 Bukti T.I – 3)

- b. Bahwa selanjutnya rangkaian dari pengurusan pembuatan Surat Pengakuan Hak (SPH) atas nama Tergugat I sebagaimana yang diuraikan pada huruf (a) tersebut diatas, maka dalam rangka untuk pembuatan atau penerbitan Surat Keterangan Tanah atas nama Tergugat I, Petugas Aparatur Pemerintahan Desa Rejodadi telah melakukan pemeriksaan dan pengukuran atas bidang tanah dimaksud, akan tetapi pada waktu tersebut Penggugat tidak dapat hadir sehingga **Penggugat menyampaikan pesan permintaan secara tertulis** untuk disampaikan oleh Tergugat I kepada petugas Aparatur Pemerintah Desa Rejodadi **yang ditulis sendiri oleh Penggugat diatas kertas pada lembar terakhir copy Surat Akta Tukar Menukar Nomor : 60/ATM/BA.III/82** yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I (Bukti T.I – 2), yang menyatakan : **“Tolong diukur sebatas tanah yang diusahakan oleh Hamdan”**, dan ditanda tangani oleh Penggugat tertanggal 14 Maret 2007.,

.....(Copy Surat tulisan tangan/Pernyataan/Pesan
Penggugat tanggal 14 Maret 2007 Bukti T.I – 4)....

Bahwa hasil dari pemeriksaan dan pengukuran atas bidang tanah tersebut telah diterbitkan Berita Acara Dan Pemeriksaan Tanah Hak Usaha tanggal 15 Maret 2007, yang ditanda tangani oleh Petugas Aparatur Pemerintah Desa Rejodadi yang melakukan pemeriksaan atas nama : Sutarjo, Sumaryono dan Zainal Abidin., dibenarkan dan ditanda tangani oleh Penggugat, serta diketahui dan ditanda tangani oleh Kepala Desa Rejodadi atas nama : Muryono.

.....(Copy Surat Berita Acara Dan Pemeriksaan Tanah
Hak Usaha tanggal 15 Maret 2007Bukti T.I – 5).....

- c. Bahwa tindak lanjut dari Surat Pengakuan Hak atas nama Tergugat I sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas, Pemerintah Desa Rejodadi telah menerbitkan Surat **Keterangan Nomor : 593/12/RD/HU/III/2007, tanggal 15**

Halaman 13 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



Maret 2007 yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Rejodadi atas nama : **Muryono.**, dan telah didaftarkan pula pada **Kantor Camat Kecamatan Banyuasin III Nomor : 593/249/HU/BA.III/2007, tanggal 20 Maret 2007** dan ditanda tangani oleh Camat Kecamatan Banyuasin III atas nama : **Drs. Indra Hadi (NIP. 450 006 399)**, yang inti pokoknya Surat Keterangan tersebut menerangkan : bahwa bidang tanah yang terletak di Desa Rejodadi, Rt. 10, Ds. III, Kecamatan Banyuasin III, Kabupaten Banyuasin, Luas : 1.187 M2, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara, berbatasan dengan Perumahan Guru SD = 46 M,
- Sebelah Timur, berbatasan dengan Jl. Padat Karya = 25 M,
- Sebelah Selatan, berbatasan dengan Tanah Makam = 51,90 M,
- Sebelah Barat, berbatasan dengan Tanah Igun Riagan = 23,50 M.

adalah Milik Tergugat I.

.....(Copy Surat Keterangan Nomor : 593/12/RD/HU/III/2007, tanggal 15 Maret 2007 .. Bukti T.I – 6)

- d. Bahwa setelah Tergugat I melakukan pengurusan pembuatan surat bukti kepemilikan bidang tanah, sebagaimana yang dijelaskan dalam uraian huruf (a), (b) dan (c) tersebut diatas, maka **pada tanggal 23 Maret 2007 Tergugat I telah memberikan sejumlah uang sebesar Rp. 7.500.000,- (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) sebagai Pembayaran/Pembelian bidang tanah tersebut kepada Penggugat**, yang mana penyerahan uang tersebut atas permintaan Penggugat agar diserahkan oleh Tergugat I kepada Isteri Penggugat yang bernama : Widji Suranti bertempat di rumah Penggugat yang terletak daerah Kebun Bunga Palembang, yang mana pada saat itu Tergugat I ditemani oleh seseorang yang bernama : Zainal Abidin selaku Ketua Rt. 10 Desa Rejodadi.
- e. Bahwa jual beli yang telah terjadi antara Tergugat I dengan Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas telah sesuai dengan ketentuan hukum perdata, karena

Halaman 14 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



dengan adanya kesepakatan antara Tergugat I dengan Penggugat mengenai objek tanah yang dijual dan harga yang disepakati, maka hal tersebut secara hukum sudah dikatakan jual beli, hal ini sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan, "jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di perjanjikan", serta telah dijelaskan pula dalam ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan, "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar";

- f. Bahwa atas dasar hal tersebut diatas telah membuktikan Tergugat I merupakan pembeli yang beritikad baik, sehingga Tergugat I berhak mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana telah sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, yang menyatakan bahwa : "pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah", serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, yang menyatakan bahwa : "pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

..... (Copy Kwitansi Pembayaran Tanggal 23 Maret 2007.....Bukti T.I – 7)

Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut diatas, sangatlah jelas bahwa bidang tanah yang disengketakan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam gugatannya, yaitu bidang tanah yang telah dimiliki, dikuasai dan diusahakan oleh Tegugat I sejak dari tahun 1997 sampai dengan sekarang, yang terletak di Desa Rejodadi, Rt. 10, Ds. III, Kecamatan Banyuasin III, Kabupaten Banyuasin, Luas : 1.187 M2, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara, berbatasan dengan Perumahan Guru SD = 46M,

Halaman 15 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



- Sebelah Timur, berbatasan dengan Jl. Padat Karya = 25 M,
- Sebelah Selatan, berbatasan dengan Tanah Makam = 51,90M,
- Sebelah Barat, berbatasan dengan Tanah Icun Riagan = 23,50M.

adalah sah secara hukum milik Tergugat I, bukan milik Penggugat, oleh karenanya sudah sepatutnya dan sudah cukup alasan hukum Gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan di tolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

5.7. Bahwa selanjutnya terhadap bidang tanah milik Tegugat I yang terletak di Desa Rejodadi, Rt. 10, Ds. III, Kecamatan Banyuasin III, Kabupaten Banyuasin, Luas : 1.187 M2, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara, berbatasan dengan Perumahan Guru SD = 46 M,
- Sebelah Timur, berbatasan dengan Jl. Padat Karya = 25 M,
- Sebelah Selatan, berbatasan dengan Tanah Makam = 51,90 M,
- Sebelah Barat, berbatasan dengan Tanah Icun Riagan = 23,50 M.,

dengan **alas hak bukti surat kepemilikan bidang tanah** berdasarkan : **Surat Pengakuan Hak (SPH) tanggal 15 Februari 2007** dan **Surat Berita Acara Pemeriksaan Tanah tanggal 15 Maret 2007**, serta **Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa Rejodadi tanggal 15 Maret 2007** yang telah didaftarkan pada Kantor Kepala Desa Rejodadi Nomor : 593/2/HU/RD/2007 dan didaftarkan pada Kantor Kecamatan Banyuasin III tanggal 20 Maret 2007 Nomor : 593/249/HU/BA.III/2007, yang mana terhadap bidang tanah milik Tegugat I tersebut seluas \pm 315 M2 telah di sewa oleh Tegugat II untuk pembangunan/pendirian Tower selama jangka waktu 15 (Lima Belas) tahun dengan harga sewa sebesar Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta) berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 56 Notaris H. Thamrin Azwari tanggal 6 Agustus 2007.

..... (Copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 56 Notaris H. Thamrin Azwari tanggal 6 Agustus 2007 Bukti T.I – 8)

5.8. Bahwa pada saat dilakukannya pembangunan/pendirian Tower milik Tergugat II di atas bidang tanah milik Tegugat I sebagai tindak lanjut dari Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana yang diuraikan pada Point (5.7) tersebut diatas, selanjutnya Penggugat

Halaman 16 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



menghubungi (telepon) Tergugat I mempertanyakan tentang pembangunan/pendirian Tower tersebut, yang intinya Penggugat meminta bagian uang sewa dari Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) kepada Tergugat I, serta menyatakan apabila Tergugat I tidak dapat memenuhi permintaan Penggugat tersebut, maka Penggugat akan menghentikan pembangunan/pendirian Tower tersebut.

5.9. Bahwa dikarenakan telah terjadi Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat I merasa khawatir akan terjadi permasalahan dengan Tergugat II, maka Tergugat I dengan sangat terpaksa memenuhi permintaan Penggugat serta hanya bersedia memberikan permintaan tersebut sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah). Dan uang tersebut sudah diterima oleh Penggugat dengan bukti Kwitansi yang ditanda tangai oleh Penggugat tanggal 14 Agustus 2007.

.....(Copy Kwitansi yang ditanda tangai Penggugat tanggal 14 Agustus 2007..... Bukti T.I – 9).....

