



PUTUSAN
Nomor 45/PDT/2019/PT SMR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

- 1. Tuan ABU BAKAR SANUSI**, Umur 58 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Lumba – Lumba Nomor 20 Kelurahan Selili Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;
 - 2. Nyonya NOOR SEHAN**, Umur 54 tahun Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Jalan Lumba – Lumba Nomor 22 Kelurahan Selili Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;
 - 3. Nyonya MUCHLISAH**, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Jalan M. Said Gg. Karet Blok D Nomor 01 Kelurahan Lok Bahu Kecamatan Sungai Kunjang Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III**;
 - 4. Tuan TRI MULYONO HADI SUCIPTO**, Pekerjaan Swasta, Alamat Jalan Lumba – Lumba RT. 16 Kelurahan Selili Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT IV**;
 - 5. Nyonya HASWA SAMITA**, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Jalan Lumba – Lumba RT. 02 Kelurahan Selili Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT V**;
 - 6. Tuan ALIMUDIN**, Umur 48 tahun Pekerjaan Buruh, Alamat Jalan Lumba – Lumba RT. 05, Kelurahan Selili Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT VI**;
- PENGGUGAT I** sampai dengan **PENGGUGAT VI** tersebut dalam hal ini telah memilih tempat kedudukan hukum (domisilie), di tempat kuasanya: 1. SUTRISNO, S.H.; 2. ALI IMRON, S.H., M.H.; 3. HERIANSYAH, S.H.; 4. AJI DENDY HM, S.H.; 5. SAFARUDIN, S.H.; 6.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TOTOK YUDIANTO, S.H., Advokat pada Kantor LEMBAGA KONSULTASI DAN BANTUAN HUKUM (LKBH) UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SAMARINDA beralamat di Jalan Ir. H. Juanda No. 80 RT. 02 Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda – Kalimantan Timur, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Agustus 2017, selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **PARA PENGGUGAT**;

Melawan:

- 1. NUR INDRIANI, S.E.**, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil beralamat di Jalan Lumba – Lumba Gg. 01 RT. 02 Kelurahan Selili Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda. Dalam hal ini telah memilih tempat kedudukan hukum (domisilie), ditempat kuasanya 1. H. IDRUS ARSUNI, S.H.; 2. SAMHADI HIDAYAT, S.H., Advokat / Kuasa Hukum beralamat di Jalan Gn. Cermay, No. 7, Samarinda, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Oktober 2017, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
- 2. NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN PERHUBUNGAN INDONESIA, CQ. KEPALA SYAHBANDAR OTORITAS PELABUHAN SAMARINDA**, beralamat di Jalan Yos Sudarso Kota Samarinda, dalam hal ini kuasanya: 1. HANIF KARTIKA YUDHA, S.Sos., M.Mtr.; 2. SATRYO PRABOWO, S.Sos., Kuasa Hukum beralamat di Jalan Yos Sudarso, No. 2, Samarinda, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Oktober 2017, Selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
- 3. NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. PEMERINTAH PROVINSI KALIMANTAN TIMUR CQ. WALIKOTA SAMARINDA**, berkedudukan di Jalan Kusuma Bangsa Nomor 82 Kota Samarinda, dalam hal ini telah memilih tempat kedudukan hukum (domisilie), di tempat kuasanya: 1. Dr. H. SUGENG CHAIRUDDIN, M.Si.; 2. Drs. H.

Halaman 2 dari 58 Putusan Nomor 45/PDT/2019/PT SMR



HERMANTO, M.Hum.; 3. H. MASRIL NURDIN, S.H., M.H.; 4. SYARIFUDDIN, S.H.; 5. ASRAN YUNISRAN, S.E., S.H.; 6. ZULKARNAIN RAMLI, S.H.; 7. TRISNA DEWI, S.H.; 8. AGUS SUJITO, S.H.; 9. ARI SETIAWAN, 10. EUIS SUSANA, 11. ZULKIFLI DJEBAR, S.H. 12. YULI KUSTIA NINGSIH, S.H. Advokat / Kuasa Hukum beralamat di Jalan Kesuma Bangsa, No. 82, Samarinda, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Oktober 2017, selanjutnya disebut **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;

4. NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. PEMERINTAH PROVINSI KALIMANTAN TIMUR, CQ. WALIKOTA SAMARINDA, CQ. KEPALA SATUAN POLISI PAMONG PRAJA KOTA SAMARINDA, berkedudukan di Jalan Balai Kota Nomor 26 Kota Samarinda, dalam hal ini telah memilih tempat kedudukan hukum (domisilie), di tempat kuasanya: 1. H. MASRIL NURDIN, S.H., M.H.; 2. SYARIFUDDIN, S.H.; 3. ASRAN YUNISRAN, S.E., S.H.; 4. ZULKARNAIN RAMLI, S.H.; 5. TRISNA DEWI, S.H.; 6. AGUS SUJITO, S.H.; 7. ARI SETIAWAN; 8. EUIS SUSANA; 9. ZULKIFLI DJEBAR, S.H.; 10. YULI KUSTIA NINGSIH, S.H.; 11. ANDI ELIAS, S.H., Advokat / Kuasa Hukum beralamat di Jalan Kesuma Bangsa, No. 82, Samarinda, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Oktober 2017, selanjutnya disebut **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**;

5. NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. PEMERINTAH PROVINSI KALIMANTAN TIMUR, CQ. WALIKOTA SAMARINDA, CQ. CAMAT SAMARINDA ILIR, beralamat di Jalan Marsda A. Saleh Nomor 49 RT 40 Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda, dalam hal ini telah memilih tempat kedudukan hukum (domisilie), di tempat kuasanya: 1. H. MASRIL NURDIN, S.H., M.H.; 2. SYARIFUDDIN, S.H.; 3. ASRAN YUNISRAN, S.E., S.H.; 4. ZULKARNAIN RAMLI, S.H.; 5. TRISNA DEWI, S.H.;



6. AGUS SUJITO, S.H.; 7. ARI SETIAWAN; 8. EUIS SUSANA; 9. ZULKIFLI DJEBAR, S.H.; 10. YULI KUSTIA NINGSIH, S.H.; 11. ANDI ELIAS, S.H., Advokat / Kuasa Hukum beralamat di Jalan Kesuma Bangsa, No. 82, Samarinda, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 09 Oktober 2017, Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V**;

6. NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. PEMERINTAH PROVINSI KALIMANTAN TIMUR, CQ. WALIKOTA SAMARINDA, CQ. CAMAT SAMARINDA ILIR, CQ. LURAH SELILI beralamat di Jalan Sultan Alimudin Kelurahan Selili Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda, dalam hal ini telah memilih tempat kedudukan hukum (domisilie), di tempat kuasanya: 1. H. MASRIL NURDIN, S.H., M.H.; 2. SYARIFUDDIN, S.H.; 3. ASRAN YUNISRAN, S.E., S.H.; 4. ZULKARNAIN RAMLI, S.H.; 5. TRISNA DEWI, S.H.; 6. AGUS SUJITO, S.H.; 7. ARI SETIAWAN; 8. EUIS SUSANA; 9. ZULKIFLI DJEBAR, S.H.; 10. YULI KUSTIA NINGSIH, S.H., Advokat / Kuasa Hukum beralamat di Jalan Kesuma Bangsa, No. 82, Samarinda, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Oktober 2017, Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VI** semula **TERGUGAT VI**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berturut-turut:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 45/PDT/2019/PT SMR tanggal 24 April 2019, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 45/PDT/2019/PT SMR tanggal 24 April 2019, tentang hari dan tanggal sidang;
3. Berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Smr tanggal 6 November 2018 dan surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA



Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 14 September 2017 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 18 September 2017 dibawah Register Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Smr telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah warga Kota Samarinda yang bermukim di atas tanah Pemerintah Kota Samarinda sebagaimana Surat Keputusan Walikota Kepala Daerah Kotamadya Samarinda tertanggal 10 Agustus 1972, Nomor 63 tahun 1972 tentang pengosongan daerah Selili seluas 5 Ha, guna Pembangunan Gudang Logistik Kesyabandaran untuk Indonesia Bagian Timur;
2. Bahwa berdasarkan surat Nomor 631/L-Kasi/1974 tentang pengosongan/ pembongkaran bangunan yang terkena rencana pemerintah di Kampung Selili tahap II (kedua) yang ditujukan kepada semua pemilik bangunan dan Penyewa, pada point 3 disebutkan bahwa Pemerintah Kota tidak akan menyediakan fasilitas lain kecuali penyediaan tanah untuk kapling perumahan;
3. Bahwa Para Penggugat telah tinggal di atas tanah milik Pemerintah Kota Samarinda tersebut sejak tahun 1992 sampai dengan saat ini dengan membangun sendiri masing-masing bangunan yang kemudian didiami dan dijadikan tempat tinggal sebagai rumah hingga saat ini;
4. Bahwa sejak Para Penggugat mendiami dan membangun sendiri bangunan atau rumah tempat tinggal Para Penggugat, Para Penggugat juga telah membayar sejumlah uang sewa kepada almarhum orang tua Tergugat I dan kemudian dilanjutkan oleh Tergugat I, hal ini Para Penggugat lakukan karena ketidak-tahuan mengenai siapa pemilik yang sah atas tanah yang didiami dan kemudian dibangun rumah sebagai tempat tinggal oleh Para Penggugat;
5. Bahwa Para Penggugat terpaksa membayar sewa tersebut dikarenakan orang tua Tergugat I dan kemudian Tergugat I menyatakan bahwa tanah yang saat ini digunakan oleh Para Penggugat adalah tanah milik orang tua Tergugat I, dan setelah orang tua Tergugat I meninggal dunia kemudian diwariskan kepada Tergugat I berdasarkan putusan Pengadilan Nomor 71/PDT.G/1998/PN.Smda;
6. Bahwa Tergugat I kemudian membuat dan mengurus surat-surat atas tanah yang di diami oleh Para Penggugat kepada Tergugat V, dan Tergugat VI sehingga terbitlah Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yang teregister dengan Nomor 04.1001/590/08/2017 tertanggal 20 Maret 2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat VI dan Tergister pula oleh Tergugat V dengan Nomor Register: 593.21/64/400.10 tanggal 20 Maret 2017;

7. Bahwa kemudian setelah terbitnya surat penguasaan atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, kemudian Tergugat I menyampaikan kepada Para Penggugat menaikkan harga sewa tanah menjadi sebesar Rp18.000.000,00 / tahun (delapan belas juta rupiah / tahun);
8. Bahwa setelah Para Penggugat mengetahui hal ini maka Para Penggugat menolak untuk membayar sewa tanah tersebut kepada Tergugat I, dikarenakan setelah ditelusuri asal usul tanah yang diakui oleh Tergugat I ternyata adalah tanah milik Tergugat III yang peruntukannya di peruntukkan untuk Tergugat II;
9. Bahwa walaupun telah diingatkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I bahwa tanah yang diakui oleh Tergugat I adalah tanah milik Tergugat III, namun Tergugat I masih tetap bersikeras bahwa tanah tersebut adalah tanah warisan dari orang tua Tergugat I sehingga Tergugat I masih tetap melakukan penarikan Harga sewa kepada Para Penggugat dengan besaran harga sewa yang bervariasi terhadap Para Penggugat;
10. Bahwa Penggugat I yang telah tinggal sejak tahun 1992 di atas tanah tersebut, yang kemudian oleh Penggugat I dibangun rumah sebagai tempat tinggal telah melakukan pembayaran sewa sejak tahun 1999 sampai dengan tahun 2004 sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), kemudian sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2006 Penggugat I membayar sewa sebesar Rp650.000,00 (enam ratus limapuluh ribu rupiah), kemudian tahun 2007 sampai dengan tahun 2009 sebesar Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah), pada tahun 2010 sampai dengan tahun 2015 membayar sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), sehingga total jumlah uang sewa yang telah dibayarkan oleh Penggugat I adalah sebesar Rp12.700.000,00 (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah);
11. Bahwa Penggugat II juga telah melakukan pembayaran sewa sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2003 sebesar Rp600.000,00 / tahun (enam ratus ribu rupiah / tahun), kemudian tahun 2003 sampai dengan tahun 2006 Penggugat II membayar sewa sebesar Rp900.000,00 / tahun (sembilan ratus ribu rupiah/ tahun), kemudian tahun 2006 sampai dengan tahun 2011 sebesar Rp1.900.000,00 / tahun (satu juta sembilan ratus ribu rupiah/tahun), pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2017 membayar sebesar Rp4.500.000,00 / tahun (empat juta lima ratus rupiah / tahun),

Halaman 6 dari 58 Putusan Nomor 45/PDT/2019/PT SMR

Disclaimer

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



sehingga total jumlah uang sewa yang telah dibayarkan oleh Penggugat II adalah sebesar Rp42.200.000,00 (empat puluh tiga juta rupiah);

12. Bahwa Penggugat III juga telah melakukan pembayaran sewa sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 1995 sebesar Rp1.200.000,00 / tahun (satu juta dua ratus ribu rupiah), kemudian tahun 1996 sampai dengan tahun 1997 Penggugat III membayar sewa sebesar Rp2.400.000,00 /tahun (dua juta empat ratus ribu rupiah), kemudian tahun 1998 sampai dengan tahun 1999 sebesar Rp3.000.000,00 / tahun (tiga juta rupiah), pada tahun 2000 sampai dengan tahun 2001 membayar sebesar Rp4.800.000,00 / tahun (empat juta delapan ratus ribu rupiah), pada tahun 2002 sampai dengan tahun 2003 membayar sebesar Rp5.400.000,00 / tahun (lima juta empat ratus ribu rupiah), pada tahun 2004 sampai dengan tahun 2005 membayar sebesar Rp6.000.000,00 / tahun (enam juta rupiah), pada tahun 2006 sampai dengan tahun 2007 membayar sebesar Rp6.600.000,00 / tahun (enam juta enam ratus ribu rupiah), pada tahun 2008 sampai dengan tahun 2009 membayar sebesar Rp7.200.000,00 / tahun (tujuh juta dua ratus ribu rupiah), pada tahun 2010 sampai dengan tahun 2011 membayar sebesar Rp7.800.000,00 / tahun (tujuh juta delapan ratus ribu rupiah), pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2014 membayar sebesar Rp8.400.000,00 / tahun (delapan juta empat ratus ribu rupiah), pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 membayar sebesar Rp9.000.000,00 / tahun (sembilan juta rupiah), pada tahun 2017, mulai Bulan Januari sampai dengan bulan Juni membayar sebesar Rp750.000,00 / bulan (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), untuk bulan Juli dan Agustus 2017 sebesar Rp1.000.000,00 /Bulan (satu juta rupiah/ bulan sehingga total jumlah uang sewa yang telah dibayarkan oleh Penggugat III adalah sebesar Rp130.100.000,00 (seratus tiga puluh juta seratus ribu rupiah);
13. Bahwa Penggugat IV juga telah melakukan pembayaran sewa sejak tahun 2001 sampai dengan tahun 2004 sebesar Rp1.000.000,00 / tahun (satu juta rupiah/ tahun), kemudian tahun 2004 sampai dengan tahun 2007 Penggugat IV membayar sewa sebesar Rp1.500.000,00 /tahun (satu juta lima ratus ribu rupiah/ tahun), kemudian tahun 2007 sampai dengan tahun 2009 sebesar Rp2.500.000,00 / tahun (dua juta lima ratus ribu rupiah/tahun), pada tahun 2009 sampai dengan tahun 2011 membayar sebesar Rp3.000.000,00 / tahun (tiga juta rupiah / tahun), pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 membayar sebesar Rp3.500.000,00 / tahun (tiga juta lima ratus ribu rupiah / tahun), pada tahun 2013 sampai dengan



tahun 2016 membayar sebesar Rp4.000.000,00 / tahun (empat juta rupiah), pada tahun 2017, mulai Bulan Mei sampai dengan bulan Juni membayar sebesar Rp1.500.000,00 / bulan (satu juta lima ratus ribu rupiah / bulan), sehingga total jumlah uang sewa yang telah dibayarkan oleh Penggugat IV adalah sebesar Rp43.000.000,00 (empat puluh tiga juta rupiah);