6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yuridis tersebut diatas, sangatlah jelas bahwa Gugatan Penggugat yang menggugat Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum yang inti pokok gugatannya menyatakan bahwa Tergugat I menyewakan kepada Tergugat II menguasai/membangun Tower diatas tanah yang diakui milik Penggugat tanpa izin/persetujuan dari Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, karena secara fakta hukum Tergugat I tidak pernah menyewakan bidang tanah milik Penggugat kepada Tergugat II, melainkan bidang tanah yang disewakan oleh Tergugat I untuk pembangunan / pendirian Tower kepada Tergugat II adalah bidang tanah milik Tergugat I sendiri, bukan milik Penggugat, hal ini telah dibuktikan oleh Tergugat I pada uraian fakta-fakta yuridis tersebut diatas, sehingga secara hukum mengakibatkan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini telah terbantahkan seluruhnya, oleh karenanya sudah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Gugatan Penggugat harus dikesampingkan dan ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 17 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan EKSEPSI dan DALIL- DALIL JAWABAN Tergugat I yang telah diuraikan tersebut diatas, maka kami Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sekayu yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan AMAR PUTUSAN sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat I adalah SAH dan BERDASARKAN HUKUM ;
2. Menyatakan MENERIMA Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan MENERIMA JAWABAN Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan MENOLAK GUGATAN Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan SAH secara HUKUM Tergugat I memiliki dan menguasai bidang tanah yang terletak di Desa Rejodadi, Rt. 10, Ds. III, Kecamatan Banyuasin III, Kabupaten Banyuasin, Luas : 1.187 M2, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara, berbatasan dengan Perumahan Guru SD = 46 M,
 - Sebelah Timur, berbatasan dengan Jl. Padat Karya = 25 M,
 - Sebelah Selatan, berbatasan dengan Tanah Makam = 51,90 M,
 - Sebelah Barat, berbatasan dengan Tanah Icu Riagan = 23,50 M.,Berdasarkan alas hak bukti surat kepemilikan : Surat Pengakuan Hak (SPH) tanggal 15 Februari 2007, Surat Berita Acara Pemeriksaan Tanah tanggal 15 Maret 2007 dan Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa Rejodadi tanggal 15 Maret 2007 yang telah didaftarkan pada Kantor Kepala Desa Rejodadi Nomor : 593/2/HU/RD/2007 dan Kantor Kecamatan Banyuasin III tanggal 20 Maret 2007 Nomor : 593/249/HU/BA.III/2007.
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk Membayar Biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban yang berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

A. GUGATAN PENGGUGAT TERHADAP PT. TOWER BERSAMA GROUP SALAM ALAMAT (EKSEPSI ERROR IN PERSONA).

1. Bahwa antara Tergugat I (yang dikenal juga dengan nama HAMDAN BIN CIK NANANG) dengan PT. INDOSAT, Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jalan Medan Merdeka Barat No.21, Jakarta Pusat, telah

Halaman 18 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



membuat Akta PERJANJIAN SEWA MENYEWA No.56 tanggal 6 Agustus 2007 (T.II-1) di hadapan H. THAMRIN AZWARI, SH, Notaris di Palembang.

2. Bahwa obyek PERJANJIAN SEWA MENYEWA (T.II-1) tersebut adalah tanah seluas kurang lebih 315 M2, terletak dan setempat dikenal dengan alamat Jalan Padat Karya, Desa Rejodadi, Kecamatan Banyuasin III, Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan, yang adalah merupakan bagian dari tanah milik Tergugat I dengan luas keseluruhan kurang lebih 1.187 M2 sebagaimana dimaksud dalam SURAT PENGAKUAN HAK tanggal 15 Maret 2007 (T.II-2) yang didaftarkan, masing-masing pada Kantor Kepala Desa Rejodadi tanggal 15 Maret 2007 No.593/2/HU/RD/2007 dan pada Kantor Camat Banyuasin III tanggal 20 Maret 2007 No.593/249/HU/BA.III/2007 jo. SURAT KETERANGAN dari Kepala Desa Rejodadi tanggal 15 Maret 2007 No.593/12/RD/HU/III/2007 (T.II-3) yang telah didaftarkan pada Kantor Camat Banyuasin III tanggal 20 Maret 2007 No.593/249/HU/ BA.III/2007.
3. Bahwa dengan mendasarkan KEPUTUSAN BUPATI BANYUASIN No.408 TAHUN 2007 tanggal 18 Juni 2007 TENTANG PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (T.II-4), PT. INDOSAT, Tbk telah mendirikan TOWER (Menara Telekomunikasi) di atas tanah seluas kurang lebih 315 M2 yang PT. INDOSAT, Tbk sewa dari Tergugat I berdasar PERJANJIAN SEWA MENYEWA (T.II-1).
4. Bahwa selanjutnya PT. INDOSAT, Tbk pada tanggal 2 Agustus 2012 telah menjual TOWER yang bersangkutan kepada PT. SOLUSI MENARA INDONESIA, vide T.II-5 dan disamping itu, dengan mendasarkan pada PERUBAHAN PERTAMA TERHADAP AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA (T.II-6) yang dibuat oleh dan antara PT. INDOSAT, Tbk dan Tergugat I, PT. INDOSAT, Tbk telah mengalihkan seluruh hak dan/atau kewajibannya yang diperoleh berdasar PERJANJIAN SEWA MENYEWA (T.II-1) kepada PT. SOLUSI MENARA INDONESIA melalui PERJANJIAN PENYEWAAN LOKASI tanggal 2 Agustus 2012 (T.II-7).
5. Bahwa dengan demikian **Penyewa tanah** seluas kurang lebih 315 M2 tersebut dan **Pemilik TOWER** yang berdiri di atasnya **adalah PT. SOLUSI MENARA INDONESIA**.
6. Bahwa oleh karena itu, sesuai dengan apa yang telah dikemukakan di atas, dimana **Penyewa tanah** seluas kurang lebih 315 M2, demikianpun **Pemilik TOWER** yang berdiri di atas tanah seluas kurang lebih 315 M2

Halaman 19 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



tersebut adalah **PT. SOLUSI MENARA INDONESIA**, maka apabila Penggugat **merasa berhak** atas tanah seluas 1.916 M2 seperti yang Penggugat kemukakan dalam Posita Gugatannya dan berkeberatan terhadap berdirinya TOWER di atas sebagian tanah miliknya tersebut, **seharusnya yang Penggugat gugat selaku Tergugat II adalah PT. SOLUSI MENARA INDONESIA, bukan PT. TOWER BERSAMA GROUP.**

7. Bahwa karena ternyata yang Penggugat gugat selaku Tergugat II adalah PT. TOWER BERSAMA GROUP, **bukan** PT. SOLUSI MENARA INDONESIA, jelaslah Gugatan Penggugat terhadap **PT. TOWER BERSAMA GROUP salah alamat.**
8. Bahwa untuk jelasnya perlu dikemukakan disini :
 - a. Tidak pernah ada Perseroan Terbatas dengan nama PT. TOWER BERSAMA GROUP, sedang yang ada adalah **TOWER BERSAMA GROUP**, yang bukan nama Perseroan Terbatas, akan tetapi adalah merupakan nama sebuah Merek, vide SERTIFIKAT MEREK (T.II-8), dimana atas permohonan PT. TOWER BERSAMA yang didasarkan pada Undang-Undang No.15 Tahun 2001 tentang Merek, maka Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia cq Direktur Jenderal Hak Kekayaan Intelektual cq Direktur Merek **telah memberikan HAK MEREK kepada PT. TOWER BERSAMA untuk Merek dengan nama TOWER BERSAMA GROUP + LOGO;**
 - b. Sementara itu, sesuai dengan SURAT PERNYATAAN tanggal 21 Oktober 2013 (T.II-9), PT. TOWER BERSAMA selaku pemegang Hak Merek dengan nama **TOWER BERSAMA GROUP + LOGO**, sebagaimana dimaksud dalam SERTIFIKAT MEREK (T.II-8) menyatakan tidak berkeberatan kepada 15 (limabelas) Perseroan Terbatas selaku Perusahaan penyedia solusi dibidang teknologi informasi dan telekomunikasi dengan salah satu bidangnya sebagai penyedia menara beserta infrastruktur untuk sistem telekomunikasi, apabila 15 (limabelas) Perseroan Terbatas, **termasuk di dalamnya PT. SOLUSI MENARA INDONESIA** mempergunakan Merek TOWER BERSAMA GROUP + LOGO;
 - c. Gugatan Penggugat yang Penggugat tujukan kepada PT. TOWER BERSAMA GROUP apabila dikabulkan (quod non) akan berakibat Putusan yang bersangkutan menjadi non eksekutabel, karena tidak

Halaman 20 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



jelas dilaksanakan terhadap siapa (tidak pernah ada Perseroan Terbatas dengan nama PT. TOWER BERSAMA GROUP).

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

1. Bahwa seperti telah dikemukakan di atas, PT. SOLUSI MENARA INDONESIA mempunyai hak sewa atas tanah seluas kurang lebih 315 M2, asal pengalihan hak sewa dari PT. INDOSAT, Tbk, vide T.II-7 dan memiliki TOWER asal pembelian dari PT. INDOSAT, Tbk, vide T.II-5.
2. Bahwa dengan demikian, apabila Penggugat merasa berhak atas tanah seluas 1.916 M2 seperti yang Penggugat kemukakan dalam Posita Gugatannya dan berkeberatan terhadap berdirinya TOWER di atas sebagian tanah miliknya tersebut, **menjadi kewajiban Penggugat menarik pula PT. INDOSAT, Tbk selaku Tergugat dalam perkara a quo.**
3. Bahwa ternyata Penggugat dalam Gugatannya tidak menarik PT. INDOSAT, Tbk selaku Tergugat dalam perkara a quo dan dengan demikian nyata bahwa **Gugatan Penggugat kurang pihaknya.**

C. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL).

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mengajukan tuntutan :
 - “5. Menyatakan menurut hukum bahwa segala surat-surat dan atau putusan-putusan yang di jadikan dasar dan atau alas hak oleh Para Tergugat dalam perkara ini berkenaan dengan tanah sengketa tersebut adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi Penggugat selaku pemilik sah tanah tersebut”.
2. Bahwa tuntutan Penggugat tersebut tidak jelas/kabur/obscuur libel, sebab **Penggugat tidak menyebutkan surat-surat dan atau putusan-putusan apa dan yang mana** yang dijadikan dasar dan atau alas hak oleh Para Tergugat dalam perkara ini berkenaan dengan tanah sengketa, yang Penggugat menuntut untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi Penggugat, banding- kan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No.492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 yang kaidah hukumnya secara tegas menyata- kan :

“Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntut :

Halaman 21 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agar dinyatakan sah semua keputusan Menteri Perhubungan Laut, tetapi tidak disebutkan putusan-putusan yang mana;

Agar dinyatakan sebagai perbuatan yang melanggar hukum segala perbuatan Tergugat terhadap Penggugat dengan tidak menyebutkan perbuatan-perbuatan yang mana;

Agar dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) tanpa memerinci untuk kerugian-kerugian apa saja”.

Berdasar alasan-alasan (A). Gugatan Penggugat terhadap PT. TOWER BERSAMA GROUP salah alamat, (B). Gugatan Penggugat kurang pihak, dan (C). Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur/obscuur libel, maka Tergugat II mohon ke hadapan Yth. Majelis Hakim kiranya berkenan **menyatakan tidak dapat diterima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.**

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa pertama-tama Tergugat II **menolak** Gugatan Penggugat, terkecuali mengenai hal-hal yang secara tegas Tergugat II akui dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil-dalil serta pendirian Tergugat II.
2. Bahwa hal-hal seperti telah Tergugat II kemukakan pada bagian Eksepsi tersebut, sepanjang relevant, mohon dimasukkan, setidaknya dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dari Jawaban Pokok Perkara ini.
3. Bahwa Gugatan a quo Penggugat ajukan berdasar alasan karena Tergugat I telah menyewakan tanah dan kemudian di atas tanah yang Tergugat I sewakan didirikan TOWER.
4. Bahwa dengan memperhatikan alasan Penggugat mengajukan Gugatan a quo seperti Tergugat II kemukakan pada angka 3 di atas, terlihat dengan jelas bahwa Penggugat mengklaim tanah milik Tergugat I dengan luas keseluruhan kurang lebih 1.187 M2 dan yang sebagian, yakni yang seluas kurang lebih 315 M2 Tergugat I sewakan kepada PT. INDOSAT, Tbk, terletak dan setempat dikenal dengan alamat Jalan Padat Karya, Desa Rejodadi, Kecamatan Banyuasin III, Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan, sebagai milik Penggugat;

Catatan :

Ada perbedaan mengenai letak, luas, serta batas-batas antara tanah yang Penggugat dalilkan sebagai milik Penggugat dengan tanah milik Tergugat I, dimana :

- Menurut Penggugat, luas tanah Penggugat keseluruhan 1.916 M2, sedang tanah Tergugat I luas keseluruhan kurang lebih 1.187 M2;

Halaman 22 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky

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

- Menurut Penggugat, batas-batas tanah Penggugat :
 - Utara : Tanah WIDJI SURANTI;
 - Timur : Jalan Raya Padat Karya;
 - Selatan : Tanah Kuburan;
 - Barat : Tanah Usaha Icon/Matali;sedang batas-batas tanah Tergugat I :
 - Utara : Perumahan Guru SD;
 - Timur : Jalan Padat Karya;
 - Selatan : Makam;
 - Barat : Iacun Riagam;
- Menurut Penggugat, letak tanah Penggugat di Kecamatan Sembawa, sedang tanah Tergugat I terletak di Kecamatan Banyuasin III.

5. Bahwa seandainya tanah milik Tergugat I yang Penggugat claim sebagai milik Penggugat tersebut adalah sama - quod non – (selanjutnya Tergugat II sebut juga TANAH OBYEK SENGKETA), **tidak benar** TANAH OBYEK SENGKETA adalah milik Penggugat seperti yang Penggugat dalilkan dalam Posita Gugatan angka 1, karena :

- a. Sesuai dengan SURAT PENGAKUAN HAK (T.II-2) dari Tergugat I, dalam mana Tergugat I mengakui/menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tergugat I mempunyai sebidang tanah usaha seluas 1.187 M2, terletak di Desa Rejodadi, Kecamatan Banyuasin III dengan batas-batas:
 - Utara : Perumahan Guru SD;
 - Timur : Jalan Padat Karya;
 - Selatan : Makam;
 - Barat : Iacun Riagam;

yang diusahakan oleh Tergugat I sejak tahun 1997 dengan riwayat bahwa tanah tersebut diusahakan oleh Tergugat I **meneruskan usaha KATIMAN BENO (Penggugat)**;

Penjelasan :

SURAT PENGAKUAN HAK (T.II-2) dari Tergugat I tersebut telah didaftar baik di Kantor Kepala Desa Rejodadi maupun di Kantor Camat Banyuasin III dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, yakni ICUN RIAGAM dan **KATIMAN BENO**, yang tidak lain adalah Penggugat dalam perkara a quo, hal ini memperkuat pembuktian benar bahwa **KATIMAN BENO (Penggugat) mengakui, membenarkan** bahwa

Halaman 23 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



Tergugat I adalah pemilik sebidang tanah usaha seluas 1.187 M2 tersebut;

b. Sesuai dengan SURAT KETERANGAN (T.II-3) dari Kepala Desa Rejodadi yang telah didaftarkan di Kantor Kecamatan Banyuasin III, dalam mana Kepala Desa Rejodadi pada pokoknya menerangkan bahwa:

- Benar Tergugat I mengusahai tanah seluas 1.187 M2 sebagaimana dimaksud dalam SURAT PENGAKUAN HAK (T.II-2) dengan **tanpa mengganggu hak orang lain**;
- Benar tanah seluas 1.187 M2 tersebut diusahakan/dimiliki Tergugat I dengan **tiada sanggahan/gugatan serta tidak sengketa, perkara dan tidak dibebani dengan hak-hak lain**;
- Benar sampai dengan SURAT KETERANGAN (T.II-3) dibuat tanggal 15 Maret 2007, tanah seluas 1.187 M2 tersebut **benar-benar diusahakan/dimiliki oleh Tergugat I, tidak pernah dijual, tergadai serta tidak pernah sengketa dan tidak dalam keadaan perkara/disita Pengadilan**;

c. Sesuai dengan BERITA ACARA DAN PEMERIKSAAN TANAH HAK USAHA tanggal 15 Maret 2007 (T.II-10) diterangkan bahwa atas permohonan Tergugat I dalam rangka mendapatkan Surat Keterangan Tanah, maka atas perintah Kepala Desa Rejodadi tanggal 15 Maret 2007 No.140/ 029/SKT/RD/III/07, SUTARJO selaku Sekdes Desa Rejodadi, SUMAR- YONO selaku Kadus III Desa Rejodadi, dan ZAINAL ABIDIN selaku Ketua RT.10 Desa Rejodadi telah melakukan pemeriksaan, pengukuran tanah, terletak di Desa Rejodadi, RT.10, Ds.III, Kecamatan Banyuasin III dengan hasil :

- Tanah yang diperiksa dan diukur tersebut sebelah Utara 46 M berbatasan dengan Perumahan Guru SD, sebelah Timur 25 M berbatasan dengan Jalan Padat Karya, sebelah Selatan 51,9 M berbatasan dengan Makam, sebelah Barat 23,50 M berbatasan dengan tanah ICUN RIAGAN;
- Benar tanah tersebut atas nama Tergugat I, tidak dalam sengketa ataupun tergadai pada pihak lain;

Penjelasan :

BERITA ACARA PEMERIKSAAN TANAH HAK USAHA (T.II-10) tersebut, selain dibenarkan oleh Tergugat I, **juga dibenarkan oleh KATIMAN BENO yang tidak lain adalah Penggugat dalam perkara a quo**,

Halaman 24 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon perhatikan apa yang termuat dalam BERITA ACARA PEMERIKSAAN TANAH HAK USAHA (T.II-10) yang berbunyi (Tergugat II kutip) sebagai berikut :

“DIBENARKAN OLEH :

2. Katiman Beno

Saksi yang berdekatan dng tanah tsb”.

6. Bahwa dari apa yang Tergugat II kemukakan di atas, jelaslah bahwa dalil Penggugat seperti Penggugat kemukakan dalam Posita Gugatan, angka 1, dalam mana Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai pemilik TANAH OBYEK SENGKETA **sama sekali tidak benar**, oleh karena itu tuntutan Penggugat angka 3, dalam mana Penggugat pada pokoknya menuntut agar TANAH OBYEK SENGKETA dinyatakan sebagai sah milik Penggugat, **sepatutnya ditolak**.