14. Bahwa Penggugat V juga telah melakukan pembayaran sewa sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2002 sebesar Rp1.200.000,00 / tahun (satu juta dua ratus ribu rupiah / tahun), kemudian tahun 2003 sampai dengan tahun 2004 Penggugat V membayar sewa sebesar Rp1.500.000,00 / tahun (satu juta lima ratus ribu rupiah / tahun), kemudian tahun 2004 sampai dengan tahun 2008 sebesar Rp2.000.000,00 / tahun (dua juta rupiah / tahun), pada tahun 2008 sampai dengan tahun 2013 membayar uang sewa sebesar Rp2.400.000,00 / tahun (dua juta empat ratus rupiah / tahun), pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2014 membayar sewa sebesar Rp3.000.000,00 / tahun (tiga juta rupiah / tahun), pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2016 membayar sewa sebesar Rp6.000.000,00 (Enam juta rupiah), Pada tahun 2016 sampai dengan tahun 2018 membayar sewa sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah), kemudian ada pengembalian uang sewa yang dilakukan oleh Tergugat I sebesar Rp2.668.000,00 (dua juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah) untu uang sisa uang sewa tahun 2016 sampai dengan 2018, sehingga total jumlah uang sewa yang telah dibayarkan oleh Penggugat V adalah sebesar Rp42.132.000,00 (empat puluh dua juta seratus tiga puluh dua ribu rupiah);
15. Bahwa Penggugat VI juga telah melakukan pembayaran sewa sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2012 sebesar Rp350.000,00 / tahun (tiga ratus lima puluh ribu rupiah), kemudian pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2017 Penggugat V membayar sewa sebesar Rp500.000,00 / tahun (lima ratus ribu rupiah / tahun), sehingga total jumlah uang sewa yang telah dibayarkan oleh Penggugat VI adalah sebesar Rp3.550.000,00 (tiga juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
16. Bahwa kemudian setelah bangunan tersebut dibangun kemudian Para Penggugat juga mengajukan permohonan pemasangan instalasi listrik dan air di masing-masing rumah tempat tinggal Para Penggugat;



17. Bahwa kemudian sejak tahun 2001 Para Penggugat juga telah melakukan pembayaran atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah dan bangunan yang dibangun sendiri oleh Para Penggugat;
18. Bahwa adapun bangunan rumah yang dibangun oleh Para Penggugat adalah bangunan semi permanen yang apa bila dilakukan perhitungan atas bangunan Para Penggugat adalah sebagai berikut:
 - 18.1. PENGGUGAT I dengan Rincian Bangunan sebagai berikut:

Catatan dan perincian bahan bangunan rumah Bapak Abu Bakar Sanusi
Jl. Lumba-Lumba Rt.03 No. 20 Selili Samarinda;
Rumah berlantai 3

1. Lantai 1 22 M Panjang x 6 M Lebar = 132 M2
 2. Lantai 2 6 M Panjang x 12 M lebar = 96 M2
 3. Lantai 3 8 M Panjang x 4 M Lebar = 32 M2
- Dari Lantai 1 Lantai 3 Luas Bangunan = 260 M2

Bahan bangunan yang digunakan kurang lebih sebagai berikut:

No	Nama bahan bangunan	Jumlah bahan	Harga satuan	Jumlah
1.	Balok ulin 10x10x4m	25 unit	Rp175.000,00	Rp4.000.000,00
2.	Balok Ulin 8x8x4 m	80 unit	Rp125.000,00	Rp10.000.000,00
3.	Balok Ulin 5x10x4m	75 unit	Rp90.000,00	Rp6.750.000,00
4.	Papan Ulin 1x15x2m	300 unit	Rp20.000,00	Rp6.000.000,00
5.	Papan Ulin 1x15x2m	150 unit	Rp25.000,00	Rp3.750.000,00
6.	Balok Meranti 5x10x4m	54 unit	Rp60.000,00	Rp3.240.000,00
7.	Balok Meranti 5x7x4m	82 unit	Rp40.000,00	Rp3.280.000,00
8.	Papan Meranti 2x20x4m	124 unit	Rp78.000,00	Rp8.680.000,00
9.	Pintu dan korsen	4 unit	Rp1.000.000,00	Rp4.000.000,00
10.	Polimut	48 unit	Rp57.000,00	Rp2.736.000,00
11.	Bata Merah	7200 unit	Rp1.000,00	Rp7.200.000,00
12.	Pasir	6 ret	Rp400.000,00	Rp2.400.000,00
13.	Semen	70 sak	Rp55.000,00	Rp3.850.000,00
14.	Keramik	164 Ktk	Rp70.000,00	Rp11.480.000,00
15.	Seng	230 lbr	Rp38.000,00	Rp8.740.000,00
16.	Paku biasa	15 Kg	Rp15.000,00	Rp225.000,00
17.	Paku Ulin	15 Kg	Rp20.000,00	Rp300.000,00
18.	Baut	20 kg	Rp8.000,00	Rp160.000,00
19.	Instalasi Listrik Kilometer		Rp12.000.000,00	Rp12.000.000,00
20.	PDAM		Rp4.000.000,00	Rp4.000.000,00
21.	Upah Tukang	260.m2	Rp225.000,00	Rp58.500.000,00



Total		Rp162.191.000,00
-------	--	------------------

18.2. PENGGUGAT II dengan Rincian Bangunan senbagai berikut:

Daftar Rincian Bangunan Rumah 6 x 15 m 1 Lantai:

No	Nama Bahan	Jumlah
1.	Balok Ulin 8x8 (1kubik)	Rp6.000.000,00
2.	Seng 50 lembar	Rp1.900.000,00
3.	Balok 5x5 (1 Kubik)	Rp2.500.000,00
4.	Balok 5x7	Rp5.500.000,00
5.	Papan 5 Kubik	Rp20.000.000,00
6.	Plewod 30 lembar	Rp1.800.000,00
7.	Batu Bata	Rp4.000.000,00
8.	Semen	Rp25.000.000,00
9.	Pasir	Rp5.000.000,00
10.	Kramik	Rp35.000.000,00
11.	Paku	Rp1.500.000,00
12.	Kenopi	Rp8.500.000,00
13.	Pasang lampu	Rp2.500.000,00
14.	Pasang PDAM	Rp2.500.000,00
15.	Ongkos Tukang	Rp25.000.000,00
18.3.	Total	Rp146.700.000,00

PENGGUGAT III dengan Rincian Bangunan sebagai berikut:

Daftar Rincian Bangunan Rumah 4x8 M. 1 Lantai

No.	Nama Bahan	Jumlah
1.	Balok Ulin 8x8x4m (1/2 Kubik)	Rp2.500.000,00
2.	Balok Biasa 5x10x4m (1/2 Kubik)	Rp1.500.000,00
3.	Balok Biasa 5x7x4m (1/2 Kubik)	Rp1.500.000,00
4.	Balok Biasa 5x7x4m (1/2 Kubik)	Rp1.500.000,00
5.	Plewod 3 ml 20 lembar	Rp1.000.000,00
6.	Paku Ulin + Biasa 6 kg	Rp300.000,00
7.	Batu Bata 300 buah	Rp2.500.000,00
8.	Semen 40 Sak	Rp2.000.000,00
9.	Pasir 6 Truk	Rp2.000.000,00
10.	Ongkos Tukang	Rp17.000.000,00
11.	Biaya Pemasangan Air PDAM	Rp4.000.000,00
12.	Biaya Pasang Listrik	Rp4.000.000,00



Total	Rp39.800.000,00
-------------	-----------------

18.4. PENGGUGAT IV dengan Rincian Bangunan sebagai berikut:
Daftar Rincian Bangunan Rumah 3x 15 M. 2 Lantai

No.	Nama Bahan	Jumlah
1.	Balok Ulin 8x8x4m (1 Kubik)	Rp5.000.000,00
2.	Balok Ulin 5x10x4m (1 Kubik)	Rp5.000.000,00
3.	Balok Ulin 5x7x4m (1/2 Kubik)	Rp2.500.000,00
4.	Papan Ulin Lantai 2m 100 lembar	Rp2.500.000,00
5.	Papan siring ketam 2 m 300 lembar	Rp6.000.000,00
6.	Balok Biasa 5x10x4 (1 Kubik)	Rp3.000.000,00
7.	Balok Biasa 5x7x4 (1 Kubik)	Rp3.000.000,00
8.	Balok Biasa 5x5x4 (1 Kubik)	Rp3.000.000,00
9.	Plewod 3 ml 40 lembar	Rp2.000.000,00
10.	Papan Dinding 4 m (1 kubik)	Rp3.000.000,00
11.	Seng biasa 40 lembar	Rp2.800.000,00
12.	Baut 3/8x10 cm (60 buah)	Rp300.000,00
13.	Paku Ulin 3 inc 3 kg	Rp90.000,00
14.	Paku Ulin 2 inc 8 kg	Rp180.000,00
15.	Paku Ulin 1 inc 8 kg	Rp180.000,00
16.	Paku Seng 2 Kg	Rp100.000,00
17.	Paku biasa 3 inc 4 kg	Rp80.000,00
18.	Paku biasa 2 inc	Rp120.000,00
19.	Pasir 6 Truk	Rp2.100.000,00
20.	Semen 60 Sak	Rp3.600.000,00
21.	Batu bata 2000 buah	Rp3.600.000,00
22.	Kramik 40 kotak	Rp3.200.000,00
23.	Jendela Nako 6 Set	Rp3.000.000,00
24.	Kenopi Teras	Rp6.000.000,00
25.	Ongkos Tukang	Rp40.000.000,00
26.	Pintu Rolling Door	Rp10.000.000,00
27.	Pasang Air PDAM	Rp4.000.000,00
28.	Pasang Listrik	Rp4.000.000,00
	Total	Rp6118.350.800,00

18.5. PENGGUGAT V dengan rincian Bangunan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian Harga Bahan Bangunan Rumah Nama: Haswa Samita

Hasan;

Posisi Rumah:

Sebelah Timu : Abu Bakar;

Sebelah Barat : Jl. Lumba-Lumba;

Sebelah Utama : Gang Kecil;

Sebelah Selatan : Badaruddin;

No.	Bahan	Banyaknya	Harga persatuan	Jumlah
1.	Kayu Ulin 8x8x4 M	2 kubik	Rp.5.000.000,00	Rp10.000.000,00
2.	Kayu Ulin 1,5x15x2m	1 Kubik	Rp4.000.000,00	Rp4.500.000,00
3.	Kayu 2x20x4m	1 kubik	Rp4.500.000,00	Rp4.500.000,00
4.	Kayu apur 2x20x4m	2 kubik	Rp3.300.000,00	Rp6.600.000,00
5.	Kayumeranti 5x10x4m	2 kubik	Rp3.000.000,00	Rp6.000.000,00
6.	Kayu meranti 5x7x4m	3 kubik	Rp2.200.000,00	Rp2.200.000,00
7.	Kayu meranti 3x5x4m	1 kubik	Rp2.200.000,00	Rp2.200.000,00
8.	Seng	100 lbr	Rp65.000,00	Rp6.500.000,00
9.	Plywood	40 lbr	Rp50.000,00	Rp2.000.000,00
10.	Keramik	80 dos	Rp55.000,00	Rp4.400.000,00
11.	Semen	20 sak	Rp54.000,00	Rp1.080.000,00
12.	Pasir	7 ret	Rp450.000,00	Rp3.150.000,00
13.	Paku biasa	10 kg	Rp1.500,00	Rp15.000,00
14.	Paku Ulin	5 kg	Rp20.000,00	Rp100.000,00
15.	Pasang lampu	-	-	Rp3.000.000,00
16.	Instalasi listrik	-	-	Rp1.500.000,00
17.	Pasang Air	-	-	Rp3.500.000,00
18.	Pipa Air	-	-	Rp1.500.000,00
19.	Ongkos Tukang	-	-	Rp25.000.000,00
20.	Pintu Besi	-	-	Rp8.000.000,00
21.	Batu bata merah	400 biji	Rp700,00	Rp280.000,00
22.	Ongkos Pasang CW/Sepiting	1	Rp1.500.000,00	Rp1.500.000,00
23.	Pintu	3 set	Rp1.000.000,00	Rp3.000.000,00
24.	Jendela	2 Set	Rp350.000,00	Rp700.000,00
	Total.....	Rp.101.225.000,00

18.6. PENGGUGAT VI dengan rincian bangunan sebagai berikut:

RINCIAN BANGUNAN RUMAH UKURAN 3X4 M

Halaman 12 dari 58 Putusan Nomor 45/PDT/2019/PT SMR



No.	Nama bahan	Jumlah
1.	Ulin 2 Kubik 88	Rp10.000.000,00
2.	Ulin 2 kubik 5/10	Rp10.000.000,00
3.	300 biji baut 3,8	Rp900.000,00
4.	Papan Lantai Ulin 1 Kubik	Rp5.000.000,00
5.	Seng 70 lembar	Rp3.500.000,00
6.	Papan biasa 2 kubik	Rp6.000.000,00
7.	Papan dinding siring 200 lebar	Rp3.000.000,00
8.	30 lembar play wood	Rp1.650.000,00
9.	Balok Biasa 5,7 1 kubik	Rp2.500.000,00
10.	Pasang Gip	Rp2.000.000,00
11.	Teghel 4 kotak	Rp240.000,00
12.	Paku campur 30 kg	Rp390.000,00
13.	Jendela nako 4 set	Rp300.000,00
14.	5 Kaleng cat	Rp400.000,00
15.	Kunci pintu	Rp75.000,00
16.	3 sak semen	Rp150.000,00
17.	Pasir 1 ret pik up	Rp250.000,00
18.	Kloset 1	Rp125.000,00
19.	Listrik	Rp4.000.000,00
20.	PDAM	Rp4.000.000,00
21.	Ongkos Tukang	Rp50.000.000,00
22.	Total Semua pengeluaran	Rp104.480.000,00

19. Bahwa setelah Para Penggugat Mengetahui permasalahan atas kepemilikan tanah tersebut, maka Para Penggugat menghentikan Pembayaran sewa yang diminta oleh Tergugat I, dan selain itu pula harga sewa tersebut dinaikkan lagi oleh Tergugat I menjadi Sebesar Rp18.000.000,00 / tahun untuk setiap Penyewa, dan karena Para Penggugat telah mengetahui permasalahan atas kepemilikan tanah tersebut, maka Para Penggugat tidak lagi mau untuk melakukan pembayaran sewa atas tanah yang telah dibangun rumah oleh Para Penggugat dan tentunya yang dilakukan oleh Tergugat I selama ini adalah



Perbuatan Melawan Hukum yang tanpa hak mengaku bahwa tanah milik Tergugat III adalah hak milik Tergugat I;

20. Bahwa kemudian Tergugat I dengan tanpa hak pula telah melaporkan Para Penggugat kepada pihak Kepolisian sebagaimana surat panggilan yang telah diterima oleh Para Penggugat, dengan tuduhan bahwa Para Penggugat telah melakukan tindak pidana penyerobotan lahan sebagaimana diatur dalam Pasal 385 KUHP oleh Tergugat I, dan tidak selesai sampai hanya dilaporkan kepada pihak yang berwajib saja, Para Penggugat pun dilaporkan pula kepada Tergugat IV dan Para Penggugat kemudian diperiksa dan dipanggil oleh PPNS dan akhirnya terbit surat pemberitahuan yang disampaikan oleh Tergugat IV bahwa rumah tempat tinggal yang telah dibangun sendiri oleh Para Penggugat akan dilakukan pengosongan dan pembongkaran oleh Tergugat IV atas permintaan dari Tergugat I maka atas tindakan-tindakan tanpa dasar hukum tersebut hendaknya dihentikan terlebih dahulu sampai jelas duduk perkaranya;
21. Bahwa Para Penggugat telah secara sah membangun dan mendirikan bangunan di atas tanah milik Tergugat III dan apabila Tergugat I mengajukan permohonan kepada Tergugat IV untuk melakukan pengosongan dan pembongkaran terhadap Rumah Tempat tinggal yang dibangun sendiri oleh Para Penggugat tentunya haruslah dilakukan dengan cara-cara yang baik dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku karena Tergugat IV tidak dapat melakukan pengosongan dan ataupun pembongkaran atas rumah yang telah dibangun oleh Para Penggugat tanpa putusan pengadilan yang sah untuk itu, karena yang memiliki kewenangan untuk melakukan pengosongan dan pembongkaran adalah Juru Sita Pengadilan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat;
22. Bahwa karena Para Penggugat adalah pemilik bangunan yang sah secara hukum maka sudah sepatutnya lah bahwa apabila Para Tergugat akan mengambil tanah yang dijadikan tempat tinggal oleh Para Tergugat maka Para Penggugat berhak untuk mendapatkan ganti untung atas pembongkaran dan pengosongan yang akan dilakukan oleh Para Tergugat;
23. Bahwa Karena Para Penggugat telah menempati dan membangun di atas tanah Tergugat III, maka tentunya yang memiliki hak atau kuasa untuk melakukan pengosongan dan atau pun pembongkaran adalah Tergugat III,



dan hal yang dilakukan oleh Tergugat I adalah jelas perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;