7. Bahwa terhadap dalil Posita Gugatan Penggugat angka 2, 3, 4, 5, dan 6, dapat Tergugat II sampaikan Jawaban sebagai berikut :

a. Benar di atas sebagian TANAH OBYEK SENGKETA, yakni yang seluas kurang lebih 315 M2 sekitar bulan Agustus 2007 (bukan sekitar bulan Januari 2007) telah didirikan TOWER, sedang yang mendirikan TOWER adalah PT. INDOSAT, Tbk;

b. Yang menjadi dasar PT. INDOSAT, Tbk mendirikan TOWER tersebut adalah Akta PERJANJIAN SEWA MENYEWA (T.II-1) yang PT. INDOSAT, Tbk buat dengan Tergugat I dan KEPUTUSAN BUPATI BANYUASIN No.408 TAHUN 2007 tanggal 18 Juni 2007 TENTANG PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (T.II-4);

Catatan :

- Sebelum Akta PERJANJIAN SEWA MENYEWA (T.II-1) dibuat, antara Tergugat I dengan PT. INDOSAT, Tbk telah terlebih dahulu membuat BERITA ACARA KESEPAKATAN tanggal 14 Maret 2007 (T.II-11), dalam mana Tergugat I menyatakan setuju untuk menyewakan sebagian TANAH OBYEK SENGKETA, yakni yang seluas 315 M2 kepada PT. INDONSAT, Tbk selama 15 tahun (bukan 10 tahun seperti yang Penggugat dalilkan) dengan harga sewa per tahun Rp.5.000.000,- per tahun atau seluruhnya Rp.75.000.000,- dan bahwa Tergugat I telah membuat SURAT PERNYATAAN TIDAK SENGKETA DAN DALAM JAMINAN tanggal 15 Maret 2007 yang diketahui/dibenarkan oleh Kepala Desa Rejodadi (T.II-12), dalam mana Tergugat I antara lain menyatakan dengan sebenarnya dan

Halaman 25 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



menjamin bahwa tanah yang pada waktu itu hendak disewakan kepada PT. INDOSAT, Tbk tidak dalam sengketa dan tidak dijaminakan kepada pihak lain, serta tidak akan ada tuntutan dari pihak lain;

- Dengan telah ditanda-tanganinya Akta PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA (T.II-1), PT. INDOSAT, Tbk telah membayar lunas harga sewa selama 15 tahun Rp.75.000.000,- kepada Tergugat I, sesuai dengan TANDA TERIMA tanggal 10 Agustus 2007 (T.II-13);
- Sebelum Bupati Banyuwasin menerbitkan KEPUTUSAN BUPATI BANYUASIN No.408 TAHUN 2007 tanggal 18 Juni 2007 TENTANG PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (T.II-4), PT. INDOSAT, Tbk :
 - Telah memperoleh SURAT PERSETUJUAN (T.II-14) dari Warga dalam Radius TOWER yang diketahui oleh Ketua RT, Ketua RW, dan Kepala Desa Rejodadi;
 - Telah mendapatkan Rekomendasi dari Kepala Desa Rejodadi untuk mendirikan TOWER, vide surat No.003/012/RDJ/2007 tanggal 3 April 2007 dari Kepala Desa Rejodadi (T.II-15);
 - Telah mendapatkan Rekomendasi No.503/21/BA.III/2007 tanggal 9 April 2007 tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN dari Camat Banyuwasin (T.II-16);
- c. Berhubung TANAH OBYEK SENGKETA bukan milik Penggugat, akan tetapi adalah milik Tergugat I, maka untuk mendirikan TOWER di atas sebagian TANAH OBYEK SENGKETA, yakni yang seluas kurang lebih 315 M2, PT. INDOSAT, Tbk **tidak perlu minta izin** kepada Penggugat, akan tetapi cukup dengan mendasarkan pada Akta PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA (T.II-1) yang PT. INDOSAT, Tbk buat dengan Tergugat I, demikianpun PT. INDOSAT, Tbk **tidak perlu** memperhatikan Penggugat yang mempersoalkan pembangunan TOWER;
- d. Dari apa yang Tergugat II kemukakan pada huruf a, b, dan c di atas membuktikan bahwa tindakan Tergugat I menyewakan sebagian TANAH OBYEK SENGKETA, yakni yang seluas kurang lebih 315 M2 kepada PT. INDOSAT, Tbk, demikianpun tindakan PT. INDOSAT, Tbk mendirikan TOWER di atas tanah seluas kurang lebih 315 M2 tersebut, tindakan PT. INDOSAT, Tbk mengalihkan hak sewanya dan menjual TOWER kepada PT. SOLUSI MENARA INDONESIA adalah **sah menurut hukum, bukan**

Halaman 26 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



merupakan perbuatan melawan hukum seperti yang Penggugat dalilkan, dan dengan demikian :

- Tuntutan Penggugat angka 2, dalam mana Penggugat pada pokoknya menuntut agar tindakan Tergugat I menyewakan sebagian TANAH OBYEK SENKETA, yakni yang seluas kurang lebih 315 M2 kepada PT. INDOSAT, Tbk, tindakan PT. INDOSAT, Tbk menguasai dan mendirikan TOWER di atas tanah seluas kurang lebih 315 M2, tanpa seizin/persetujuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum, **sepatutnya ditolak**;
 - Tuntutan Penggugat angka 4, dalam mana Penggugat pada pokoknya menuntut agar Tergugat I, II, atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan TANAH OBYEK SENKETA kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna, **sepatutnya ditolak**;
8. Bahwa terhadap permohonan Penggugat agar Yth. Majelis Hakim meletakkan Sita Jaminan terhadap TANAH OBYEK SENKETA, yang Penggugat dasarkan pada Posita Gugatan angka 7, dapat Tergugat II sampaikan Jawaban sebagai berikut :
- a. Dari uraian yang Tergugat II dasarkan pada bukti-bukti seperti telah Tergugat II kemukakan di atas, ternyata **Gugatan Penggugat tidak beralasan menurut hukum**, karena itu **tidak ada alasan yang sah menurut hukum bagi Penggugat mohon agar terhadap TANAH OBYEK SENKETA diletakkan Sita Jaminan**;
 - b. Lagipula Penggugat dalam Gugatannya **tidak mengemukakan adanya petunjuk** bahwa berkaitan dengan Gugatan Penggugat a quo, Tergugat I, II, berupaya mengasingkan TANAH OBYEK SENKETA, oleh karena itu tidak ada alasan bagi Penggugat mohon ke hadapan Yth. Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap TANAH OBYEK SENKETA;
 - c. Sesuai dengan SEMA No.5/Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, Mahkamah Agung R.I. (antara lain) minta kepada Para Hakim agar dalam surat permohonan Sita Jaminan serta Penetapan yang mengabulkannya **disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan Sita Jaminan yang dimohon dan dikabulkan itu**, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan Penetapan yang mengabulkan permohonan Sita Jaminan, dilakukan penelitian terlebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh Pemohon.

Halaman 27 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



PERMOHONAN.

Berdasar alasan-alasan seperti telah Tergugat II kemukakan di atas, dengan ini Tergugat II mohon ke hadapan Yth. Majelis Hakim kiranya berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

1. Menerima Eksepsi-Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

Apabila Yth. Majelis Hakim berpendapat lain, dalam Peradilan yang baik, Tergugat II mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut Penggugat mengajukan Replik secara lisan yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya, begitu juga Para Tergugat mengajukan Duplik secara lisan yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawaban masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yaitu berupa :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 01101 an. Katiman Beno tanggal 17 September 2014, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 01100 an. Widji Suranti tanggal 17 September 2014, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti P-2;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut, dipersidangan Penggugat juga telah menghadirkan Saksi-saksi antara lain :

1. Sumaryono, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa yang Saksi ketahui masalah sengketa tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah yang dipermasalahkan tersebut terletak di Jalan Padat Karya Desa Rejodadi, Kecamatan Sembawa Kabupaten Banyuasin, dengan luas sekitar 1.800 m² dengan batas-batas sebelah Selatan Makam, sebelah Utara tanah Widji, sebelah Timur Jalan Padat Karya, sebelah Barat tanah Icon;



- Bahwa tanah tersebut mulai bermasalah sejak di sewa oleh PT. Tower tahun 2014;
- Bahwa tanah tersebut milik Penggugat dan ada suratnya tahun 1982 yang Penggugat dapatkan dari H. Adinyoto Wiharjo. Tanah tersebut saat ini sudah bersertifikat atas nama Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu pemasalahan tower tersebut dari cerita Penggugat, dan Saksi tahu Sertifikat atas nama Penggugat karena pak Haji yang mengurusnya di Kades Rejodadi, pada saat itu saksi ikut dan syarat-syarat yang diserahkan pada waktu itu KTP Penggugat dan surat tanah;
- Bahwa Sertifikat tersebut dibuat dalam Program Prona / kolektif, Saksi tahu karena saksi ikut mengurus sertifikat dan Saksi pernah menjadi kadus waktu itu;
- Bahwa 12 (dua belas) tahun Saksi pernah menjadi Kadus Rejodadi sejak tahun 2003 s/d 2016, dan sebelumnya Saksi sudah kenal puluhan tahun yang lalu dengan Tergugat I dan saksi dengan Tergugat bertetangga;
- Bahwa yang mengelola tanah tersebut setahu saksi adalah Tergugat I, sedangkan Penggugat tidak pernah menggarap tanah tersebut.
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat I belum pernah membuat SPH;
- Bahwa terhadap Bukti bertanda T.I-5 dan Bukti T.I-9, Saksi belum pernah mengetahui sebelumnya;
- Bahwa batas tanah bagian Selatan: Makam, bagian Utara :Widji;
- Bahwa tanah tersebut bersertifikat No. 101, dan posisi tanah di tower disebelah barat.
- Bahwa benar Bukti T.2-14.
- Bahwa Saksi tahu nomor sertifikat tersebut karena melihat sertifikatnya;
- Bahwa ketika pembuatan sertifikat diajukan ke Kades setahu saksi atas nama Penggugat;
- Bahwa tidak tahu kapan berdiri tower ditanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai apakah Kadus dan Kades Rejodadi memberikan izin untuk mendirikan tower;
- Bahwa Penggugat tinggal di Palembang.;
- Bahwa rumah saksi letaknya 1 km dari tower ;
- Bahwa tanah tersebut setahu saksi di dapat Penggugat dari Joko Wiharjo.
- Bahwa yang mengurus prona adaah petugas., dan saat itu seingat saksi petugas lapangan pengurus prona : Sutrisno, Penanggung jawab: Kades Rejodadi;