24. Bahwa karena tanah yang didiami dan didirikan rumah sebagai tempat tinggal oleh Para Penggugat adalah tanah Tergugat III maka sudah sepatutnya lah bahwa Tergugat IV tidak melakukan pengosongan dan ataupun pembongkaran terhadap rumah dan tempat tinggal Para Penggugat atas permohonan dari Tergugat I;
 25. Bahwa akibat rencana pengosongan dan pembongkaran secara paksa tanpa memperhatikan hak-hak Para Penggugat yang telah membangun sendiri rumah dan bangunan tempat tinggal yang saat ini didiami oleh Para Penggugat, sehingga mengakibatkan kerugian yang sangat besar baik materil, moril Para Penggugat, maka Para Penggugat patut kiranya memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Samarinda cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan provisi dengan menghukum Tergugat I dan Tergugat IV untuk menghentikan segala kegiatan dan atau menyatakan status quo di atas tanah sengketa sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap;
 26. Bahwa untuk menghargai pihak-pihak dan menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, maka Para Penggugat sebagai warga negara yang menghormati prinsip-prinsip negara hukum, maka Para Penggugat mengajukan hal ini ke Pengadilan Negeri Samarinda untuk mendapat penyelesaian dan perlindungan secara hukum dengan benar, adil dan tuntas sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
 27. Bahwa oleh karena Penggugat juga akan menunjukkan bukti-bukti yang kuat dan othentik serta saksi-saksi yang tak terbantahkan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI maka patut kiranya apabila Penggugat memohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding maupun kasasi (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*);
 28. Bahwa oleh karena Para Penggugat dalam perkara ini adalah pihak yang benar maka Para Tergugat patut dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah Penggugat uraikan di atas, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Samarinda cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:



DALAM PROVISI:

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat IV yang akan melakukan eksekusi liar dan mengambil tindakan pengosongan dan pembongkaran secara paksa tanpa prosedur hukum yang berlaku, untuk tidak melakukan perbuatan dalam bentuk apapun di atas tanah obyek sengketa sampai ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Penggugat adalah Penyewa yang beritikad baik dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
5. Menyatakan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat adalah sah dan berharga;
6. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang sewa yang telah dibayar oleh Para Penggugat sebesar Rp273.682.000,00 (dua ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus delapan puluh dua ribu rupiah) atau mengganti kerugian nilai bangunan milik Para Penggugat yang bila ditaksir dengan uang adalah sejumlah Rp568.266.000,00 (lima ratus enam puluh delapan juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*);
8. Menyatakan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah atas nama Tergugat I yang telah diregister di Kantor Tergugat V dengan Nomor Register: 593.21/64/400.10 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini;

ATAU,

Apabila bapak Ketua Pengadilan Negeri Samarinda cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (*ex Aquo et bono*);



Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 06 Desember 2017, sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat tertanggal 14 September 2017, No. 141 / Pdt.G / 2017 / PN.Smr, kecuali nyata-nyata memang Tergugat I mengakui akan kebenarannya;
2. Bahwa terkait dengan adanya perbaikan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat nyata-nyata Penggugat tidak memahami seperti apa perbaikan dalam hal gugat-menggugat, kenyataannya Penggugat dalam hal ini melakukan perbaikan gugatan dengan menambah Pihak Penggugat baru yang dalam mediasi tidak hadir, sehingga tampak jelas Penggugat tidak serius dalam mengajukan gugatan dan kurang memahami kedudukan Pihak Penggugat dalam hal pengajuan gugatan di Pengadilan;
3. Bahwa Penggugat salah dan keliru dalam pengajuan gugatan, yang mana gugatan Penggugat yang diajukan haruslah mempunyai dasar hukum atau Para Penggugat mempunyai surat tanah yang jelas di atas tanah milik Tergugat I atau setidaknya jelas tuntutan hak apa yang dipermasalahkan, dalam kenyataannya Penggugat mengakui secara jelas statusnya hanyalah Penyewa tanah milik Tergugat I yang jelas-jelas Tergugat I mempunyai surat-surat tanah yang sah yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Pejabat yang berwenang dan telah melaporkan Para Penggugat kepada pihak Kepolisian terkait kasus pidana dalam Pasal 385 KUHP. Harusnya Tergugat I lah yang menuntut Para Penggugat bukan sebaliknya dan kenyataannya sampai sekarang Para Penggugat tidak mau membayar uang sewa kepada Tergugat I dan parahnya lagi Para Penggugat tidak mau meninggalkan tanah milik Tergugat I dan cenderung menguasai tanah tersebut untuk itu Tergugat I sangat meragukan pemahaman hukum Penggugat dalam hal pengajuan gugatan di Pengadilan;
4. Bahwa Tergugat I dalam hal ini adalah pemilik tanah yang sah dibuktikan dengan adanya Surat Penguasaan tanah Nomor 04.1001/590/08/2017 tertanggal 20 Maret 2017 yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang ditambah lagi dengan adanya Surat Pernyataan Nomor UM.003/24/12/Ksopd.Smd-2017 yang intinya menyatakan tanah milik Tergugat I bukan termasuk aset Barang Milik Negara pada Kantor Kesyahbandaran dan Otoritas Pelabuhan Kelas II Samarinda olehnya itu Para Penggugat hanya mengada-ada saja melakukan gugatan di Pengadilan dan menunjukkan bahwa Para Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar;



5. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa tanah Tergugat I adalah tanah Pemkot (Tergugat III), seyogyanya Tergugat III lah yang mempunyai kepentingan atau hubungan hukum kepada Tergugat I untuk keberatan terkait status tanah milik Tergugat I bukan Para Penggugat yang statusnya hanya sebagai Penyewa tanah sehingga terkesan gugatan Para Penggugat salah alamat dan keliru;

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan Tergugat I dalam eksepsi di atas mohon termuat dan terulang kembali secara utuh dalam jawaban pokok perkara sekarang ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh gugatan Penggugat tanggal 14 September 2017 No.141/Pdt.G/2017/PN.Smr. Kecuali yang nyata-nyata memang Tergugat mengakui kebenarannya;
3. Bahwa dalam point 1 harus ditolak dan dikesampingkan, oleh karena Para Penggugat adalah sebagai pendatang yang menyewa tanah milik Tergugat I sejak tahun 1999 sampai sekarang adapun tanah milik Tergugat I merupakan tanah milik pribadi Tergugat I dan bukan tanah milik Pemerintah Kota Samarinda dibuktikan dengan adanya Surat Penguasaan tanah Nomor: 04.1001/590/08/2017 tertanggal 20 Maret 2017 yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang;
4. Bahwa dalil point 2 dalam pokok perkara harus ditolak dan dikesampingkan, oleh karena mengenai rencana pemerintah pada tahun 1974 pada saat itu tidak ada kaitannya dengan para Penggugat (para Penyewa) dikarenakan hubungan hukumnya adalah Pihak Pemerintah dengan Tergugat I mengenai status tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, yang kenyataannya Pemerintah telah menerbitkan Surat Penguasaan tanah Nomor: 04.1001/590/08/2017 tertanggal 20 Maret 2017 atas nama Tergugat I;
5. Bahwa dalil point 3 dan 4 harus ditolak oleh karena Para Penggugat statusnya adalah sebagai Penyewa tanah milik Tergugat I, yang dibuktikan dengan adanya surat perjanjian sewa-menyewa antara Alm. Ibu dari Tergugat I dengan Para Penggugat. Para Penggugat hanya sebatas menyewa tanah milik Tergugat I dan telah membayar uang sewa kepada orang tua Tergugat I dan sekarang beralih kepada Tergugat I sebagai ahli warisnya;
6. Bahwa setelah orang tua Tergugat I meninggal dunia Para Penggugat tidak mau lagi membayar uang sewa kepada Tergugat I dengan alasan tanah tersebut adalah milik Pemerintah Kota Samarinda, Para Penggugat hanyalah mengada-ada dengan alasan tidak tahu siapa pemilik yang sah untuk menghindari



pembayaran sewa dengan harapan bisa gratis dan menyewakan kembali kepada orang lain untuk memperoleh keuntungan;

7. Bahwa dalil point 5 harus ditolak dan dikesampingkan oleh karena apa yang didalilkan tidak ada kaitannya terhadap perkara ini sehingga terlihat jelas Penggugat kurang memahami dalam pengajuan gugatannya;
8. Bahwa dalil point 6 benar adanya, oleh karena Tergugat I telah mengurus surat-surat atas tanah tersebut dan Pemerintah telah menerbitkan Surat Penguasaan tanah Nomor: 04.1001/590/08/2017 tertanggal 20 Maret 2017 atas nama Tergugat I dan sekarang dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik; Bahwa dalam point 7, 8 dan 9 harus dikesampingkan, oleh karena Tergugat I adalah pemilik sah dari tanah tersebut sehingga apabila Para Penggugat keberatan terhadap harga sewa yang ditetapkan silahkan Para Penggugat untuk angkat kaki dari tanah Tergugat I bukan mencari-cari alasan siapa pemilik tanah yang sah, dan Para Penggugat cenderung untuk menguasai tanah milik Tergugat I yang sampai sekarang tidak mau pergi lokasi tanah milik Tergugat I;
9. Bahwa terkait dengan status tanah yang dimiliki oleh Tergugat I sudah jelas siapa pemiliknya dengan dibuktikan terbitnya Surat Penguasaan tanah Nomor : 04.1001/590/08/2017 tertanggal 20 Maret 2017 yang ditandatangani oleh Pejabat yang berwenang ditambah lagi dengan adanya Surat Pernyataan Nomor : UM.003/24/12/Ksopd.Smd-2017 yang intinya menyatakan tanah milik Tergugat I bukan termasuk aset Barang Milik Negara pada Kantor Kesyahbandaran dan Otoritas Pelabuhan Kelas II Samarinda;
10. Bahwa dalam point 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 dan 18 memang kewajiban dari Para Penggugat untuk membayar sewa atas tanah milik Tergugat I dan Para Penggugat tidak membayar lagi uang sewa sampai sekarang kepada Tergugat I terhitung sudah berjalan 1 tahun dan parahnya lagi Para Penggugat tidak mau pergi dari tanah milik Tergugat I dan menyewakan tanah milik Tergugat I kepada orang lain untuk mengambil keuntungan;
11. Bahwa pada point 19 harus ditolak dan dikesampingkan oleh karena Penggugat hanya mencari-cari alasan untuk menghindari pembayaran uang sewa dan tidak mau pergi dari tanah milik Tergugat I, sebenarnya Penggugat sudah mengetahui tanah milik Tergugat I tidak pernah bermasalah dengan Tergugat III (Pemerintah Kota Samarinda) terbukti dengan terbitnya Surat Penguasaan tanah Nomor : 04.1001/590/08/2017 tertanggal 20 Maret 2017 yang ditandatangani oleh Pejabat yang berwenang ditambah lagi dengan adanya Surat Pernyataan Nomor : UM.003/24/12/Ksopd.Smd-2017 yang intinya menyatakan tanah milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I bukan termasuk aset Barang Milik Negara pada Kantor Kesyahbandaran dan Otoritas Pelabuhan Kelas II Samarinda;

12. Bahwa pada point 20 memang benar Tergugat I telah melaporkan Para Penggugat kepada Pihak Kepolisian terkait dengan Pasal 385 KUHP yang sampai sekarang masih dalam proses penyelidikan, yang mana Para Penggugat tidak mempunyai hak terhadap tanah milik Tergugat I yang nota bene para Penggugat hanyalah sebatas Penyewa yang sudah tidak mau lagi membayar uang sewa dan tidak mau meninggalkan tanah milik Tergugat I tanpa ada dasar apapun, ditambah lagi Para Penggugat telah membuat surat pernyataan pada bulan Mei dan Juli 2017 akan membongkar sendiri bangunannya dan diberikan waktu 1 minggu untuk membongkar bangunan tersebut sejak dibuatnya pernyataan, dan dalam pernyataan tersebut apabila Penyewa belum juga membongkar bangunannya maka siap dibongkar oleh Tergugat IV (Satpol PP), olehnya itu Tergugat I sangat bingung dengan gugatan Penggugat dasar hukum apa yang menjadikan landasan dalam melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Samarinda yang sudah jelas-jelas Para Penggugatlah yang melawan hukum terkait dengan permasalahan tersebut, dan Tergugat I sangat meragukan pemahaman hukum Penggugat terkait gugatannya;

13. Bahwa dalam point 21 benar Tergugat I telah mengajukan Perohonan kepada Tergugat IV terkait pengosongan dan pembongkaran bangunan milik Para Penggugat dikarenakan itikad baik Para Penggugat sangat diragukan dan cenderung untuk menguasai tanah milik Tergugat I;

Bahwa Penggugat dalam hal ini salah dan keliru dalam pemahaman hukum terkait pengosongan atau eksekusi yang dilaksanakan oleh Pengadilan, Penggugat tidak menyadari apa status Penggugat, Penggugat hanyalah sebagai Penyewa dan tidak mempunyai alas hak terhadap tanah tersebut sehingga tidak dapat dikaitkan dengan permasalahan eksekusi yang dilaksanakan oleh Pengadilan ditambah lagi Para Penggugat telah membuat pernyataan akan membongkar sendiri bangunan tersebut, untuknya itu sekali lagi Tergugat I sangat meragukan pemahaman hukum Penggugat yang cenderung asal-asalan dalam melakukan gugatan;

14. Bahwa dalam point 22 harus ditolak dan dikesampingkan oleh karena sudah beberapa kali dilakukan mediasi terkait dengan ganti rugi atas pembongkaran tersebut, akan tetapi Para Penggugat menolaknya dan selalu beralasan bahwa tanah tersebut adalah tanah Pemkot padahal sudah jelas siapa pemiliknya, untuknya itu itikad baik dari Para Penggugat sangat diragukan dan cenderung

Halaman 20 dari 58 Putusan Nomor 45/PDT/2019/PT SMR

Disclaimer

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



mau mengambil keuntungan atas tanah tersebut dengan menyewakan kepada pihak lain;

15. Bahwa dalam point 23 dan 24 harus ditolak dan dikesampingkan oleh karena Para Penggugat sudah mengetahui secara jelas siapa pemilik tanah tersebut dan bukan tanah milik Tergugat III (Pemkot) akan tetapi para Penggugat selalu saja mencari-cari alasan yang tidak jelas untuk mencari keuntungan atas tanah tersebut, dengan demikian Tergugat I berhak melakukan pengosongan dan mengambil kembali tanah milik Tergugat I dengan meminta bantuan Tergugat IV;

16. Bahwa dalam point 25 harus ditolak dan dikesampingkan oleh karena dalil tersebut sangatlah bertolak belakang dengan kenyataannya, Tergugat I lah yang sangat dirugikan atas kejadian tersebut dan dalam setahun Tergugat I tidak bisa memanfaatkan tanah tersebut dan Para Penggugat tidak tau diri dan tidak malu atas perbuatannya dengan menduduki tanah milik Tergugat I;

17. Bahwa dalam point 26 haruslah ditolak oleh karena Tergugat I lah yang meminta perlindungan hukum atas perbuatan Para Penggugat yang dengan semena-mena menguasai tanah milik Tergugat I dan tidak mau pergi dari tanah tersebut, untuknya itu sangatlah lucu jika Para Penggugat yang minta keadilan dan perlindungan terhadap permasalahan ini, sekali lagi Tergugat I sangat meragukan pemahaman hukum Para Penggugat dalam mengajukan gugatan di Pengadilan;

18. Bahwa dalam point 27 dan 28 harus ditolak dan dikesampingkan oleh karena Para Penggugat sudah mengetahui permasalahan sebenarnya dan mengetahui siapa yang benar dan siapa yang salah, sehingga gugatan Penggugat tidak layak untuk diajukan di Pengadilan;

Berdasarkan uraian-uraian di atas maka Tergugat I mohon agar Majelis Hakim menerima jawaban Tergugat I selanjutnya memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Permohonan Pemohon tidak dapat diterima (*niet on van kelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

A. Dalam Provisi:

1. Menolak provisi Para Penggugat;

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak permohonan Pemohon untuk seluruhnya, setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet on van kelijk verklaard*);
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Penggugat tidak benar;
3. Menghukum Pemohon membayar biaya perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 06 Desember 2017, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Jumlah pihak Penggugat dalam gugatan *A Quo* tidak jelas sehingga menjadikan surat gugatan kabur (*Obscuur Libel*);