Halaman 29 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



- Bahwa fungsi Kadus hanya mengajukan syarat-syarat untuk Prona.
- Bahwa Saksi saat itu sebagai pengukur tanah dan datang ke lokasi.
- Bahwa seingat saksi Bukti T.2-10 bukan surat ukurnya;
- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah dengan cara Tukar Menukar / Tukar Guling tahun 1982;
- Bahwa saat ini Bukti T.I-5 masih dipermasalahkan;
- Bahwa Bukti T.2-12 berbeda dengan Surat Tukar Guling;
- Bahwa setahu saksi tanah milik Nyoto letaknya di Kampung I ;
- Bahwa setahu saksi sejak tahun 2017 sudah ada sengketa tanah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat dan tidak pernah tahu tower tersebut milik Telkomsel;
- Bahwa luas tanah yang luasnya 1900 m2 dipakai tower sebagian, namun Saksi tidak tahu berapa luas tower;
- Bahwa Tergugat I Hamdan setahu saksi tidak mempunyai tanah di lokasi sengketa;
- Bahwa untuk Bukti T.2-2 dan Bukti T.I-3 adalah sama;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran tanah sengketa Sutrisno ada karena dia yang melakukan pengukuran, sedangkan Sutarjo tidak ada , namun Sutarjo ikut tandatangan dan Sutrisno yang mengantarkan surat tersebut ke Sutarjo;
- Bahwa Saksi tidak tahu jika tanah tersebut ada 2 (dua) kali tukar guling;
- Bahwa pada tahun 1982 tanah tersebut milik Penggugat;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari Penggugat jika tanah tersebut adalah milik Penggugat, dan Saksi pernah tahu dan melihat ada BPN mengukur tanah Penggugat tersebut;
- Bahwa Bukti T.II-10 saksi mengetahuinya;

2. Paimin Karso, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengetahui tentang sengketa kepemilikan tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1975, saat saksi tinggal disana ;
- Bahwa Saksi tahu letak tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat dan Para Tergugat;

Halaman 30 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, Penggugat memiliki tanah tersebut sejak tahun 1982 dan Penggugat sebagai pemilik tanah tersebut ada sertifikat tahun 2014;
- Bahwa luas tanah yang dipersengketakan setahu saksi sekitar 1.916 m², dengan batas-batas sebelah Utara Widji, Selatan Iacun, Barat Kuburan dan Timur Jalan;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat mendapatkan tanah tersebut dari mana;
- Bahwa dulu setahu saksi tanah obyek sengketa tersebut dalam bentuk tanah kosong;
- Bahwa tahun 2006 tanah tersebut diolah ditanamai karet oleh Hamdan/Tergugat I, dan Hamdan juga yang menguasai tanah tersebut sampai sekarang;
- Bahwa pada tahun 2007 ada berdiri PT. Tower tapi Saksi tidak tahu perjanjiannya;
- Bahwa Saksi ada disuruh Penggugat mengawasi tanahnya karena mereka berdua berteman;
- Bahwa Saksi tahu ada PT. Tower di bangun, dan Saksi bersama Kades berbicara masalah menegakan towernya dan Saksi berkata tanah tersebut milik pak Beno/Penggugat, katanya "ya nanti ditanya";
- Bahwa tahun 2007/ setelah tower berdiri tidak ada masalah namun pada tahun 2014 baru ada masalah;
- Bahwa sejak hibah tahun 1982 sampai sekarang Saksi disuruh Penggugat untuk mengawasi tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat I menanam karet di tanah tersebut sendiri tahun 2006;
- Bahwa setelah Saksi tahu jika ditanah tersebut ditanami karet oleh Tergugat I lalu Saksi melapor ke Penggugat dan kata Penggugat, Tergugat I ada izin dari Penggugat menanam karet tersebut;
- Bahwa pada waktu Tower didirikan Saksi juga ada melaporkan hal itu ke Penggugat dan kata Penggugat bahwa ia akan kesana namun sampai saat ini Penggugat tidak ada kesana, Saksi juga melapor ke Kades dan katanya nanti Saksi hubungi Penggugat.
- Bahwa Penggugat tinggal di Palembang namun Penggugat sering ke lokasi tanah sengketa, kondisi Penggugat sekarang sakit sejak tahun 2015;
- Bahwa Saksi tidak tahu nomor sertifikat atas tanah milik Penggugat tersebut;

Halaman 31 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



- Bahwa Saksi kenal dengan Widji dan Hamdan/T.I sebagai teman;
- Bahwa rumah Saksi jauh dengan lokasi tanah sengketa;
- Bahwa yang Saksi laporkan ke Penggugat adalah masalah Tergugat I menanam/menyimpan bibit karet, sedangkan yang Saksi adukan ke Kades masalah PT. Tower;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat sudah mempunyai sertifikat atas tanah tersebut;
- Bahwa Sertifikat sebelumnya setahu saksi Tanah atas nama pemiliknya Widji, terletak disebelah utara tanah sengketa;
- Bahwa Penggugat dengan Widji adalah suami istri;
- Bahwa batas tanahnya kuburan, Penggugat baru Widji;
- Bahwa jarak kuburan 80 m dari patok SD;
- Bahwa setahu saksi 40 m² adalah tanah punya Penggugat.
- Bahwa PT. Tower masih ada sisa tanahnya.
- Bahwa Sertifikat tanah Penggugat tahu namun Saksi tidak bisa baca maupun tulis.
- Bahwa Penggugat mendapat hibah atas tanah tersebut dari sdr Diman;

3. Muryono, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi pernah menjadi Kades tahun 2002-2014;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I sejak tahun 2007 pada saat Penggugat melapor dan meminta untuk dibuatkan SPH atas tanah miliknya;
- Bahwa tanggal 15 Februari 2007, Tergugat I mengaku kepada saksi bahwa dirinya mempunyai tanah dan memohon untuk dibuatkan SPH atas tanah obyek sengketa;
- Bahwa luas tanah obyek yang dimohonkan SPH tersebut berjumlah 1.187 = m², terletak di Jalan Padat Karya Desa Rejodadi Kecamatan Sembawa Kabupaten Banyuasin dengan batas-batas sebelah Utara Sekolah, Barat Iacun, Selatan Makam, dan Timur Jalan;
- Bahwa Saksi lupa Tergugat I membuat SPH atas dasar apa, namun katanya anak haji Toha perempuan Cik Ani yang membeli tanah tersebut tahun 1997, namun Saksi tidak tahu harganya;
- Bahwa Tergugat I saat itu tidak membawa alas hak bukti surat, kemudian Tergugat I datang lagi tanggal 14 Maret 2007 dengan mengatakan bahwa ada kesepakatan Tergugat I dengan Penggugat tentang

Halaman 32 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



negosiasi, perintah untuk mengukur tanah itupun sebatas yang diusahakan oleh Tergugat I;

- Bahwa pada saat permohonan pembuatan SPH itu Penggugat tandatangan langsung, tapi yang menulisnya saksi tidak tahu;
- Bahwa setelah Pengakuan Hak atas nama Penggugat tersebut selesai/jadi barulah dilakukan pembayaran (bukti T.I-4), dan tanggal 23 Maret 2007 dibawa kepada saksi kwitansi Widji dengan Hamdan, isinya sesuai bukti T.I-3;
- Bahwa setelah ada perintah dari Penggugat dengan cara telpon ke Saksi, lalu kami tindak lanjuti dengan cara Saksi memanggil RT 10 Zainal Abidin, Kadus Sumaryono, Pemohon Hamdan/Tergugat I dan Penggugat yang diwakili Maryono, untuk melakukan pengukuran tanah tersebut;
- Bahwa pengukuran tanah tersebut dilakukan tanggal 15 Maret 2007 sampai selesai;
- Bahwa benar Bukti T.I-5 adalah Berita Acara Hasil pengukuran tanah;
- Bahwa setelah ada Berita Acara pengukuran tanah lalu dibuatkan Surat Pengakuan Hak, lalu setelah menunggu sampai tanggal 15 Maret 2007 tidak ada yang menggugat barulah SPH atas nama Hamdan tersebut kami naikan ke Camat (Indra Hadi) , lalu tidak ada keberatan;
- Bahwa Saksi tahu setelah habis jabatan tahun 2014, katanya ada masalah anak Penggugat datang karena masalah belum pembayaran;
- Bahwa saksi tidak tahu tahun 2007 apakah sudah ada pendirian tower;
- Bahwa saksi pernah tandatangan surat di bulan maret tahun 2007 di posisi tanah atas nama pak Hamdan, kemudian tahu ada permohonan dari PT. Tower dengan menyerahkan syarat-syaratnya untuk izin bangunan, izin tetangga dan lain-lain;
- Bahwa seingat saksi tidak pernah mendapat laporan datang dari Penggugat , pada saat PT Telkomsel mau membuat tower;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah perjanjian tentang mendirikan tower;
- Bahwa yang saksi tahu adalah masalah permohonan untuk mendirikan bangunan, namun yang pasti setelah ada permohonan lalu PT. Tower membangun tower;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan tower selesai dibangun;
- Bahwa tidak pernah mendengar pertemuan antara para pihak;
- Bahwa seingat saksi tahun 2014 Penggugat pernah mengajukan program pembuatan sertifikat program prona ke BPN;

Halaman 33 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu Sutrisno yang telpon Kasi Pemerintahan, Katiman Beno yang menyeter KTP dan KK;
- Bahwa ada sertifikat Penggugat dan istrinya, tapi kami tidak pernah tandatangan;
- Bahwa ada sekitar 400 (empat ratus) sertifikat tanah program prona, tapi punya Penggugat saksi tinggalkan di BPN dan Penggugat ada bertanya mana sertifikatnya kepada Saksi;
- Bahwa dalam program Prona ada proses formulir di isi di Kades sedangkan Penggugat saat itu formulirnya tidak pernah kami tandatangi;
- Bahwa bukti T.II-10 menerangkan tentang pemilik tanah yang berdekatan tanah sengketa adalah Iacun (alm) ;
- Bahwa dalam bukti T.II-10 bukan tandatangan Iacun (Alm) tapi anaknya bernama Wiwin selaku ahli warisnya , karena Iacun sudah meninggal dunia saat itu;
- Bahwa proses penandatanganan diawali RT, Kadus baru Saksi;
- Bahwa benar Saksi ada ditelpon langsung oleh Penggugat disuruh ukur tanahnya sesuai kata Tergugat I untuk pengukurannya;
- Bahwa Saksi tidak pernah menandatangani formulir pembuatan surat Penggugat;
- Bahwa proses pemeriksaan lapangan harus adanya alas hak, lengkap baru kami isi formulir;
- Bahwa benar ada 2 (dua) permohonan atas kepemilikan tanah obyek sengketa saat prona tersebut yaitu atas nama Tergugat I/Hamdan dan atas nama Penggugat/ Katiman Beno, sehingga pada saat itu lalu kami hentikan dari desa untuk pembuatan sertifikat atas tanah obyek sengketa;
- Bahwa atas nama Widji setahu saksi belum pernah mengajukan permohonan pembuatan surat atas tanah;
- Bahwa Sertifikat atas tanah terbit harus ada 3 (tiga) persyaratan yaitu BA Pengukuran, SPH dan SKT;
- Bahwa setahu saksi saat berdirinya tower tidak ada yang keberatan dari warga, Penggugat maupun Tergugat I;
- Bahwa tanah dari Hamdan yang disewa oleh tower;
- Bahwa untuk pengukuran pembuatan sertifikatkan awalnya diterima baik oleh Penggugat dan Tergugat;

Halaman 34 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tanah tersebut sudah dibeli Tergugat I dari Pak Suhartono;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Kuasa Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti antara lain berupa :

1. Fotokopi Kwitansi tanggal 27 Mei 1997, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.I-1;
2. Fotokopi Akta Tukar Menukar No.60/ATM/BA.III/82 tanggal 6 Desember 1982, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.I-2;
3. Fotokopi Surat Pengakuan Hak an. Hamdan Bin Cik Nanang tanggal 15 Februari 2007, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.I-3;
4. Fotokopi Tulisan tangan "Tolong diukur sebatas tanah yang diusahakan oleh Hamdan" tanda tangan an. Katiman Beno tanggal 14 Maret 2007, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.I-4;
5. Fotokopi Berita Acara dan Pemeriksaan Tanah Hak Usaha tanggal 15 Maret 2007, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.I-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor : 593/249/HU/BA.III/2007 tanggal 20 Maret 2007 an. Hamdan Bin Cik Nanang, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.I-6;
7. Fotokopi Kwitansi tanggal 23 Maret 2007, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.I-7;
8. Fotokopi Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 56 tanggal 6 Agustus 2007, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.I-8;
9. Fotokopi Kwitansi tanggal 14 Agustus 2007, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.I-9;
10. Fotokopi 4 (empat) lembar Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.I-10;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Kuasa Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti antara lain berupa :

1. Fotokopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 56 tanggal 6 Agustus 2007, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.II-1;
2. Fotokopi Surat Pengakuan Hak an. Hamdan Bin Cik Nanang tanggal 15 Februari 2007, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.II-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 593/12/RD/HU/III/2007 tanggal 15 Maret 2007 an. Hamdan Bin Cik Nanang, selanjutnya diberi tanda dan

Halaman 35 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



- disebut sebagai bukti T.II-3;
4. Fotokopi Petikan Keputusan Bupati Banyuwasin Nomor : 408 TAHUN 2007 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, tanggal 18 Juni 2007, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.II-4;
 5. Fotokopi Deed of Sale tanggal 2 Agustus 2012, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.II-5;
 6. Fotokopi Perubahan pertama terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa tanggal - bulan- tahun-, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.II-6;
 7. Fotokopi Site Lease Agreement (Perjanjian Penyewaan Lokasi) No. 0925/AFO-AFA/LGL/12-SLATBG tanggal 2 Agustus 2012, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.II-7;
 8. Fotokopi Sertifikat Merek an. PT. Tower Bersama alaman Wisma BCA 16th Floor Jl. Jend.Sudirman Kv. 22-23 Jakarta 12920 untuk merek dengan nama Tower Bersama Group + Logo, Tanggal penerimaan 12 Maret 2009, No Pendaftaran IDM000273017, Tanggal pendaftaran merek 4 Oktober 2010, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.II-8;
 9. Fotokopi Surat Pernyataan an. Budianto Purwahjo tanggal 19 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.II-9;
 10. Fotokopi Berita Acara dan Pemeriksaan Tanah Hak Usaha tanggal 15 Maret 2007, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.II-10;
 11. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan tanggal 14 Maret 2007, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.II-11;
 12. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa dan Dalam Jaminan tanggal 14 Maret 2007, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.II-12;
 13. Fotokopi Tanda Terima tanggal 10 Agustus 2007, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.II-13;
 14. Fotokopi Surat Persetujuan, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.II-14;
 15. Fotokopi Surat permohonan untuk mendapatkan surat izin mendirikan bangunan (SIMB) Tower PT. Telekomunikasi GSM Indosat Nomor : 503/012/RJD/2007 tanggal 3 April 2007, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.II-15;
 16. Fotokopi Rekomendasi Nomor : 503/2/BA.III/2007 tanggal 9 April 2007, selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti T.II-16;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, dipersidangan Tergugat I dan Tergugat II telah menghadirkan Saksi-saksi sebagai berikut:

Halaman 36 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



1. Zainal Abidin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa yang akan Saksi terangkan masalah Sdr. Hamdan dan Sdr. Katiman Beno sepakat melakukan jual beli tanah;
 - Bahwa bukti T.I-3, T.I-4 dan T.I-5. adalah menunjuk pada tanah yang menjadi objek jual beli antara Sdr. Hamdan dan Sdr. Katiman Beno;
 - Bahwa Bukti T.I-7 saksi mengetahuinya karena saksi pernah melihat kwitansi tersebut sebagai tanda terima uang dari Sdr. Hamdan ke istri Sdr. Katiman Beno, lalu Saksi diperintahkan Kades dan Kadus untuk membuat surat tanggal 15 Maret 2007 tentang Pengukuran tanah;
 - Bahwa bukti T.I-5 bukti tentang pengukuran tanah yang Saksi lakukan;
 - Bahwa waktu jual beli terjadi belum ada Tower, ada setelah jual beli lalu Sdr. Hamdan dengan Kades Muryono sepakat dalam bentuk kontrak untuk mendirikan Tower Indosat;
 - Bahwa Kadus Sumaryono yang memerintahkan Saksi agar melakukan pengukuran tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak tahu kapan tahun kontrak tanah tersebut dibuat;
 - Bahwa ada izin masyarakat, dimana tandatangan izin tersebut melalui Saksi;
 - Bahwa lebih dahulu jual beli antara Hamdan dengan Katiman Beno daripada berdirinya Tower;
 - Bahwa Bukti T.II-14 adalah izin dari masyarakat atas berdirinya tower tersebut;
 - Bahwa saat berdirinya tower setahu saksi tidak ada komplain/keberatan dari masyarakat;
 - Bahwa Penggugat tidak keberatan atas berdirinya tower di RT tempat tinggal saksi;
 - Bahwa sejak lahir sampai menjadi RT di Desa Rejodadi Saksi tidak tahu dengan namanya Katiman Beno;
 - Bahwa Sdr. Hamdan mengajukan prona untuk wilayah tower, lalu Kadus mengatakan ada sengketa/permasalahan, tiba-tiba Sdr. Katiman Beno memiliki sertifikat atas nama Katiman Beno dan istrinya;
 - Bahwa Saksi tahu masalah sertifikat tersebut karena ada telpon dari aparat desa yang memberitahukan jika tanah tersebut telah bersertifikat tahun 2015;

Halaman 37 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya anak Katiman Beno menelpon Kades katanya kalian melakukan penipuan mengenai surat yang ada di desa, sehingga aparat desa mengembalikan sertifikat tersebut ke BPN;
- Bahwa yang mengajukan permohonan Prona ke desa adalah Hamdan, sedangkan Katiman Beno tidak mengajukan permohonan pronas;
- Bahwa yang melakukan pengukuran tanah adalah Saksi dan Kadus;
- Bahwa Surat yang diajukan Hamdan ke desa ada permohonan tertulis dan SKT;
- Bahwa Katiman Beno seingat saksi tidak mengajukan permohonan Prona;
- Bahwa Prona ada timnya, yaitu Kadus, RT, dan saksi kiri kanan atas tanah yang akan dimohonkan Prona serta ada berita acaranya;
- Bahwa saat mau mengukur ada telpon dari anak Penggugat untuk membatalkan pengukuran karena ada permasalahan, lalu kami membatalkan semua pengukuran tersebut;
- Bahwa anak Penggugat (Katiman Beno) tersebut bernama Dwi;
- Bahwa RT. 10 Dusun 3 ada 44 sertifikat, namun yang tidak terdaftar di desa ada 2 sertifikat hak atas tanah yaitu atas nama Katiman Beno dan istrinya;
- Bahwa sertifikat yang telah di Prona diumumkan ke masyarakat pada tahun 2014;
- Bahwa di desa tidak ada pengumuman untuk sertifikat atas nama pemilik Katiman Beno dan istrinya;
- Bahwa yang Saksi ukur adalah tanah atas permohonan Hamdan, sedangkan tanah atas nama Katiman Beno tidak pernah diukur, namun kenapa keluar sertifikatnya atas nama Katiman Beno dan istrinya saksi tidak tahu;
- Bahwa setelah 3 bulan dari keluarnya 44 sertifikat tersebut, dan muncullah 2 sertifikat atas nama Katiman Beno dan istrinya, yang kemudian Saksi kembalikan kepada BPN;
- Bahwa Sertifikat atas nama Katiman Beno dan istrinya tersebut dikembalikan karena kami tidak merasa membuat / mengajukan pembuatan sertifikatnya;
- Bahwa berdirinya tower Indosat atas kerjasama antara Hamdan dan PT. Tower yang tidak tahu apa nama perusahaannya;
- Bahwa Saksi tahu masalah Penggugat dengan Tergugat I yaitu masalah tanah;