Berdasarkan uraian surat gugatan tanggal 14 September 2017 yang disusun oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, disebutkan pada awal uraian surat gugatan bahwa yang bertindak menjadi Para Penggugat dalam surat gugatan tersebut ada 5 (Lima) orang yaitu:

- 1) Abu Bakar Sanusi yang selanjutnya disebut sebagai Pihak Penggugat I;
- 2) Noor Sehan yang selanjutnya disebut sebagai Pihak Penggugat II;
- 3) Muchlisah yang selanjutnya disebut sebagai Pihak Penggugat III;
- 4) Tri Mulyono Hadi Sucipto yang selanjutnya disebut sebagai Pihak Penggugat IV);
- 5) Haswa Sasmita yang selanjutnya disebut sebagai Pihak Penggugat V;

Namun dalam uraian posita Nomor 15 pada halaman 8 surat gugatan dan uraian posita Nomor 18.6 pada halaman 11 surat gugatan selanjutnya disebutkan jumlah Pihak Penggugat yang berbeda karena ternyata ada Pihak Penggugat VI yang tidak pernah disebutkan nama, umur, pekerjaan maupun alamatnya pada awal uraian surat gugatan tersebut sebelumnya;

Tentu saja jumlah Pihak Penggugat yang tidak konsisten dimana pada awal uraian surat gugatan disebutkan ada 5 (lima) orang namun pada uraian posita selanjutnya disebutkan ada 6 (enam) orang menjadikan surat gugatan ini menjadi surat gugatan yang tidak jelas alias kabur (*Obscuur Libel*);

Untuk itu Pihak Tergugat II dalam hal ini memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda Pemeriksa perkara ini untuk selanjutnya dapat menyatakan bahwa gugatan dari Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

2. Gugatan Para Penggugat campur aduk sehingga membuat gugatan menjadi tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan Para Penggugat keliru dalam menyusun dan menentukan Pihak Tergugat yang ditarik dalam gugatan *a quo* (*Error In Persona*);

Bahwa inti permasalahan dalam surat gugatan yang disusun oleh Para Penggugat sungguh sangat tidak jelas dan kabur karena Para Penggugat telah mencampuradukkan berbagai macam permasalahan hukum di dalam satu surat gugatan yang diajukan olehnya saat ini;

Halaman 22 dari 58 Putusan Nomor 45/PDT/2019/PT SMR



Dalam surat gugatan *A Quo Para* Penggugat tidak hanya menggugat tentang permasalahan "*Status Kepemilikan Lahan yang menjadi objek sengketa*", tetapi Para Penggugat juga mempermasalahkan berbagai persoalan hukum lainnya yaitu antara lain mengenai:

- Persoalan "*Kontrak sewa tanah dengan Pihak Tergugat F*;
- Persoalan "*Penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yang diregister oleh Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI*"; dan
- Persoalan "*Rencana pembongkaran Bangunan oleh Pihak Tergugat IV*";

Pencampuran berbagai macam permasalahan hukum yang tidak ada kaitannya satu sama lain secara langsung dalam satu surat gugatan seharusnya tidak boleh dilakukan oleh Para Penggugat karena hanya akan menyebabkan surat gugatan menjadi tidak jelas alias kabur (*obscur libel*) baik bagi Majelis Hakim Pemeriksa perkara maupun bagi masing-masing Pihak Tergugat yang tidak terkait dengan keseluruhan persoalan-persoalan hukum tersebut;

Sebagai contoh dalam hal ini ialah mengenai persoalan kontrak sewa tanah yang terjadi antara Para Penggugat dengan Pihak Tergugat I. Tentunya permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan suatu Kontrak atau Perjanjian hanyalah dapat mengikat kepada pihak-pihak yang menyusun kontrak tersebut sesuai dengan Asas Hukum yang dianut dalam Hukum Perjanjian yang berlaku di Indonesia yaitu Asas *Pacta Van Sunt Servanda*. Oleh karena itu jika ada permasalahan yang terjadi pada pelaksanaan kontrak sewa tanah yang dibuat antara Para Penggugat dengan Pihak Tergugat I, maka permasalahan tersebut seharusnya hanya melibatkan kedua belah pihak tersebut semata tanpa perlu menarik Kepala Syahbandar Otoritas Pelabuhan (KSOP) Samarinda atau Pihak Tergugat II; Walikota Samarinda atau Pihak Tergugat III; Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda atau Pihak Tergugat IV; Camat Samarinda Ilir atau Pihak Tergugat V; dan Lurah Selili atau Pihak Tergugat VI, yang seluruhnya tidak ikut menyusun kontrak sewa tanah dimaksud;

Namun dalam gugatan *A Quo* ternyata Kepala Syahbandar Otoritas Pelabuhan (KSOP) Samarinda atau Pihak Tergugat II; Walikota Samarinda atau Pihak Tergugat III; Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda atau Pihak Tergugat IV; Camat Samarinda Ilir atau Pihak Tergugat V; dan Lurah Selili atau Pihak Tergugat VI, ternyata telah ikut ditarik dan dinyatakan sebagai Pihak Tergugat oleh Para Penggugat dalam permasalahan kontrak sewa tanah yang terjadi secara intern antara Para Penggugat dengan Pihak Tergugat I. Oleh karena itu maka penarikan pihak yang dilakukan olehnya Pihak Tergugat III nyatakan telah salah sasaran (*Error in Persona*);



Kiranya contoh penarikan pihak yang salah sasaran yang terjadi dalam persoalan kontrak sewa tanah juga terjadi dalam persoalan penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yang diregister oleh Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI. Dalam hal ini Para Penggugat seharusnya tidak perlu menarik Kepala Syahbandar Otoritas Pelabuhan (KSOP) Samarinda atau Pihak Tergugat II; Walikota Samarinda atau Pihak Tergugat III; Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda atau Pihak Tergugat IV, dalam pengajuan gugatan yang terkait dengan permasalahan penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan tanah an. Pihak Tergugat I karena urusan penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan tanah di Wilayah Kota Samarinda hanyalah merupakan urusan internal yang terjadi antara Pihak yang merasa keberatan dengan diterbitkannya Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yaitu Para Penggugat dengan Pihak Pemohon Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yaitu Pihak Tergugat I; dan Camat Samarinda Ilir atau Pihak Tergugat V serta Lurah Selili atau Pihak Tergugat VI selaku Pihak yang menerbitkan dan meregister Surat Pernyataan Penguasaan Tanah tersebut;

Hal tersebut kemudian berlaku juga dalam persoalan rencana pembongkaran bangunan oleh Pihak Tergugat IV. Dalam hal ini Para Penggugat tidak seharusnya menarik Kepala Syahbandar Otoritas Pelabuhan (KSOP) Samarinda atau Pihak Tergugat II; Walikota Samarinda atau Pihak Tergugat III; Camat Samarinda Ilir atau Pihak Tergugat V; dan Lurah Selili atau Pihak Tergugat VI, dalam pengajuan gugatan terkait atas Persoalan Rencana pembongkaran Bangunan yang akan dilakukan oleh Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda atau Pihak Tergugat IV;

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka Pihak Tergugat II dengan ini mengajukan tangkisan (*eksepsi*) terhadap gugatan dari Para Penggugat dengan menyatakan bahwa surat gugatan yang dibuat olehnya selain tidak jelas inti permasalahannya alias kabur (*obscuur libel*), Para Penggugat juga telah keliru dalam menarik Pihak Tergugat II dalam pengajuan gugatannya (*error in persona*);

3. Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan (*Legal Standing*);

Untuk dapat mengajukan suatu gugatan hukum di pengadilan, maka seorang Pihak Penggugat harus terlebih dahulu dapat memperlihatkan dasar kapasitasnya untuk mengajukan gugatan (*legal standing*). Ada pun dasar dari kapasitas untuk menggugat tersebut tentu saja lahir dari hak-hak yang ia miliki



yang sekiranya telah dilanggar oleh orang lain yang selanjutnya akan dijadikan sebagai Pihak Tergugat;

Dalam gugatan A Quo Para Penggugat tidak dapat menunjukkan apa yang menjadi dasar kapasitas maupun hak-hak apa yang dimiliki olehnya yang telah dilanggar oleh Para Tergugat secara umumnya atau yang dilanggar oleh Pihak Tergugat II secara khususnya, sehingga Para Penggugat pada akhirnya mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan ini;

Para Penggugat dalam hal ini kiranya hanya menjelaskan bahwa Para Penggugat telah membayar uang sewa kepada orang tua dari Pihak Tergugat I yang kemudian dilanjutkan kepada Pihak Tergugat I sehingga Pihak Tergugat II menyimpulkan bahwa Para Penggugat dalam hal ini bertindak selaku Penyewa tanah dari objek tanah yang dimiliki oleh orang tua Pihak Tergugat I yang kemudian diwariskan ke Pihak Tergugat I. Akan tetapi mengenai surat perjanjian sewa menyewa tanah kapan dibuat, berapa lama jangka waktunya, hak-hak dan kewajiban apa saja yang diatur, serta siapa saja pihak-pihak yang menyusun surat perjanjian tersebut sama sekali tidak dijelaskan oleh Para Penggugat;

Untuk itu Pihak Tergugat II meragukan apakah Para Penggugat benar-benar mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini karena kedudukannya tidak jelas apakah masih dapat dianggap sebagai Pihak Penyewa tanah yang masih mempunyai hak sewa ataukah sebagai Pihak Pemilik tanah sehingga dapat dianggap mempunyai hak untuk mengajukan gugatan A Quo ?

Terkait hal ini kiranya Para Penggugat tidak lagi dapat dianggap sebagai Pihak Penyewa tanah karena Para Penggugat saat ini tidak ada lagi yang meneruskan pembayaran uang sewa kepada Pihak Tergugat I sebagaimana yang diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam dalil posita *gugatannya* sehingga tentu saja gugurlah kapasitasnya untuk mengajukan gugatan sebagai Pihak Penyewa tanah;

Sedangkan untuk dapat dianggap sebagai Pihak Pemilik tanah yang mempunyai hak untuk mengajukan gugatan sengketa kepemilikan tanah maka Para Penggugat haruslah terlebih dahulu dapat memperlihatkan dasar surat-surat kepemilikannya atas tanah yang menjadi objek sengketa sehingga Para Penggugat dapat dianggap mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan selaku Pihak Pemilik tanah, hal mana ternyata tidak dapat dipenuhi / diperlihatkan oleh Para Penggugat dalam surat *gugatannya*;

Untuk itu Pihak Tergugat II dalam hal ini mengajukan tangkisan (*eksepsi*) terhadap gugatan dari Para Penggugat karena menganggap Para Penggugat



tidak mempunyai dasar kapasitasnya untuk mengajukan gugatan (*legal standing*) terhadap objek sengketa dalam surat gugatan *A Quo*, baik itu selaku Pihak Penyewa tanah maupun sebagai Pihak Pemilik tanah;

4. Para Penggugat tidak dapat membedakan kedudukan Pihak Tergugat dan kedudukan Pihak Turut Tergugat dalam suatu gugatan;

Bahwa dalam uraian tuntutan (*petitum*) yang dimohonkan oleh Para Penggugat, hanya ada 2 (dua) tuntutan yang khusus ditujukan oleh Para Penggugat kepada Pihak Tergugat II yaitu tuntutan (*petitum*) Nomor 4 dan tuntutan (*petitum*) Nomor 9 yang keduanya secara lengkap berbunyi sebagai berikut:

"4. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk dan patuh atas Putusan ini;

9. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini;"

Selain dari kedua tuntutan (*petitum*) tersebut, tidak ada lagi tuntutan (*petitum*) lainnya yang dimohonkan oleh Para Penggugat yang ditujukan kepada Pihak Tergugat II. Bahkan dalam uraian tuntutan (*petitum*) Nomor 3 yaitu tuntutan (*petitum*) mengenai Perbuatan Melawan Hukum, Para Penggugat tidak menyebutkan Pihak Tergugat II dan Pihak Tergugat II untuk dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat;

Dengan berdasarkan pada isi dari Kedua tuntutan (*petitum*) tersebut, maka Para Penggugat seharusnya tidak perlu menarik Walikota Samarinda sebagai Pihak Tergugat dalam perkara ini dan cukup menariknya selaku Pihak Turut Tergugat semata karena tidak adanya tuntutan yang ditujukan kepada Walikota Samarinda selain hanya disuruh agar tunduk dan patuh atas apa pun hasil dari Putusan Pengadilan atas perkara ini;

Hal ini dapat saja menandakan 2 (dua) hal yaitu:

- 1) Para Penggugat tidak cermat / tidak teliti dan hanya asal-asalan dalam menyusun surat gugatan *A Quo*; atau
- 2) Para Penggugat memang tidak mengetahui cara menyusun surat gugatan yang benar;

Dalam hal ini Pihak Tergugat II menduga bahwa Para Penggugat sesungguhnya tidak mengetahui cara menyusun suatu surat gugatan yang benar karena Para Penggugat tidak dapat memahami apa yang menjadi perbedaan dan konsekuensi hukum dari status seseorang ketika ia harus ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat dalam suatu surat gugatan yang mungkin dianggapnya sama dengan Pihak Tergugat;



Hal ini sangat disayangkan mengingat surat gugatan ini disusun bukan oleh Para Penggugat itu sendiri yang notabene hanyalah masyarakat biasa yang tentu saja dapat dianggap awam dan tidak menguasai tentang pengetahuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia. Akan tetapi surat gugatan dari Para Penggugat ini ternyata disusun oleh 3 (tiga) orang Advokat yang berasal dari Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum namun kekeliruan dan kesalahan elementer dalam menentukan penarikan seseorang apakah harus ditarik sebagai Pihak Tergugat ataukah cukup hanya ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat dalam surat gugatan ternyata masih saja terjadi;

Untuk itu Pihak Tergugat II dalam hal ini mengajukan tangkisan (*eksepsi*) terhadap gugatan dari Para Penggugat karena penarikan Pihak Tergugat II sebagai Pihak Tergugat ternyata dilakukan secara keliru dan tidak berdasar;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Pihak Tergugat II mohon uraian dalam eksepsi di atas dianggap terulang dan termuat kembali secara utuh dalam uraian dalam pokok perkara ini. Selanjutnya Pihak Tergugat II tetap menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali secara nyata dan tegas diakui kebenarannya oleh Pihak Tergugat II;
2. Bahwa "*Tanah yang menjadi tempat berdirinya Bangunan yang diklaim didirikan oleh Para Penggugat*" (selanjutnya disebut juga sebagai objek sengketa) dengan ini Pihak Tergugat II tegaskan bukanlah Aset Milik Kantor Kesyahbandaran dan Otoritas Pelabuhan Kelas II (KSOP) Samarinda yang berasal dari Pemberian (hibah) dan atau Peminjaman dari Pemerintah Kota Samarinda karena objek tanah dimaksud tidak pernah tercatat dalam Daftar Inventaris Aset Kantor Kesyahbandaran dan Otoritas Pelabuhan Kelas II (KSOP) Samarinda;
3. Bahwa pemberitahuan ini sudah pernah Pihak Tergugat II beritahukan dan tegaskan baik kepada Para Penggugat yang diwakili oleh Sdr. ARDIANSYAH maupun kepada Pihak Walikota Samarinda, Pihak Kecamatan Samarinda Ilir, Pihak Kelurahan Selili, dan Pihak Tergugat I (Sdri. NUR INDRIYANI) pada saat pertemuan di Kantor Kecamatan Samarinda Ilir dalam rangka membicarakan tentang Permohonan Penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yang dimohonkan oleh Pihak Tergugat I (Sdri. NUR INDRIYANI);
4. Oleh karena itu Pihak Tergugat II dalam hal ini dengan tegas menolak segala dalil-dalil gugatan yang disampaikan oleh Para Penggugat khususnya terhadap dalil posita *gugatan* angka 8 yang ada pada halaman 5 surat gugatan;



5. Selanjutnya karena dalam dalil-dalil posita maupun petitum yang terdapat pada surat gugatan dari Para Penggugat. Pihak Tergugat II sama sekali tidak menemukan satu pun dalil posita maupun tuntutan (*petitum*) yang dapat menerangkan atau paling tidak menyatakan bahwa Pihak Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap Para Penggugat sehingga menyebabkan Pihak Tergugat II pantas ditarik sebagai Pihak Tergugat dalam pengajuan gugatan *A Quo*, maka Pihak Tergugat II dalam hal ini tidak perlu menanggapi surat gugatan dari Para Penggugat lebih jauh karena tanpa Pihak Tergugat II bantah sekalipun Pihak Penggugat secara tidak sadar telah memperlihatkan kekeliruannya dalam menarik Pihak Tergugat II selaku Pihak Tergugat pada gugatan Perbuatan Melawan Hukum *A Quo*;