Halaman 38 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mulai mengetahui permasalahan tersebut sejak 4-5 bulan ini;
- Bahwa Saksi tahu dengan bukti T.I-7 karena pernah menemani Tergugat I memberikan uang atas jual beli tanahnya dengan Katiman Beno yang diterima oleh istrinya;
- Bahwa luas tanah dalam jual beli T.I-7 tersebut 1.187 m²;
- Bahwa batas - batas tanahnya Utara Padat Karya 25 m, Utara Ketiman Beno 46 m, Selatan Kuburan 53 m dan Barat Iacun 23,50 m;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah tersebut karena Saksi yang mengukurnya;
- Bahwa transaksi jual beli dulu terjadi baru ada penyerahan uang Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa tanah yang menjadi objek jual beli adalah tanah yang diusahakan oleh Hamdan;
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat dilakukan secara tertulis atau tidak;
- Bahwa Saksi melakukan pengukuran tersebut karena awalnya ada telpon dari Kades supaya mengukur tanah yang diusahakan oleh Tergugat I;
- Bahwa Saat pengukuran ada telpon dari Kades karena ada keberatan dari anak Penggugat makanya tanah jangan diukur dulu karena bersengketa;
- Bahwa Tergugat I bertanya kepada kami mengapa ditunda pengukurannya, lalu para pihak yang berkeberatan dipertemukan di desa namun Dwi anak Penggugat tidak hadir saat itu;
- Bahwa sebelum ada SPH kami mengukur dulu dan setelah 3 bulan tidak ada permasalahan baru kami ajukan ke BPN;
- Bahwa pada tahun 2014 sebanyak 44 sertifikat yang keluar dan tidak ada yang bermasalah;
- Bahwa dari ke 44 sertifikat tersebut kemudian di fotokopi untuk dijadikan arsip, sedangkan sertifikat atas nama Penggugat dan istrinya tidak;
- Bahwa PBB atas tanah tower tersebut dibayar oleh Hamdan;
- Bahwa tujuan meminta izin pendirian tower kepada masyarakat sekitar sebagai persetujuan pendirian bangunan tower di desa Rejodadi;
- Bahwa yang meminta persetujuan PT. Tower Indosat.
- Bahwa jarak dari tower ke rumah warga harus 50 meter.
- Bahwa di sekitar tower ada 5 (lima) rumah warga;

Halaman 39 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



- Bahwa Saksi lupa tahun berapa surat persetujuan warga dibuat atas berdirinya tower;
- Bahwa tujuan prona tahun 2014 adalah untuk meningkatkan SKT menjadi sertifikat;
- Bahwa Tower sudah berdiri saat adanya prona;
- Bahwa dari ke 44 sertifikat prona, tidak termasuk tanah objek sengketa;
- Bahwa Bukti kwitansi jual beli yang Saksi tahu adalah T.I-7;
- Bahwa Saksi tidak tahu cara jual beli sebagaimana bukti T.I-7 tersebut dilakukan;
- Bahwa yang menjual tanah Katiman Beno dan yang membeli Hamdan.
- Bahwa Saksi tahu letak objek jual beli tersebut.
- Bahwa harga tanah dijual keseluruhan Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
- Bahwa Saksi tahu jual beli tersebut setelahnya.
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan bukti T.I-9 tapi katanya uang tambahan Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
- Bahwa sama objeknya antara bukti T.I-7 dan T.I-9.
- Bahwa awalnya Hamdan membeli dari Cik Ani, kata Kades tanah tersebut milik Katiman Beno lalu Hamdan kerumah Katiman Beno untuk membayar uang tersebut.
- Bahwa pertama kali Saksi melihat sertifikat Katiman Beno saat ini.
- Bahwa Saksi tahu jika ada sertifikat dengan nama Katiman Beno keluar dari keterangan Kades.
- Bahwa awalnya Kades mendapat telpon dari anak Penggugat minta diukur semua tanah Penggugat dan Hamdan, namuns etelah mau membuat sertifikat di telpon lagi oleh anak Penggugat supaya membatalkan pengukuran untuk pembuatan sertifikat tersebut.
- Bahwa yang Saksi ukur tanah Hamdan.
- Bahwa SPH Hamdan terbit tanggal 23 Maret 2007.
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa duluan terbit SPH baru kwitansi jual beli.
- Bahwa Saksi bertempat tinggal disana sejak tahun 1990.
- Bahwa sebelumnya Saksi pernah melihat bukti P-2 saat diperlihatkan oleh bu Patimah;
- Bahwa ada tiang listrik disana yang dibuat oleh pak Candra.
- Bahwa setahu Saksi tanah yang dipermasalahkan sekitar 2000 M2 oleh buk Patimah dan penggugat lainnya.

Halaman 40 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat jual beli Saksi tidak tahu.
- Bahwa Saksi tidak tahu asal usul tanah sengketa.
- Bahwa yang menguasai/menggarap tanah sengketa Sdr. Hamdan sejak tahun 1997;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa hubungan Hamdan dengan Katiman Beno sehubungan dengan tanah senketa tersebut.
- Bahwa yang Saksi tahu masalah Saksi mengantar Hamdan menyerahkan uang dan jumlah uangnya Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
- Bahwa tahun 2007 tower tersebut belum berdiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan berdirinya tower;
- Bahwa masalah perjanjian berdirinya tower Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu perjanjian berdirinya tower antara Hamdan dan PT. Tower;
- Bahwa dari tahun 2007 s/d 2014 tanah tersebut belum pernah ada masalah;
- Bahwa masalah ada pada tahun 2014 saat mau membuat sertifikat prona;
- Bahwa mengenai surat pernyataan tidak pernah bersengketa Saksi tidak tahu;
- Bahwa pada saat Pemeriksaan Setempat (PS) Saksi tidak hadir;
- Bahwa Saksi tidak tahu jika tanah sengketa berbatasan dengan tanah Katiman Beno;
- Bahwa jual beli tanah kalau tanah tersebut belum ada suratnya cukup dengan kwitansi, tapi kalau sudah ada surat harus ditunjukkan suratnya saat jual beli;
- Bahwa pembuatan SPH kalau belum memiliki surat sebelumnya, dan diberi jangka waktu 3 bulan di Kades;
- Bahwa pengoperan Hak setelah adanya SPH;
- Bahwa Saksi tahu jual beli tanah Hamdan dengan Katiman Beno;
- Bahwa benar tanah yang dibeli Hamdan asalnya digarap oleh Hamdan;
- Bahwa pada tanggal 23 Maret 2007 Katiman Beno sedang sakit dan berada di rumah sakit yang ada istrinya sehingga istrinya yang menandatangani kwitansi jual beli tersebut;
- Bahwa tanah yang dibeli Hamdan dari Katiman Beno adalah 1.187 M2;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa Bukti T.2-10 tanggalnya duluan dari pada Bukti T.2-7;

Halaman 41 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



2. Umar, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Bukti T.I-1 pernah tahu.
- Bahwa Bukti T.I-1 tersebut berisikan bahwa telah diterima uang dari Sdr. Hamdan oleh ibu Saksi Cik Ani.
- Bahwa sejarah tanah tersebut tahu, awalnya milik Haji Toha (ayah Cik Ani) dijual kepada Hamdan tahun 1997;
- Bahwa Saksi tahu proses jual belinya.
- Bahwa harga jualnya Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah).
- Bahwa tanah pemakaman dan perumahan guru asalnya milik Haji Toha yang dihibahkan untuk pemakaman dan perumahan guru.
- Bahwa tidak ada hubungan apa-apa antara Cik Ani dengan Katiman Beno;
- Bahwa Bukti jual beli antara Cik Ani dan Hamdan hanya kwitansi tapi surat-surat tanahnya tidak ada ;
- Bahwa yang menggarap tanah Hamdan sejak jual beli tahun 1997 sampai berdirinya tower.
- Bahwa setahu Saksi Katiman Beno tidak memiliki tanah disana;
- Bahwa masalah ini tahu setelah Katiman Beno mengakui tanah tersebut.

Menimbang, bahwa guna memperoleh gambaran atau keterangan yang jelas dan pasti mengenai obyek sengketa, maka pada tanggal 15 Februari 2018, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) di lokasi tanah yang disengketakan, yang selengkapya sebagaimana tertuang di dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan kesimpulan tanggal 8 Agustus 2018 dan Para Tergugat melalui kuasanya masing-masing telah mengajukan kesimpulan tanggal 1 Agustus 2018, yang selengkapya kesimpulan para pihak sebagaimana tertuang di dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak dipersidangan menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mereka hanya mohon adanya putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana yang termuat didalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini, dianggap telah termuat lengkap dan merupakan satu kesatuan dan ikut dipertimbangkan pada Putusan ini;

Halaman 42 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya Tergugat I telah mengajukan eksepsi mengenai :

1. Gugatan tidak jelas/kabur (Obscur Libel);
2. Kurang pihak (Plurium Litis Consortium).
3. Masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan (Premtoria).

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya Tergugat II telah mengajukan eksepsi mengenai :

1. Salah Gugat (Error In Persona);
2. Kurang pihak (Plurium Litis Consortium).
3. Gugatan tidak jelas/kabur (Obscur Libel).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi dari Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap **eksepsi 1** dari Tergugat I dan **eksepsi 3** dari Tergugat II mengenai gugatan tidak jelas/Kabur (Obscur Libel) Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Para Tergugat mendalilkan jika gugatan Penggugat tidak jelas/kabur karena dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara tegas tentang fakta yang membuktikan hubungan hukum Penggugat dengan objek tanah yang disengketakan, tidak pula menyebutkan dengan jelas surat-surat atau putusan-putusan apa yang dijadikan dasar sebagai alas hak Para Tergugat mengenai tanah sengketa untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi Penggugat selaku pemilik tanah tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dalil-dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan eksepsi-eksepsi tersebut ternyata mengenai fakta yang membuktikan hubungan hukum Penggugat dengan objek tanah yang disengketakan dan surat-surat apa saja yang diminta agar tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat selaku pemilik tanah tersebut akan terang dan jelas setelah Majelis Hakim mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun Para Tergugat dipersidangan, sehingga mengenai hal tersebut belum bisa dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan eksepsi karena mengenai fakta dan bukti-bukti surat, baru dapat dipertimbangkan dalam pokok perkara, karenanya terhadap eksepsi 1 Tergugat I dan eksepsi 3 Tergugat I harus *ditolak*;

Halaman 43 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



Menimbang, bahwa terhadap **eksepsi 2** dari Tergugat I dan **eksepsi 2** dari Tergugat II mengenai gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Para Tergugat mendalilkan jika gugatan Penggugat Kurang pihak karena Penggugat dalam mengajukan gugatan ini tidak menarik pihak lain seperti Kantor Pertanahan Nasional yang telah menerbitkan sertifikat No. 01101 dan PT. Indosat, Tbk yang mempunyai hak sewa berdasarkan bukti vide T.II-7 dan kepemilikan nama PT. Tower Bersama berdasarkan bukti vide T.II-5;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan mempelajari maksud dari eksepsi-eksepsi tersebut dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat, ternyata untuk mengetahui perlu atau tidaknya Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Banyuwangi dan PT. Indosat, Tbk ditarik sebagai pihak, baru dapat diketahui setelah dibuktikan dan dipertimbangkan dalam bagian pertimbangan pokok perkara dengan menggunakan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat **eksepsi 2** dari Tergugat I dan **eksepsi 2** dari Tergugat II tidak berdasarkan hukum dan harus *ditolak*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **eksepsi 3** dari Tergugat I yaitu mengenai apakah masalah objek yang digugat tidak dapat diperkarakan (Premtoria) ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi 3 dari Tergugat I pada pokoknya mendalilkan jika objek yang digugat tidak dapat diperkarakan karena secara fakta hukum objek tanah yang disengketan Penggugat dalam perkara ini adalah milik Tergugat I bukan milik Penggugat yang didapat oleh Tergugat I dengan cara membeli dari Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk dapat membuktikan apakah benar tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik Tergugat I yang didapat dengan cara membeli dari Penggugat baru dapat diketahui setelah dibuktikan dan dipertimbangkan dalam bagian pertimbangan pokok perkara dengan menggunakan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, sehingga Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya lebih lanjut dalam bagian pertimbangan eksepsi ini, lagi pula alasan tersebut bukan merupakan materi eksepsi dan bukanlah berkaitan dengan formalitas gugatan, oleh karenanya terhadap **eksepsi 3** dari Tergugat I harus dinyatakan *ditolak*;



Menimbang, bahwa dalam **eksepsi 3** dari Tergugat II, Tergugat II mendalilkan jika dalam gugatannya Penggugat mengandung *error in persona* karena gugatan diajukan terhadap PT. Tower Bersama Group selaku Tergugat II bukan PT. Solusi Menara Indonesia yang notabennya selaku pemilik tower;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dalil-dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan eksepsi 3 dari Tergugat II tersebut ternyata mengenai siapa sebenarnya pemilik dari tower yang didirikan diatas tanah objek sengketa, baru dapat diketahui setelah Majelis Hakim mempertimbangan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam pokok perkara, karenanya terhadap *eksepsi 3 dari Tergugat II* harus juga dinyatakan *ditolak*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka beralasan hukum menyatakan *menolak eksepsi dari Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk seluruhnya*;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan sebagaimana termuat dalam eksepsi dianggap sebagai bagian dari pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) atas berdirinya tower diatas tanah sengketa yang diakui milik Penggugat, sedangkan dalam jawabannya Para Tergugat menyangkal dengan mendalilkan bahwa tanah objek sengketa bukan milik Penggugat melainkan milik Tergugat I yang disewa oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 dan P-2 serta mengajukan saksi Sumaryono dan Saksi Paimin Karso, sedangkan Tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 s/d T.I-10 dan Tergugat II mengajukan bukti surat bertanda T.II-1 s/d T.II-16 serta mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi Muryono, Saksi Zainal Abidin dan Saksi Umar;

Menimbang, bahwa baik bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat maupun pihak Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) telah diperiksa dan diteliti ternyata bermaterai cukup serta sesuai dengan aslinya begitupun saksi-saksi telah diperiksa dipersidangan dibawah sumpah, sehingga baik bukti surat maupun saksi yang diajukan kedua belah pihak dapat dipertimbangkan lebih lanjut dalam perkara ini;

Halaman 45 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda P-1 berupa Sertifikat Hak Milik No. 01101 dan Surat Ukur Nomor 437/Rejodadi/2014 an. Katiman Beno tanggal 17 September 2014, terungkap dari bukti tersebut bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 1.916 m² yang terletak di Desa Rejodadi, Kecamatan Sembawa, Kabupaten Banyuasin, Propinsi Sumatera Selatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan mempelajari bukti surat bertanda P-1, ternyata ada perbedaan atau tidak sinkron antara nomor yang tertera dalam Surat Ukur dengan nomor yang tertera dalam Skala Bidang, dimana dalam surat ukur disebutkan bernomor 437 sedangkan dalam skala bidang bernomor 436, selain itu dalam skala bidang ternyata tidak terdapat nomor 437 melainkan nomor 435 dan 436;

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda P-2 berupa Sertifikat Hak Milik No. 01100 dan Surat Ukur Nomor 436/Rejodadi/2014 an. Widji Suranti tanggal 17 September 2014, terungkap dari bukti tersebut bahwa Sdr. Widji Suranti memiliki sebidang tanah seluas 1.946 m² yang terletak di Desa Rejodadi, Kecamatan Sembawa, Kabupaten Banyuasin, Propinsi Sumatera Selatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya juga setelah Majelis Hakim memperhatikan dan mempelajari bukti surat bertanda P-2, ternyata ada perbedaan atau tidak sinkron antara nomor yang tertera dalam surat ukur dengan nomor yang tertera dalam skala bidang, dimana dalam surat ukur disebutkan bernomor 436 sedangkan dalam skala bidang bernomor 435;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 dan P-2 ternyata ada 2 (dua) bidang tanah yang berdampingan yaitu bidang 435 dan 436, sehingga Sertifikat No. 01101 (bukti surat bertanda P-1) yang merupakan satu kesatuan dengan Surat Ukur Nomor 437/Rejodadi/2014, sehingga patut untuk diragukan kebenarannya karena dalam bukti surat P-1 tidak terdapat bidang 437;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-saksi baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) terungkap bahwa Tower yang ada dilokasi sengketa telah ada sejak tahun 2007, sedangkan sertifikat tanah atas nama Penggugat baru terbit tahun 2014, selanjutnya terungkap bahwa dari tahun 2007 sudah ada masalah mengenai tanah sengketa tersebut, namun Penggugat tidak menjelaskan dalam gugatannya bagaimana proses terbitnya sertifikat atas nama Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui kejelasan mengenai kebenaran sertifikat No. 01101 (bukti surat bertanda P-1) atas nama Penggugat tersebut,

Halaman 46 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



maka majelis hakim berpendapat instansi terkait yang menerbitkan sertifikat tersebut dalam hal ini Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Banyuasin harus diajukan ke persidangan selaku pihak yang berperkara, karena Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Banyuasin memiliki urgensi/peran penting untuk menjelaskan mengenai kebenaran sertifikat No.01101 (bukti surat bertanda P-1) tersebut;

Menimbang, bahwa dengan tidak diikutsertakan Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Banyuasin sebagai pihak dalam gugatan yang diajukan dalam perkara a quo, mengakibatkan pihak dalam perkara ini menjadi tidak lengkap serta gugatan menjadi tidak jelas dan kabur karena mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*. (baca Yahya Harahap *hukum acara perdata*, hal.112-113);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka beralasan hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***), hal ini bersesuaian pula dengan Yurisprudensi, yaitu :

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 : "*Gugatan kurang pihak/ kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima*".
- Putusan mahkamah Agung RI Nomor : 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 : "*Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat*".
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 546K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 : "*Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak*".

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***), maka Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata belum dapat dibuktikan dalam perkara ini dan seluruh Petitum Gugatan Penggugat selain yang telah dipertimbangkan diatas menurut Majelis tidak perlu lagi untuk dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa mengenai dalil-dalil dan bukti-bukti dari kedua belah pihak selain yang telah dipertimbangkan Majelis hakim sebagaimana tersebut diatas, maka beralasan hukum untuk tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (***niet onvankelijk verklaard***), maka menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul, yang besarnya akan ditentukan sebagaimana dalam amar putusan ini;

Halaman 47 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



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

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan Pasal 162 Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*)
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sejumlah Rp.2.795.100,- (Dua juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu seratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sekayu, pada hari Senin tanggal 10 September 2018, oleh kami Eti Koerniati, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua, Muhamad Iman, S.H dan Andy Wiliam Permata, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Rabu** tanggal **26 September 2018** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Dedy Sohaidi, S.H.,M.H selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Sekayu dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Muhamad Iman, S.H.

Eti Koerniati, S.H.,M.H

Andi Wiliam Permata, S.H.

Panitera Pengganti,

Dedy Sohaidi, S.H.,M.H

Halaman 48 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Sky



Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. ATK.....	Rp	50.000,00
3. Panggilan-panggilan.....	Rp	757.000,00
4. PNBP.....	Rp	15.000,00
5. Biaya Pangiriman Putusan..	Rp	182.100,00
6. Pemeriksaan Setempat (PS)..	Rp	1.750.000,00
7. Materai.....	Rp	6.000,00
8. Redaksi.....	Rp	5.000,00

Jumlah Rp**2.795.100,00**

(Dua juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu seratus rupiah)