6. Untuk itu Pihak Tergugat II pada akhirnya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Samarinda Pemeriksa perkara ini untuk dapat menolak gugatan dari Para Penggugat secara keseluruhan, atau setidaknya tidaknya membebaskan Pihak Tergugat II dari satu-satunya tuntutan (*petitum*) yang diajukan oleh Para Penggugat yang ditujukan kepada Pihak Tergugat yaitu untuk melakukan pembayaran biaya yang timbul dalam perkara ini karena tuntutan (*petitum*) dari Para Penggugat tersebut tidak ada dasarnya;

Berdasarkan uraian eksepsi dan jawaban yang telah diuraikan di atas, Pihak Tergugat II selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Samarinda yang memeriksa perkara ini untuk dapat menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi Pihak Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat untuk tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Samarinda yang memeriksa perkara ini tidak setuju dan berpendapat lain. mohon kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat III melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 06 Desember 2017, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:



1. **Gugatan Para Penggugat campur aduk sehingga membuat gugatan menjadi tidak jelas (*Obscur Libel*) dan Para Penggugat keliru dalam menyusun dan menentukan Pihak Tergugat yang ditarik dalam gugatan a quo (*Error In Persona*);**

Bahwa inti permasalahan dalam surat gugatan yang disusun oleh Para Penggugat sungguh sangat tidak jelas dan kabur karena Para Penggugat telah mencampur-adukkan berbagai macam permasalahan hukum di dalam satu surat gugatan yang diajukan olehnya saat ini;

Dalam surat gugatan **a quo** Para Penggugat tidak hanya menggugat tentang permasalahan "**Status Kepemilikan Lahan yang menjadi objek sengketa**", tetapi Para Penggugat juga mempermasalahkan berbagai persoalan hukum lainnya yaitu antara lain mengenai:

- Persoalan "**Kontrak sewa tanah dengan Pihak Tergugat I;**
- Persoalan "**Penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yang diregister oleh Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI; dan**
- Persoalan "**Rencana pembongkaran Bangunan oleh Pihak Tergugat IV;**

Pencampuran berbagai macam permasalahan hukum yang tidak ada kaitannya satu sama lain secara langsung dalam satu surat gugatan seharusnya tidak boleh dilakukan oleh Para Penggugat karena hanya akan menyebabkan surat gugatan menjadi tidak jelas alias kabur (*obscur libel*) baik bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara maupun bagi masing-masing Pihak Tergugat yang tidak terkait dengan keseluruhan persoalan-persoalan hukum tersebut;

Sebagai contoh dalam hal ini ialah mengenai persoalan kontrak sewa tanah yang terjadi antara Para Penggugat dengan Pihak Tergugat I. Tentunya permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan suatu kontrak atau perjanjian hanyalah dapat mengikat kepada pihak-pihak yang menyusun Kontrak tersebut sesuai dengan Asas Hukum yang dianut dalam Hukum Perjanjian yang berlaku di Indonesia yaitu Asas *Pacta Van Sunt Servanda*. Oleh karena itu jika ada permasalahan yang terjadi pada pelaksanaan Kontrak sewa tanah yang dibuat antara Para Penggugat dengan Pihak Tergugat I, maka permasalahan tersebut seharusnya hanya melibatkan kedua belah pihak tersebut semata tanpa perlu menarik Kepala Syahbandar Otoritas Pelabuhan (KSOP) Samarinda atau Pihak Tergugat II; Walikota Samarinda atau Pihak Tergugat III; Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda atau Pihak Tergugat IV; Camat Samarinda Ilir atau Pihak Tergugat V; dan Lurah Selili atau Pihak Tergugat VI, yang seluruhnya tidak ikut menyusun Kontrak sewa tanah dimaksud;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun dalam gugatan *A Quo* ternyata Kepala Syahbandar Otoritas Pelabuhan (KSOP) Samarinda atau Pihak Tergugat II; Walikota Samarinda atau Pihak Tergugat III; Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda atau Pihak Tergugat IV; Camat Samarinda Ilir atau Pihak Tergugat V; dan Lurah Selili atau Pihak Tergugat VI, ternyata telah ikut ditarik dan dinyatakan sebagai Pihak Tergugat oleh Para Penggugat dalam Permasalahan Kontrak sewa tanah yang terjadi secara intern antara Para Penggugat dengan Pihak Tergugat I. Oleh karena itu maka penarikan pihak yang dilakukan olehnya Pihak Tergugat III nyatakan telah Salah Sasaran (*Error in Persona*);

Kiranya contoh penarikan pihak yang salah sasaran yang terjadi dalam Persoalan Kontrak sewa tanah juga terjadi dalam Persoalan Penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yang diregister oleh Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI. Dalam hal ini Para Penggugat seharusnya tidak perlu menarik Kepala Syahbandar Otoritas Pelabuhan (KSOP) Samarinda atau Pihak Tergugat II; Walikota Samarinda atau Pihak Tergugat III; Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda atau Pihak Tergugat IV, dalam pengajuan gugatan yang terkait dengan permasalahan penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan tanah a.n. Pihak Tergugat I karena urusan penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan tanah di Wilayah Kota Samarinda hanyalah merupakan urusan internal yang terjadi antara Pihak yang merasa keberatan dengan diterbitkannya Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yaitu Para Penggugat dengan Pihak Pemohon Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yaitu Pihak Tergugat I; dan Camat Samarinda Ilir atau Pihak Tergugat V serta Lurah Selili atau Pihak Tergugat VI selaku Pihak yang menerbitkan dan meregister Surat Pernyataan Penguasaan Tanah tersebut;

Hal tersebut kemudian berlaku juga dalam Persoalan Rencana pembongkaran Bangunan oleh Pihak Tergugat IV. Dalam hal ini Para Penggugat tidak seharusnya menarik Kepala Syahbandar Otoritas Pelabuhan (KSOP) Samarinda atau Pihak Tergugat II; Walikota Samarinda atau Pihak Tergugat III; Camat Samarinda Ilir atau Pihak Tergugat V; dan Lurah Selili atau Pihak Tergugat VI, dalam pengajuan gugatan terkait atas Persoalan Rencana pembongkaran Bangunan yang akan dilakukan oleh Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda atau Pihak Tergugat IV;

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka Pihak Tergugat III dengan ini mengajukan tangkisan (*eksepsi*) terhadap gugatan dari Para Penggugat dengan menyatakan bahwa surat gugatan yang dibuat olehnya selain tidak jelas inti permasalahannya alias kabur (*obscuur libel*), Para Penggugat juga telah keliru

Halaman 30 dari 58 Putusan Nomor 45/PDT/2019/PT SMR



dalam menarik Pihak Tergugat III dalam pengajuan gugatannya (*error in persona*);

2. **Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan (*Legal Standing*);**

Untuk dapat mengajukan suatu gugatan hukum di pengadilan, maka seorang Pihak Penggugat harus terlebih dahulu dapat memperlihatkan dasar kapasitasnya untuk mengajukan gugatan (*legal standing*). Ada pun dasar dari kapasitas untuk menggugat tersebut tentu saja lahir dari hak-hak yang ia miliki yang sekiranya telah dilanggar oleh orang lain yang selanjutnya akan dijadikan sebagai Pihak Tergugat;

Dalam gugatan A **Quo** Para Penggugat tidak dapat menunjukkan apa yang menjadi dasar kapasitas maupun hak-hak apa yang dimiliki olehnya yang telah dilanggar oleh Para Tergugat secara umumnya atau yang dilanggar oleh Pihak Tergugat IV secara khususnya, sehingga Para Penggugat pada akhirnya mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan ini;

Para Penggugat dalam hal ini kiranya hanya menjelaskan bahwa Para Penggugat telah membayar uang sewa kepada orang tua dari Pihak Tergugat I yang kemudian dilanjutkan kepada Pihak Tergugat I sehingga Pihak Tergugat IV menyimpulkan bahwa Para Penggugat dalam hal ini bertindak selaku Penyewa tanah dari objek tanah yang dimiliki oleh orang tua Pihak Tergugat I yang kemudian diwariskan ke Pihak Tergugat I. Akan tetapi mengenai surat perjanjian sewa menyewa tanah kapan dibuat, berapa lama jangka waktunya, hak-hak dan kewajiban apa saja yang diatur, serta siapa saja pihak-pihak yang menyusun Surat Perjanjian tersebut sama sekali tidak dijelaskan oleh Para Penggugat;

Untuk itu Pihak Tergugat IV meragukan apakah Para Penggugat benar-benar mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini karena kedudukannya tidak jelas apakah masih dapat dianggap sebagai Pihak Penyewa tanah yang masih mempunyai hak sewa ataukah sebagai Pihak Pemilik tanah sehingga dapat dianggap mempunyai hak untuk mengajukan gugatan **A Quo** ?

Terkait hal ini kiranya Para Penggugat tidak lagi dapat dianggap sebagai Pihak Penyewa tanah karena Para Penggugat saat ini tidak ada lagi yang meneruskan pembayaran uang sewa kepada Pihak Tergugat I sebagaimana yang diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam dalil posita **gugatannya** sehingga tentu saja gugurlah kapasitasnya untuk mengajukan gugatan sebagai Pihak Penyewa tanah;



Sedangkan untuk dapat dianggap sebagai Pihak Pemilik tanah yang mempunyai hak untuk mengajukan gugatan sengketa kepemilikan tanah maka Para Penggugat haruslah terlebih dahulu dapat memperlihatkan dasar Surat-Surat Kepemilikannya atas tanah yang menjadi objek sengketa sehingga Para Penggugat dapat dianggap mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan selaku Pihak Pemilik tanah, hal mana ternyata tidak dapat dipenuhi / diperlihatkan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya;

Untuk itu Pihak Tergugat III dalam hal ini mengajukan tangkisan (*eksepsi*) terhadap gugatan dari Para Penggugat karena menganggap Para Penggugat tidak mempunyai dasar kapasitasnya untuk mengajukan gugatan (*legal standing*) terhadap objek sengketa dalam surat gugatan **A Quo**, baik itu selaku Pihak Penyewa tanah maupun sebagai Pihak Pemilik tanah;

3. **Para Penggugat tidak dapat membedakan kedudukan Pihak Tergugat dan kedudukan Pihak Turut Tergugat dalam suatu gugatan;**

Bahwa dalam uraian tuntutan (*petitum*) yang dimohonkan oleh Para Penggugat, hanya ada 2 (dua) tuntutan yang khusus ditujukan oleh Para Penggugat kepada Pihak Tergugat III yaitu tuntutan (*petitum*) Nomor 4 dan tuntutan (*petitum*) Nomor 9 yang keduanya secara lengkap berbunyi sebagai berikut:

"4. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;

9. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini;"

Selain dari kedua tuntutan (*petitum*) tersebut, tidak ada lagi tuntutan (*petitum*) lainnya yang dimohonkan oleh Para Penggugat yang ditujukan kepada Pihak Tergugat III. Bahkan dalam uraian tuntutan (*petitum*) Nomor 3 yaitu tuntutan (*petitum*) mengenai Perbuatan Melawan Hukum, Para Penggugat tidak menyebutkan Pihak Tergugat II dan Pihak Tergugat III untuk dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat;

Dengan berdasarkan pada isi dari Kedua tuntutan (*petitum*) tersebut, maka Para Penggugat seharusnya tidak perlu menarik Walikota Samarinda sebagai Pihak Tergugat dalam perkara ini dan cukup menariknya selaku Pihak Turut Tergugat semata karena tidak adanya tuntutan yang ditujukan kepada Walikota Samarinda selain hanya disuruh agar tunduk dan patuh atas apa pun hasil dari putusan Pengadilan atas perkara ini;

Hal ini dapat saja menandakan 2 (dua) hal yaitu:

- 1) Para Penggugat tidak cermat / tidak teliti dan hanya asal-asalan dalam menyusun surat gugatan **A Quo**; atau



2) Para Penggugat memang tidak mengetahui cara menyusun surat gugatan yang Benar;

Dalam hal ini Pihak Tergugat III menduga bahwa Para Penggugat sesungguhnya tidak mengetahui cara menyusun suatu surat gugatan yang Benar karena Para Penggugat tidak dapat memahami apa yang menjadi perbedaan dan konsekuensi hukum dari status seseorang ketika ia harus ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat dalam suatu surat gugatan yang mungkin dianggapnya sama dengan Pihak Tergugat;

Hal ini sangat disayangkan mengingat surat gugatan ini disusun bukan oleh Para Penggugat itu sendiri yang notabene hanyalah masyarakat biasa yang tentu saja dapat dianggap awam dan tidak menguasai tentang pengetahuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia. Akan tetapi surat gugatan dari Para Penggugat ini ternyata disusun oleh 3 (tiga) orang Advokat yang berasal dari Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum namun kekeliruan dan kesalahan elementer dalam menentukan penarikan seseorang apakah harus ditarik sebagai Pihak Tergugat ataukah cukup hanya ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat dalam surat gugatan ternyata masih saja terjadi;

Untuk itu Pihak Tergugat III dalam hal ini mengajukan tangkisan (*eksepsi*) terhadap gugatan dari Para Penggugat karena penarikan Pihak Tergugat III sebagai Pihak Tergugat ternyata dilakukan secara keliru dan tidak berdasar;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Pihak Tergugat III mohon uraian dalam eksepsi di atas dianggap terulang dan termuat kembali secara utuh dalam uraian DALAM POKOK PERKARA ini. Selanjutnya Pihak Tergugat III tetap menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali secara nyata dan tegas diakui kebenarannya oleh Pihak Tergugat III;
2. Bahwa "*Tanah yang menjadi tempat berdirinya Bangunan yang diklaim didirikan oleh Para Penggugat*" (selanjutnya disebut juga sebagai objek sengketa) dengan ini Pihak Tergugat III tegaskan bukanlah Aset Milik Pemerintah Kota Samarinda yang sedang dipinjamkan, diberikan, dan atau dikuasakan kepada Kepala Syahbandar Otoritas Pelabuhan (KSOP) Samarinda (Pihak Tergugat II) karena objek tanah dimaksud tidak pernah tercatat dalam Daftar Inventaris tanah Milik Pemerintah Kota Samarinda;
3. Oleh karena itu Pihak Tergugat III dalam hal ini dengan tegas menolak segala dalil-dalil gugatan yang disampaikan oleh Para Penggugat khususnya terhadap dalil posita **gugatan** angka 8 yang ada pada halaman 5 surat gugatan;



4. Ada pun terhadap dalil posita Nomor 1 dan Nomor 2 yang ada pada halaman 3 dan 4 surat gugatan dengan ini Pihak Tergugat III tolak dengan alasan karena Pihak Tergugat III tidak mempunyai dokumentasi baik berupa salinan maupun dokumen asli dari Surat Keputusan Walikota Kepala Daerah Kotamadya Samarinda Tertanggal 10 Agustus 1972 Nomor 63 tahun 1972 tentang pengosongan Daerah Selili seluas 5 Ha Guna Pembangunan Gudang Logistik Kesyahbandaran Untuk Indonesia Bagian Timur, dan Surat Nomor : 631/L-Kasi/1974 tentang pengosongan / pembongkaran Bangunan yang Terkena Rencana Pemerintah di Kampung Selili Tahap II (kedua) untuk memastikan kebenaran dari dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut;
5. Disamping untuk memastikan apakah benar Pihak Tergugat III pernah menerbitkan kedua surat tersebut di atas, dokumen asli atau salinan dari kedua surat tersebut kiranya juga diperlukan untuk menilai apakah objek sengketa terletak berada di dalam Wilayah 5 (lima) Ha yang harus dikosongkan tersebut atau tidak. Hal ini disebabkan karena Para Penggugat tidak menjelaskan dimanakah letak dan batas-batas dari wilayah seluas 5 (lima) Ha di Kampung Selili yang sekiranya yang harus dikosongkan berdasarkan kedua surat tersebut di atas dengan disertai Bukti-Bukti Dokumen yang Sah;
6. Selanjutnya karena dalam dalil-dalil posita maupun petitum yang terdapat pada surat gugatan dari Para Penggugat, Pihak Tergugat III sama sekali tidak menemukan satu pun dalil posita maupun tuntutan (*petitum*) yang dapat menerangkan atau paling tidak menyatakan bahwa Pihak Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap Para Penggugat sehingga menyebabkan Pihak Tergugat III pantas ditarik sebagai Pihak Tergugat dalam pengajuan gugatan *A Quo*, maka Pihak Tergugat III dalam hal ini tidak perlu menanggapi surat gugatan dari Para Penggugat lebih jauh karena tanpa Pihak Tergugat III bantah sekalipun Pihak Penggugat secara tidak sadar telah memperlihatkan kekeliruannya dalam menarik Pihak Tergugat III selaku Pihak Tergugat pada gugatan Perbuatan Melawan Hukum *a-quo*;
7. Untuk itu Pihak Tergugat III pada akhirnya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Samarinda Pemeriksa Perkara ini untuk dapat menolak gugatan dari Para Penggugat secara keseluruhan, atau setidaknya tidaknya membebaskan Pihak Tergugat III dari satu-satunya tuntutan (*petitum*) yang diajukan oleh Para Penggugat yang ditujukan kepada Pihak Tergugat yaitu untuk melakukan pembayaran biaya yang timbul dalam Perkara ini karena tuntutan (*petitum*) dari Para Penggugat tersebut tidak ada dasarnya;



Berdasarkan Uraian Eksepsi dan Jawaban yang telah diuraikan di atas, Pihak Tergugat III selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Samarinda yang memeriksa perkara ini untuk dapat menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi Pihak Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat untuk tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
- Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Samarinda yang memeriksa perkara ini tidak setuju dan berpendapat lain, mohon kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat IV melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 06 Desember 2017, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. **Gugatan Para Penggugat campur aduk sehingga membuat gugatan menjadi tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan Para Penggugat keliru dalam menyusun dan menentukan Pihak Tergugat yang ditarik dalam gugatan *a quo* (*Error In Persona*);**
 - Bahwa inti permasalahan dalam surat gugatan yang disusun oleh Para Penggugat sungguh sangat tidak jelas dan kabur karena Para Penggugat telah mencampur-adukkan berbagai macam permasalahan hukum di dalam satu surat gugatan yang diajukan olehnya saat ini;
 - Dalam surat gugatan *A Quo* Para Penggugat tidak hanya menggugat tentang permasalahan "*Status Kepemilikan Lahan yang menjadi objek sengketa*", tetapi Para Penggugat juga memperlakukan berbagai persoalan hukum lainnya yaitu antara lain mengenai:
 - o Persoalan "*Kontrak sewa tanah dengan Pihak Tergugat I*";
 - o Persoalan "*Penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yang diregister oleh Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI*"; dan
 - o Persoalan "*Rencana pembongkaran Bangunan oleh Pihak Tergugat IV*";
 - Pencampuran berbagai macam permasalahan hukum yang tidak ada kaitannya satu sama lain secara langsung dalam satu surat gugatan



seharusnya tidak boleh dilakukan oleh Para Penggugat karena hanya akan menyebabkan surat gugatan menjadi tidak jelas alias kabur (*obscuur libel*) baik bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara maupun bagi masing-masing Pihak Tergugat yang tidak terkait dengan keseluruhan persoalan-persoalan hukum tersebut;

- Sebagai contoh dalam hal ini ialah mengenai Persoalan Kontrak sewa tanah yang terjadi antara Para Penggugat dengan Pihak Tergugat I. Tentunya permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan suatu Kontrak atau Perjanjian hanyalah dapat mengikat kepada pihak-pihak yang menyusun Kontrak tersebut sesuai dengan Asas Hukum yang dianut dalam Hukum Perjanjian yang berlaku di Indonesia yaitu Asas *Pacta Van Sunt Servanda*. Oleh karena itu jika ada permasalahan yang terjadi pada pelaksanaan Kontrak sewa tanah yang dibuat antara Para Penggugat dengan Pihak Tergugat I, maka permasalahan tersebut seharusnya hanya melibatkan kedua belah pihak tersebut semata tanpa perlu menarik Kepala Syahbandar Otoritas Pelabuhan (KSOP) Samarinda atau Pihak Tergugat II; Walikota Samarinda atau Pihak Tergugat III; Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda atau Pihak Tergugat IV; Camat Samarinda Ilir atau Pihak Tergugat V; dan Lurah Sellili atau Pihak Tergugat VI, yang seluruhnya tidak ikut menyusun Kontrak sewa tanah dimaksud;
- Namun dalam gugatan *A Quo* ternyata Kepala Syahbandar Otoritas Pelabuhan (KSOP) Samarinda atau Pihak Tergugat II; Walikota Samarinda atau Pihak Tergugat III; Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda atau Pihak Tergugat IV; Camat Samarinda Ilir atau Pihak Tergugat V; dan Lurah Sellili atau Pihak Tergugat VI, ternyata telah ikut ditarik dan dinyatakan sebagai Pihak Tergugat oleh Para Penggugat dalam Permasalahan Kontrak sewa tanah yang terjadi secara intern antara Para Penggugat dengan Pihak Tergugat I. Oleh karena itu maka penarikan pihak yang dilakukan olehnya Pihak Tergugat III nyatakan telah salah sasaran (*Error in Persona*);
- Kiranya contoh penarikan pihak yang salah sasaran yang terjadi dalam persoalan kontrak sewa tanah juga terjadi dalam Persoalan Penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yang diregister oleh Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI. Dalam hal ini Para Penggugat seharusnya tidak perlu menarik Kepala Syahbandar Otoritas Pelabuhan (KSOP) Samarinda atau Pihak Tergugat II; Walikota Samarinda atau Pihak Tergugat III; Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda atau Pihak Tergugat IV, dalam pengajuan gugatan yang terkait dengan permasalahan penerbitan Surat Pernyataan



Penguasaan tanah an. Pihak Tergugat I karena urusan penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan tanah di Wilayah Kota Samarinda hanyalah merupakan urusan internal yang terjadi antara Pihak yang merasa keberatan dengan diterbitkannya Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yaitu Para Penggugat dengan Pihak Pemohon Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yaitu Pihak Tergugat I; dan Camat Samarinda Ilir atau Pihak Tergugat V serta Lurah Selili atau Pihak Tergugat VI selaku Pihak yang menerbitkan dan mendaftarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah tersebut;

- Hal tersebut kemudian berlaku juga dalam Persoalan Rencana pembongkaran Bangunan oleh Pihak Tergugat IV. Dalam hal ini Para Penggugat tidak seharusnya menarik Kepala Syahbandar Otoritas Pelabuhan (KSOP) Samarinda atau Pihak Tergugat II; Walikota Samarinda atau Pihak Tergugat III; Camat Samarinda Ilir atau Pihak Tergugat V; dan Lurah Selili atau Pihak Tergugat VI, dalam pengajuan gugatan terkait atas Persoalan Rencana pembongkaran Bangunan yang akan dilakukan oleh Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda atau Pihak Tergugat IV;
- Berdasarkan uraian tersebut di atas maka Pihak Tergugat IV dengan ini mengajukan tangkisan (*eksepsi*) terhadap gugatan dari Para Penggugat dengan menyatakan bahwa surat gugatan yang dibuat olehnya selain tidak jelas inti permasalahannya alias kabur (*obscur libel*), Para Penggugat juga telah keliru dalam menarik Pihak Tergugat IV dalam pengajuan gugatannya (*error in persona*);

2. Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan (*Legal Standing*);

- Untuk dapat mengajukan suatu gugatan hukum di pengadilan, maka seorang Pihak Penggugat harus terlebih dahulu dapat memperlihatkan dasar kapasitasnya untuk mengajukan gugatan (*legal standing*). Ada pun dasar dari kapasitas untuk menggugat tersebut tentu saja lahir dari hak-hak yang ia miliki yang sekiranya telah dilanggar oleh orang lain yang selanjutnya akan dijadikan sebagai Pihak Tergugat;
- Dalam gugatan *A Quo* Para Penggugat tidak dapat menunjukkan apa yang menjadi dasar kapasitas maupun hak-hak apa yang dimiliki olehnya yang telah dilanggar oleh Para Tergugat secara umumnya atau yang dilanggar oleh Pihak Tergugat IV secara khususnya, sehingga Para Penggugat pada akhirnya mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan ini;
- Para Penggugat dalam hal ini kiranya hanya menjelaskan bahwa Para Penggugat telah membayar uang sewa kepada orang tua dari Pihak Tergugat I



yang kemudian dilanjutkan kepada Pihak Tergugat I sehingga Pihak Tergugat IV menyimpulkan bahwa Para Penggugat dalam hal ini bertindak selaku Penyewa tanah dari objek tanah yang dimiliki oleh orang tua Pihak Tergugat I yang kemudian diwariskan ke Pihak Tergugat I. Akan tetapi mengenai Surat Perjanjian sewa Menyewa tanah kapan dibuat, berapa lama jangka waktunya, hak-hak dan kewajiban apa saja yang diatur, serta siapa saja pihak-pihak yang menyusun Surat Perjanjian tersebut sama sekali tidak dijelaskan oleh Para Penggugat;

- Untuk itu Pihak Tergugat IV meragukan apakah Para Penggugat benar-benar mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini karena kedudukannya tidak jelas apakah masih dapat dianggap sebagai Pihak Penyewa tanah yang masih mempunyai hak sewa ataukah sebagai Pihak Pemilik tanah sehingga dapat dianggap mempunyai hak untuk mengajukan gugatan *A Quo* ?
- Terkait hal ini kiranya Para Penggugat tidak lagi dapat dianggap sebagai Pihak Penyewa tanah karena Para Penggugat saat ini tidak ada lagi yang meneruskan pembayaran uang sewa kepada Pihak Tergugat I sebagaimana yang diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam dalil posita *gugatannya* sehingga tentu saja gugurlah kapasitasnya untuk mengajukan gugatan sebagai Pihak Penyewa tanah;
- Sedangkan untuk dapat dianggap sebagai Pihak Pemilik tanah yang mempunyai hak untuk mengajukan gugatan sengketa kepemilikan tanah maka Para Penggugat haruslah terlebih dahulu dapat memperlihatkan dasar Surat-Surat Kepemilikannya atas tanah yang menjadi objek sengketa sehingga Para Penggugat dapat dianggap mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan selaku Pihak Pemilik tanah, hal mana ternyata tidak dapat dipenuhi / diperlihatkan oleh Para Penggugat dalam surat *gugatannya*;
- Untuk itu Pihak Tergugat IV dalam hal ini mengajukan tangkisan (*eksepsi*) terhadap gugatan dari Para Penggugat karena menganggap Para Penggugat tidak mempunyai dasar kapasitasnya untuk mengajukan gugatan (*legal standing*) terhadap objek sengketa dalam surat *gugatan A Quo*, baik itu selaku Pihak Penyewa tanah maupun sebagai Pihak Pemilik tanah;

3. Gugatan Para Penggugat kepada Pihak Tergugat IV prematur;

- Bahwa hingga sampai saat pengajuan gugatan ini didaftarkan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat ke Pengadilan Negeri (PN) Samarinda, Pihak Tergugat IV sama sekali belum melakukan Kegiatan pengosongan dan atau



pembongkaran terhadap objek bangunan yang berdiri di atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

- Pihak Tergugat IV dalam hal ini baru bertindak hanya sebatas memberikan Surat Perintah Bongkar yang Ketiga kepada pihak-pihak yang menempati bangunan yang berdiri di atas lahan yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini, melalui Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda Nomor : 045/568/100.18 (kepada TRI MULYONO HADI SUCIPTO); 045/569/100.18 (kepada BADARUDIN); 045/570/100.18 (kepada ABU BAKAR SANUSI); 045/571/100.18 (kepada HASAN AND AS); dan 045/572/100.18 (kepada ALIMUDIN) semuanya bertanggal 06 September 2017, dengan Perihal: Surat Perintah Bongkar, Ketiga;
- Ada pun Surat Perintah Bongkar yang Ketiga ini merupakan surat yang terakhir dari Pihak Tergugat IV sebagai surat peringatan kepada Para Pihak yang nama-namanya disebutkan di atas untuk melakukan pembongkaran bangunan mengingat Pihak Tergugat IV telah melayangkan dua kali surat dengan perihal yang sama melalui Surat Perintah Bongkar (yang pertama) pada tanggal 24 Juli 2017 dan Surat Perintah Bongkar yang Kedua pada tanggal 28 Agustus 2017;
- Untuk itu Pihak Tergugat IV dalam hal ini mengajukan tangkisan (Eksepsi) terhadap gugatan dari Para Penggugat karena gugatan ini kiranya masih prematur untuk diajukan saat ini mengingat Para Penggugat belum atau dengan kata lain tidak mengalami kerugian yang ditimbulkan akibat dilakukannya Kegiatan pengosongan dan atau pembongkaran terhadap objek Bangunan yang berdiri di atas tanah yang menjadi objek sengketa oleh Pihak Tergugat IV;

4. Pengadilan Negeri Samarinda tidak mempunyai kewenangan untuk menerima, memeriksa, dan mengadili sengketa yang terjadi antara Para Penggugat dengan Pihak Tergugat IV;

- Bahwa sebagaimana yang Pihak Tergugat IV uraikan dalam Uraian Eksepsi Nomor 3 di atas, Pihak Tergugat IV dengan ini menegaskan telah menerbitkan 3 (tiga) kali Surat Perintah Bongkar terhadap Pemilik Bangunan yang berdiri di atas Lahan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
- Surat Perintah Bongkar yang Pertama diterbitkan oleh Pihak Tergugat IV melalui Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda Nomor : 331/89/100.18-PPUD (kepada Sdr. ABU BAKAR SANUSI); 331/90/100.18-PPUD (kepada Sdr. BADARUDIN); 331/91/100.18-PPUD (kepada Sdr. TRIMULYONO HADI SUCIPTO); dan 331/92/100.18-PPUD (kepada Sdr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ALIMUDDIN) yang seluruhnya bertanggal 24 Juli 2017, dengan Perihal: Surat Perintah Bongkar, Pertama;

- Surat Perintah Bongkar yang Kedua diterbitkan oleh Pihak Tergugat IV melalui Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda Nomor : 045/97/100.18-PPUD (kepada Sdr. ABU BAKAR SANUSI); 045/98/100.18-PPUD (kepada Sdr. BADARUDIN); 045/99/100.18-PPUD (kepada Sdr. TRI MULYONO HADI SUCIPTO); 045/100/100.18-PPUD (kepada Sdr. ALIMUDDIN), dan 045/101/100.18-PPUD (kepada Sdr. HASAN ANDAS) yang seluruhnya bertanggal 28 Agustus 2017, dengan Perihal: Surat Perintah Bongkar, Kedua;
- Sedangkan Surat Perintah Bongkar yang Ketiga dan merupakan yang terakhir diterbitkan oleh Pihak Tergugat IV melalui melalui Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda Nomor : 045/568/100.18 (kepada TRI MULYONO HADI SUCIPTO); 045/569/100.18 (kepada BADARUDIN); 045/570/100.18 (kepada ABU BAKAR SANUSI); 045/571/100.18 (kepada HASAN ANDAS); dan 045/572/100.18 (kepada ALIMUDIN) yang seluruhnya bertanggal 06 September 2017, dengan Perihal : Surat Perintah Bongkar, Ketiga;
- Apabila Para Penggugat merasa keberatan dengan penerbitan Surat Perintah Bongkar yang dikeluarkan oleh Pihak Tergugat IV tersebut kepada Sdr. TRI MULYONO HADI SUCIPTO, Sdr. BADARUDIN, Sdr. ABU BAKAR SANUSI, Sdr. HASAN ANDAS, dan kepada Sdr. ALIMUDIN selaku Para Pihak yang menempati bangunan yang berdiri di atas lahan yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini, maka keberatan itu seharusnya diuji melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Samarinda selaku Lembaga Pengadilan yang berwenang untuk menerima, memeriksa dan memutus Sengketa Tata Usaha Negara yang lahir atau terbit karena dikeluarkannya suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara oleh Pejabat Tata Usaha Negara;
- Mengingat kedudukan Pihak Tergugat IV dalam gugatan ini adalah sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang bertugas dan berwenang untuk melakukan Kegiatan Penegakan Peraturan Daerah dan Peraturan Kepala Daerah di Wilayah Kota Samarinda, dan Surat Pemberitahuan (Surat Perintah Bongkar) sebagaimana yang dimaksud oleh Para Penggugat dalam Uraian posita Angka 20 Halaman 12 surat gugatan merupakan suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara karena dikeluarkan oleh Pihak Tergugat IV selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam rangka untuk menjalankan tugas dan kewenangannya tersebut, maka Pihak Tergugat IV dengan ini mengajukan tangkisan (*eksepsi*)

Halaman 40 dari 58 Putusan Nomor 45/PDT/2019/PT SMR



terhadap gugatan dari Para Penggugat karena menganggap Pengadilan Negeri (PN) Samarinda tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Sengketa yang terjadi antara Para Penggugat dengan Pihak Tergugat IV yang terkait dengan penerbitan Surat Pemberitahuan (Surat Perintah Bongkar) tersebut di atas;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Pihak Tergugat IV mohon uraian dalam eksepsi di atas dianggap terulang dan termuat kembali secara utuh dalam uraian dalam pokok perkara ini. Selanjutnya Pihak Tergugat IV tetap menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali secara nyata dan tegas diakui kebenarannya oleh Pihak Tergugat IV;
2. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2010 tentang Satuan Polisi Pamong Praja, dan Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 4 tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Jo. Peraturan Walikota Samarinda Nomor 28 tahun 2016 tentang Susunan dan Organisasi Tata Kerja Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda maka Organisasi Perangkat Daerah Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda selaku Badan / Pejabat Tata Usaha Negara diberikan Tugas Pokok secara umum untuk membantu Kepala Daerah dalam menegakkan Peraturan Daerah dan Peraturan Kepala Daerah, menyelenggarakan ketertiban umum dan ketenteraman masyarakat, serta menyelenggarakan perlindungan masyarakat;
3. Sedangkan bentuk Kewenangan secara umum yang dimiliki oleh Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda berdasarkan kedua aturan tersebut antara lain:
 - 1) Melakukan tindakan penertiban nonyustisial terhadap warga masyarakat, aparatur atau badan hukum yang melakukan pelanggaran atas Peraturan Daerah dan atau Peraturan Kepala Daerah;
 - 2) Menindak warga masyarakat, aparatur, atau badan hukum yang mengganggu ketertiban umum dan ketenteraman masyarakat;
 - 3) Memfasilitasi dan memberdayakan kapasitas penyelenggaraan perlindungan masyarakat;
 - 4) Melakukan tindakan penyelidikan terhadap warga masyarakat, aparatur atau badan hukum yang diduga melakukan pelanggaran atas Peraturan Daerah dan Peraturan Kepala Daerah; dan
 - 5) Melakukan tindakan administratif terhadap warga masyarakat, aparatur, atau badan hukum yang melakukan penyelenggaraan atas Peraturan Daerah dan Peraturan Kepala Daerah;



4. Terkait atas masalah pendirian bangunan dalam Wilayah Kota Samarinda, Pemerintah Kota Samarinda sendiri telah menerbitkan Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 34 tahun 2004 tentang Bangunan dalam Wilayah Kota Samarinda yang didalamnya memuat 2 (dua) ketentuan sebagai berikut :

Pasal 18

Bagi siapapun dilarang mendirikan bangunan apabila:

- (1) *Tidak mempunyai surat ijin Mendirikan, Menambah/Mengubah Bangunan;*
- (2) *Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut dari Ijin Mendirikan, Menambah / Mengubah Bangunan;*
- (3) *Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian Ijin Mendirikan, Menambah /Mengubah Bangunan;*
- (4) *Menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini atau peraturan lainnya yang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini;*
- (5) *Mendirikan bangunan di atas tanah orang lain tanpa ijin pemiliknya atau kuasanya yang sah;*

Pasal 272

- (1) *Selain ketentuan pidana sebagaimana dimaksud pada Pasal 271 Walikota berwenang mengeluarkan perintah untuk membongkar, menyegel dan menghentikan dengan segera pekerjaan dan atau penggunaan atas sebagian atau seluruh bangunan, bangunan-bangunan, instalasi dan perlengkapan bangunan yang bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.*
- (2) *Dalam hal dilakukan pembongkaran secara paksa, biaya pembongkaran dibebankan kepada pemilik bangunan.*

5. Ada pun terhadap Bangunan yang didirikan dan atau ditempati oleh Para Penggugat di atas lahan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini setelah dilakukan pemeriksaan di lapangan yang dilaksanakan guna menindaklanjuti Laporan Pengaduan dari Pihak Pemilik tanah yang Sah yang merasa keberatan dan ketentramannya telah terganggu atas perbuatan dari Para Penggugat, ternyata didapatkan hasil bahwasanya" bukan hanya tidak mempunyai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pemerintah Kota Samarinda, Bangunan tersebut juga saat ini ternyata berdiri tanpa izin dari Pihak Pemilik tanah yang Sah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 71/Pdt.G/1998/PN.Smda Tanggal 26 September 1998 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor : 70/PDT/1999/PT.KT.SMDA Tanggal 19 Agustus 1999 yaitu Pihak Tergugat I;



6. Terhadap pelanggaran Peraturan Daerah Kota Samarinda yang dilakukan oleh Para Penggugat tersebut maka Pihak Tergugat IV telah memerintahkan yang bersangkutan untuk melakukan pembongkaran secara sukarela sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh Pihak Tergugat IV selaku Badan / Pejabat Tata Usaha Negara melalui penyampaian Surat Perintah Bongkar (Surat Pemberitahuan sebagaimana dimaksud oleh Para Penggugat dalam Uraian posita Angka 20 Halaman 12 surat gugatan) sebanyak 3 (tiga) kali yaitu melalui:
- Surat Perintah Bongkar yang Pertama yang diterbitkan oleh Pihak Tergugat IV melalui Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda Nomor : 331/89/100.18-PPUD (kepada Sdr. ABU BAKAR SANUSI); 331/90/100.18-PPUD (kepada Sdr. BADARUDIN); 331/91/100.18-PPUD (kepada Sdr. TRI MULYONO HADI SUCIPTO); dan 331/92/100.18-PPUD (kepada Sdr. ALIMUDDIN) yang seluruhnya bertanggal 24 Juli 2017, dengan Perihal: Surat Perintah Bongkar, Pertama;
 - Surat Perintah Bongkar yang Kedua yang diterbitkan oleh Pihak Tergugat IV melalui Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda Nomor : 045/97/100.18-PPUD (kepada Sdr. ABU BAKAR SANUSI); 045/98/100.18-PPUD (kepada Sdr. BADARUDIN); 045/99/100.18-PPUD (kepada Sdr. TRI MULYONO HADI SUCIPTO); 045/100/100.18-PPUD (kepada Sdr. ALIMUDDIN), dan 045/101/100.18-PPUD (kepada Sdr. HASAN ANDAS) yang seluruhnya bertanggal 28 Agustus 2017, dengan Perihal: Surat Perintah Bongkar, Kedua;
 - Surat Perintah Bongkar yang Ketiga dan merupakan yang terakhir yang diterbitkan oleh Pihak Tergugat IV melalui melalui Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda Nomor : 045/568/100.18 (kepada TRI MULYONO HADI SUCIPTO); 045/569/100.18 (kepada BADARUDIN); 045/570/100.18 (kepada ABU BAKAR SANUSI); 045/571/100.18 (kepada HASAN ANDAS); dan 045/572/100.18 (kepada ALIMUDIN) yang seluruhnya bertanggal 06 September 2017, dengan Perihal : Surat Perintah Bongkar, Ketiga;
7. Tentunya perbuatan dari Pihak Tergugat IV selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam rangka menjalankan tugas dan wewenang yang dimilikinya sebagaimana dijelaskan di atas sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum secara kumulatif sebagaimana yang diatur dalam Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara (BW) yaitu sebagai berikut:
- a. Adanya suatu perbuatan;
 - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;



- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban; dan
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Untuk itu Pihak Tergugat IV pada akhirnya menolak semua tuntutan (*petitum*) dari Para Penggugat yang ditujukan secara khusus pada Pihak Tergugat IV yang ada pada Uraian petitum Nomor 2 dan Nomor 9 surat gugatan dimana Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Samarinda Pemeriksa Perkara untuk menyatakan bahwa "*Pihak Tergugat IV bersama dengan Pihak Tergugat lainnya telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum*" dan "*Menghukum Pihak Tergugat IV bersama dengan Pihak Tergugat lainnya untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini*";

Berdasarkan uraian eksepsi dan jawaban yang telah diuraikan di atas, Pihak Tergugat IV selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Samarinda yang memeriksa perkara ini untuk dapat menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi Pihak Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat untuk tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Samarinda yang memeriksa perkara ini tidak setuju dan berpendapat lain, mohon kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat V dan Tergugat VI melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 06 Desember 2017, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. **Gugatan Para Penggugat campur aduk sehingga membuat gugatan menjadi tidak jelas (*Obscur Libel*) dan Para Penggugat keliru dalam menyusun dan menentukan Pihak Tergugat yang ditarik dalam gugatan a quo (*Error In Persona*):**
 - Bahwa inti permasalahan dalam surat gugatan yang disusun oleh Para Penggugat sungguh sangat tidak jelas dan kabur karena Para Penggugat telah mencampur-adukkan berbagai macam permasalahan hukum di dalam satu surat gugatan yang diajukan olehnya saat ini;



- Dalam surat gugatan *A Quo* Para Penggugat tidak hanya menggugat tentang permasalahan "*Status Kepemilikan Lahan yang menjadi objek sengketa*", tetapi Para Penggugat juga mempermasalahkan berbagai persoalan hukum lainnya yaitu antara lain mengenai:
 - o Persoalan "*Kontrak sewa tanah dengan Pihak Tergugat I*;
 - o Persoalan "*Penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yang diregister oleh Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI*; dan
 - o Persoalan "*Rencana pembongkaran Bangunan oleh Pihak Tergugat IV*".
- Pencampuran berbagai macam permasalahan hukum yang tidak ada kaitannya satu sama lain secara langsung dalam satu surat gugatan seharusnya tidak boleh dilakukan oleh Para Penggugat karena hanya akan menyebabkan surat gugatan menjadi tidak jelas alias kabur (*obscurus libel*) baik bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara maupun bagi Masing-Masing Pihak Tergugat yang tidak terkait dengan keseluruhan persoalan -persoalan hukum tersebut;
- Sebagai contoh dalam hal ini ialah mengenai Persoalan Kontrak sewa tanah yang terjadi antara Para Penggugat dengan Pihak Tergugat I. Tentunya permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan suatu Kontrak atau Perjanjian hanyalah dapat mengikat kepada pihak-pihak yang menyusun Kontrak tersebut sesuai dengan Asas Hukum yang dianut dalam Hukum Perjanjian yang berlaku di Indonesia yaitu Asas *Pacta Van Sunt Servanda*. Oleh karena itu jika ada permasalahan yang terjadi pada pelaksanaan Kontrak sewa tanah yang dibuat antara Para Penggugat dengan Pihak Tergugat I, maka permasalahan tersebut seharusnya hanya melibatkan kedua belah pihak tersebut semata tanpa perlu menarik Kepala Syahbandar Otoritas Pelabuhan (KSOP) Samarinda atau Pihak Tergugat II; Walikota Samarinda atau Pihak Tergugat III; Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda atau Pihak Tergugat IV; Camat Samarinda Ilir atau Pihak Tergugat V; dan Lurah Selili atau Pihak Tergugat VI, yang seluruhnya tidak ikut menyusun Kontrak sewa tanah dimaksud;
- Namun dalam gugatan *A Quo* ternyata Kepala Syahbandar Otoritas Pelabuhan (KSOP) Samarinda atau Pihak Tergugat II; Walikota Samarinda atau Pihak Tergugat III; Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda atau Pihak Tergugat IV; Camat Samarinda Ilir atau Pihak Tergugat V; dan Lurah Selili atau Pihak Tergugat VI, ternyata telah ikut ditarik dan dinyatakan sebagai Pihak Tergugat oleh Para Penggugat dalam Permasalahan Kontrak sewa tanah yang terjadi secara intern antara Para Penggugat dengan Pihak Tergugat



- I. Oleh karena itu maka penarikan pihak yang dilakukan olehnya Pihak Tergugat III nyatakan telah Salah Sasaran (*Error in Persona*);
 - Kiranya contoh penarikan pihak yang salah sasaran yang terjadi dalam Persoalan Kontrak sewa tanah juga terjadi dalam Persoalan Penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yang diregister oleh Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI. Dalam hal ini Para Penggugat seharusnya tidak perlu menarik Kepala Syahbandar Otoritas Pelabuhan (KSOP) Samarinda atau Pihak Tergugat II; Walikota Samarinda atau Pihak Tergugat III; Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda atau Pihak Tergugat IV, dalam pengajuan gugatan yang terkait dengan permasalahan penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan tanah an. Pihak Tergugat I karena urusan penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan tanah di Wilayah Kota Samarinda hanyalah merupakan urusan internal yang terjadi antara Pihak yang merasa keberatan dengan diterbitkannya Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yaitu Para Penggugat dengan Pihak Pemohon Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yaitu Pihak Tergugat I; dan Camat Samarinda Ilir atau Pihak Tergugat V serta Lurah Selili atau Pihak Tergugat VI selaku Pihak yang menerbitkan dan meregister Surat Pernyataan Penguasaan Tanah tersebut;
 - Hal tersebut kemudian berlaku juga dalam persoalan rencana pembongkaran bangunan oleh Pihak Tergugat IV. Dalam hal ini Para Penggugat tidak seharusnya menarik Kepala Syahbandar Otoritas Pelabuhan (KSOP) Samarinda atau Pihak Tergugat II; Walikota Samarinda atau Pihak Tergugat III; Camat Samarinda Ilir atau Pihak Tergugat V; dan Lurah Selili atau Pihak Tergugat VI, dalam pengajuan gugatan terkait atas Persoalan Rencana pembongkaran Bangunan yang akan dilakukan oleh Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Samarinda atau Pihak Tergugat IV;
 - Berdasarkan uraian tersebut di atas maka Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI dengan ini mengajukan tangkisan (*eksepsi*) terhadap gugatan dari Para Penggugat dengan menyatakan bahwa surat gugatan yang dibuat olehnya selain tidak jelas inti permasalahannya alias kabur (*obscuur libel*), Para Penggugat juga telah keliru dalam menarik Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI dalam pengajuan gugatannya (*error in persona*);
2. **Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan (*Legal Standing*);**
 - Untuk dapat mengajukan suatu gugatan hukum di pengadilan, maka seorang Pihak Penggugat harus terlebih dahulu dapat memperlihatkan dasar kapasitasnya untuk mengajukan gugatan (*legal standing*). Ada pun dasar dari



kapasitas untuk menggugat tersebut tentu saja lahir dari hak-hak yang ia miliki yang sekiranya telah dilanggar oleh orang lain yang selanjutnya akan dijadikan sebagai Pihak Tergugat;

- Dalam gugatan *A Quo Para* Penggugat tidak dapat menunjukkan apa yang menjadi dasar kapasitas maupun hak-hak apa yang dimiliki olehnya yang telah dilanggar oleh Para Tergugat secara umumnya atau yang dilanggar oleh Pihak Tergugat IV secara khususnya, sehingga Para Penggugat pada akhirnya mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan ini;
- Para Penggugat dalam hal ini kiranya hanya menjelaskan bahwa Para Penggugat telah membayar uang sewa kepada orang tua dari Pihak Tergugat I yang kemudian dilanjutkan kepada Pihak Tergugat I sehingga Pihak Tergugat IV menyimpulkan bahwa Para Penggugat dalam hal ini bertindak selaku Penyewa tanah dari objek tanah yang dimiliki oleh orang tua Pihak Tergugat I yang kemudian diwariskan ke Pihak Tergugat I. Akan tetapi mengenai Surat Perjanjian sewa Menyewa tanah kapan dibuat, berapa lama jangka waktunya, hak-hak dan kewajiban apa saja yang diatur, serta siapa saja pihak-pihak yang menyusun Surat Perjanjian tersebut sama sekali tidak dijelaskan oleh Para Penggugat;
- Untuk itu Pihak Tergugat IV meragukan apakah Para Penggugat benar-benar mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini karena kedudukannya tidak jelas apakah masih dapat dianggap sebagai Pihak Penyewa tanah yang masih mempunyai hak sewa ataukah sebagai Pihak Pemilik tanah sehingga dapat dianggap mempunyai hak untuk mengajukan gugatan *A Quo* ?
- Terkait hal ini kiranya Para Penggugat tidak lagi dapat dianggap sebagai Pihak Penyewa tanah karena Para Penggugat saat ini tidak ada lagi yang meneruskan pembayaran uang sewa kepada Pihak Tergugat I sebagaimana yang diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam dalil posita *gugatannya* sehingga tentu saja gugurlah kapasitasnya untuk mengajukan gugatan sebagai Pihak Penyewa tanah;
- Sedangkan untuk dapat dianggap sebagai Pihak Pemilik tanah yang mempunyai hak untuk mengajukan gugatan sengketa kepemilikan tanah maka Para Penggugat haruslah terlebih dahulu dapat memperlihatkan dasar Surat-Surat Kepemilikannya atas tanah yang menjadi objek sengketa sehingga Para Penggugat dapat dianggap mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan selaku Pihak Pemilik tanah, hal mana ternyata tidak dapat dipenuhi / diperlihatkan oleh Para Penggugat dalam surat *gugatannya*;



- Untuk itu Pihak Tergugat IV dalam hal ini mengajukan tangkisan (*eksepsi*) terhadap gugatan dari Para Penggugat karena menganggap Para Penggugat tidak mempunyai dasar kapasitasnya untuk mengajukan gugatan (*legal standing*) terhadap objek sengketa dalam surat gugatan *A Quo*, baik itu selaku Pihak Penyewa tanah maupun sebagai Pihak Pemilik tanah;

3. Pengadilan Negeri (PN) Samarinda tidak berwenang untuk memeriksa sengketa Tata Usaha Negara yang terkait dengan penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah atas nama Pihak Tergugat I;

- Bahwa satu-satunya dalil posita dalam surat gugatan yang menguraikan hubungan dari Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI sehingga ikut ditarik oleh Para Penggugat dalam pengajuan gugatan *A Quo* hanyalah terdapat pada Uraian Angka 6 pada halaman 4 surat gugatan yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

"6. Bahwa Tergugat I kemudian membuat dan mengurus surat-surat atas tanah yang di diami oleh Para Penggugat kepada Tergugat V, dan Tergugat VI sehingga terbitlah Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yang teregister dengan Nomor : 04.1001/590/08/2017 tertanggal 20 Maret 2017 oleh Tergugat VI dan teregister pula oleh Tergugat V dengan Nomor Register 593.21/64/400.10 tanggal 20 Maret 2017";

Atas dalil posita tersebut selanjutnya Para Penggugat menuntut 3 (tiga) hal kepada Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI (secara tidak langsung) yaitu :

"3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya;

8. Menyatakan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah Atas nama Tergugat I yang telah diregister di Kantor Tergugat V dengan Nomor Register 593.21/64/400.10 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

9. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini;"

Kiranya tuntutan tersebut tidak tepat untuk diajukan, diperiksa dan diputus melalui Pengadilan Negeri (PN) Samarinda karena Sengketa yang diangkat oleh Para Penggugat yang terkait dengan kepentingan Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI dalam gugatan *A Quo* pada dasarnya adalah Sengketa Tata Usaha Negara dan bukan sengketa perdata;

- Hal ini didasarkan pada alasan karena Sengketa yang muncul akibat diterbitkannya suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara dimana dalam perkara ini adalah Surat Pernyataan Penguasaan Tanah atas nama Pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I yang diregister oleh Pihak Tergugat IV dan Pihak Tergugat V selaku Pejabat Tata Usaha Negara masing-masing dengan Nomor Register : 593.21/64/400.10 dan Nomor Register : 04.1001/590/08/2017 pada tanggal 20 Maret 2017 adalah Sengketa Tata Usaha Negara dan bukan Sengketa Perdata berdasarkan Ketentuan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 19 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- Hal ini diperkuat dengan jenis tuntutan yang dimohonkan oleh Para Penggugat pada tuntutan (*petitum*) Nomor 8 yaitu untuk menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (tuntutan pembatalan) terhadap "Surat Pernyataan Penguasaan Tanah Atas nama Tergugat I yang telah diregister di Kantor Tergugat V dengan nomor Register : 593.21/64/400.10" kiranya hanyalah dapat diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena Pengadilan Umum tidak mempunyai kewenangan untuk dapat membatalkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara (Surat Pernyataan Penguasaan Tanah Atas nama Pihak Tergugat I) yang secara resmi telah diterbitkan dan diregister oleh Pejabat Tata Usaha Negara (Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI);
- Untuk itu Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI dengan ini mengajukan tangkisan (*eksepsi*) terkait dengan Batasan Kewenangan Absolut yang dimiliki oleh Pengadilan Negeri (PN) Samarinda guna menerima, memeriksa dan mengadili Sengketa Tata Usaha Negara dimaksud;
- Ada pun Pengadilan yang kiranya paling berwenang baik secara absolut maupun secara relatif untuk memeriksa dan memutus Sengketa yang terbit terkait dengan penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah tersebut oleh Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI kiranya berada pada Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Samarinda;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI mohon uraian dalam eksepsi di atas dianggap terulang dan termuat kembali secara utuh dalam uraian dalam pokok perkara ini. Selanjutnya Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI tetap menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali secara nyata dan tegas diakui kebenarannya oleh Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI;

Halaman 49 dari 58 Putusan Nomor 45/PDT/2019/PT SMR



2. Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI memang benar telah mendaftarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yang dimohonkan oleh Pihak Tergugat I pada tanggal 20 bulan Maret tahun 2017 terhadap objek tanah tempat berdirinya Bangunan Rumah milik Para Penggugat, dengan Nomor Register masing-masing yaitu 593.21/64/400.10 dan 04.1001/590/08/2017;
3. Ada pun tindakan pencatatan (register) atas Surat Pernyataan Penguasaan Tanah atas nama Pihak Tergugat I tersebut kiranya telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang ditetapkan baik oleh Pihak Tergugat V maupun oleh Pihak Tergugat VI;
4. Dalam hal ini permohonan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yang dimohonkan oleh Pihak Tergugat I ditujukan kepada objek tanah yang memang secara fisik dikuasai oleh Pihak Tergugat I dimana pada saat dilakukan peninjauan di lapangan diketahui bahwa objek tanah tersebut sedang disewakan kepada Para Penggugat, dan tidak ada pihak lain yang mengakui objek tanah tersebut sebagai hak miliknya dengan memperlihatkan dokumen-dokumen kepemilikannya termasuk dalam hal ini Pihak Tergugat II (Kepala Syahbandar Otoritas Pelabuhan Samarinda) maupun Pihak Tergugat III (Pemerintah Kota Samarinda);
1. Ada pun satu-satunya pihak yang pada awalnya merasa keberatan terkait atas permohonan Pihak Tergugat I terkait atas penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah tersebut kepada Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI hanyalah Sdr. ARDIANSYAH sebagai Perwakilan dari Pihak Penyewa tanah (tidak ikut menjadi Pihak Penggugat dalam perkara ini), namun dalam proses penyelesaian keberatan tersebut yang bersangkutan ternyata tidak pernah hadir kembali guna memenuhi undangan rapat penyelesaian yang diselenggarakan oleh Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI;
2. Oleh karena itu Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI tidak mempunyai alasan untuk dapat menolak atau menghentikan lebih lanjut permohonan dari Pihak Tergugat I agar dapat diterbitkan dan dicatat (diregister) Surat Pernyataan Penguasaan Tanah terhadap tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
3. Kiranya perbuatan dari Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI ini tidak dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum secara kumulatif sebagaimana yang ditetapkan dalam Ketentuan Pasal 1365 BW yaitu sebagai berikut:
 - a. Adanya suatu perbuatan;
 - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;



- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
 - d. Adanya kerugian bagi korban;
 - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;
8. Untuk itu Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI pada akhirnya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Samarinda Pemeriksa perkara ini untuk dapat menolak gugatan dari Para Penggugat secara keseluruhan;

Berdasarkan uraian eksepsi dan jawaban yang telah diuraikan di atas, Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Samarinda yang memeriksa perkara ini untuk dapat menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi Pihak Tergugat V dan Pihak Tergugat VI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat untuk tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Samarinda yang memeriksa perkara ini tidak setuju dan berpendapat lain, mohon kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bond*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi/jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI tersebut, Para Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 8 Januari 2018, yang isinya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa atas replik dari Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah mengajukan duplik tertanggal 22 Januari 2018, yang juga isinya terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini, sedangkan untuk Tergugat II tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, jawaban, replik, duplik dan pembuktian dari kedua belah pihak dalam persidangan, maka Pengadilan Negeri Samarinda pada hari Selasa tanggal 6 November 2018 telah menjatuhkan putusan terhadap perkara Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Smr yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI;



DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para Penggugat;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini, yang hingga kini berjumlah Rp3.446.000,00 (tiga juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut Kuasa Penggugat I sampai dengan Penggugat VI (selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding) mengajukan banding, sebagaimana pernyataan permohonan banding dari Panitera Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 58/Bdg/2018/Pdt.Smr jo. Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Smr tanggal 6 November 2018;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding dari Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Kuasa Tergugat I selaku Terbanding I, sebagaimana relas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 58/Bdg/2018/Pdt.Smr jo. Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Smr tanggal 5 Desember 2018 dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda;
2. Tergugat II selaku Terbanding II, sebagaimana relas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 58/Bdg/2018/Pdt.Smr jo. Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Smr tanggal 7 Desember 2018 dari Juru Sita Pengadilan Pengganti Negeri Balikpapan;
3. Tergugat III selaku Terbanding III, sebagaimana relas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 58/Bdg/2018/Pdt.Smr jo. Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Smr tanggal 5 Desember 2018 dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda;
4. Tergugat IV selaku Terbanding IV, sebagaimana relas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 58/Bdg/2018/Pdt.Smr jo. Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Smr tanggal 5 Desember 2018 dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda;
5. Tergugat V selaku Terbanding V dan Tergugat VI selaku Terbanding VI, sebagaimana relas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 58/Bdg/2018/Pdt.Smr jo. Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Smr tanggal 5 Desember 2018 dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda;

Menimbang, bahwa para pihak dalam perkara ini telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (inzage) di Pengadilan Negeri Samarinda dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari tanggal relas pemberitahuan memeriksa berkas, masing-masing kepada:

1. Kuasa Para Pembanding, sebagaimana relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor 58/Bdg/2018/Pdt.Smr jo. Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Smr tanggal 6 Februari 2018 dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda;



2. Kuasa Terbanding I, sebagaimana relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor 58/Bdg/2018/Pdt.Smr jo. Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Smr tanggal 6 Februari 2019 dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda;
3. Kuasa Terbanding II, sebagaimana relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor 58/Bdg/2018/Pdt.Smr jo. Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Smr tanggal 4 Februari 2019 dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda;
4. Kuasa Terbanding III, sebagaimana relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor 58/Bdg/2018/Pdt.Smr jo. Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Smr tanggal 1 Februari 2019 dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda;
5. Kuasa Terbanding IV, sebagaimana relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor 58/Bdg/2018/Pdt.Smr jo. Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Smr tanggal 1 Februari 2019 dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda;
6. Kuasa Terbanding V dan Terbanding VI, sebagaimana relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor 58/Bdg/2018/Pdt.Smr jo. Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Smr tanggal 1 Februari 2019 dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Samarinda telah menjatuhkan putusan atas perkara Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Smr pada hari Selasa tanggal 6 November 2018, kemudian permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Penggugat I sampai dengan Penggugat VI diajukan pada tanggal 19 November 2018. Dengan demikian permohonan banding tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding tidak mengajukan memori banding, sehingga tidak diketahui secara pasti maksud dan tujuan mengajukan permohonan banding ini, namun begitu Pengadilan Tingkat Banding tetap akan memeriksanya apakah putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah sesuai dengan perundang-undangan yang ada dan sudah memenuhi rasa keadilan atau belum;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara secara keseluruhan yang meliputi surat gugatan, jawaban, replik, duplik, berita acara persidangan, pembuktian dari kedua belah pihak dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 141/Pdt.G/2017/PN.Tgr tanggal 6 November 2018 berikut dengan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:



DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa setelah meneliti dengan seksama pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang provisi, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah benar, oleh karenanya diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan dalam memutuskan perkara ini dalam tingkat banding, dengan tambahan pertimbangan sbb:

Bahwa putusan provisi adalah putusan sela yang menjawab tuntutan provisionil, yaitu atas permintaan salah satu pihak agar untuk sementara diadakan tindakan pendahuluan, yang tidak mengenai pokok perkara guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Bahwa tuntutan provisi dalam perkara ini Para Penggugat meminta untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat IV yang akan melakukan eksekusi liar dan mengambil tindakan pengosongan dan pembongkaran secara paksa tanpa prosedur hukum yang berlaku, untuk tidak melakukan perbuatan dalam bentuk apapun di atas tanah obyek sengketa sampai ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa bertitik tolak dari tuntutan provisi sebagai tersebut di atas, maka tuntutan tersebut sudah merupakan bentuk penghukuman, yang terdapat dalam pokok perkara, sehingga oleh karenanya tuntutan provisi Para Penggugat tidak beralasan menurut hukum untuk itu harus ditolak;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari eksepsi dari Tergugat I s/d Tergugat VI, maka eksepsi dari Tergugat I ampai dengan Tergugat VI dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

1. **Eksepsi absolut**, yang diajukan oleh Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI;
 - Bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah memutuskannya pada tanggal 19 Maret 2018, yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat IV, V dan VI yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Samarinda berwenang memeriksa perkara ini;
 - Bahwa putusan sela ini Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui, karena gugatan Para Penggugat mendasarkan pada adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VI, sehingga menjadi kewenangan peradilan umum in casu Pengadilan Negeri Samarinda. Adapun perbuatan melawan hukum tersebut terbukti atau tidak tergantung pada proses pembuktian dalam persidangan;
2. **Eksepsi relatif**, yang diajukan oleh:
 - Tergugat I:



- o Bahwa perbaikan gugatan tidak sesuai dengan hukum acara karena telah menambah pihak baru;
- o Dasar gugatan tidak jelas karena Penggugat menggugat Tergugat I, mestinya Tergugat I lah yang menggugat Penggugat karena selaku penyewa tidak mau membayar uang sewa;
- Tergugat II:
 - o Gugatan kabur, karena pihaknya tidak jelas dan campur aduk;
 - o Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan (*Legal standing*);
- Tergugat III:
 - o Gugatan kabur, karena pihaknya tidak jelas dan campur aduk;
 - o Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan (*Legal standing*);
 - o Para Peggugat tidak bisa membedakan kedudukan antara Tergugat dan Turut Tergugat;
- Tergugat IV:
 - o Gugatan kabur, karena pihaknya tidak jelas dan campur aduk;
 - o Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan (*Legal standing*);
 - o Gugatan prematur;
- Tergugat V dan Tegugat VI:
 - o Gugatan kabur, karena pihaknya tidak jelas dan campur aduk;
 - o Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan (*Legal standing*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan, dan Majelis Hakim Tingkat Banding perlu menambahkan pertimbangan berikut ini:

- Bahwa eksepsi dari Tergugat I tentang perubahan gugatan, berdasarkan Pasal 127 RV selama tidak merubah dan atau menambah tuntutan pokok (*petitum*) maka masih diperbolehkan. Begitu juga dasar dari tuntutan (*posita*) tidak ada perubahan, maka masih diperbolehkan (Putusan MA No.209/K/1970 tanggal 6 Maret 1971). Dan dalam perkara ini ternyata posita dan petitumnya tidak ada perbuahan, sehingga eksepsi ini harus ditolak;
- Bahwa eksepsi dari Tergugat I tentang dasar hukum dari Para Penggugat sudah jelas yaitu adanya perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) dari Tergugat I sampai dengan Tergugat VI. Selanjutnya apakah dalil Para Penggugat



tersebut terbukti atau tidak tergantung pada proses pembuktian dalam persidangan;

- Bahwa eksepsi dari Tergugat II, III, IV, V dan VI tentang gugatan kabur, karena pihaknya tidak jelas dan campur aduk;

Bahwa setelah memperhatikan dengan seksama eksepsi ini ternyata Tergugat II sampai dengan Tergugat VI memperlakukan tidak runtutnya dalam penyusunan surat gugatan, karena Para Penggugat mencampur adukan antara permasalahan kepemilikan lahan, permasalahan sewa menyewa dan rencana adanya pembongkaran. Terhadap hal ini Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat sudah memasuki pokok perkara, karena di dalam pertimbangan pokok perkara itulah nantinya akan diuraikan dimulai siapa pemilik lahan sebenarnya, kemudian siapa yang menyewa dan siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum. Untuk itu eksepsi ini akan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara;

- Bahwa eksepsi dari Tergugat II, III, IV, V dan VI tentang Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan (*Legal standing*);

Bahwa pada prinsipnya semua subjek hukum mempunyai hak sama dimata hukum. Begitu juga siapapun (yang termasuk subjek hukum) mempunyai hak untuk menggugat siapapun juga yang dianggap telah merugikannya. Dalam perkara ini Para Penggugat secara hukum mempunyai hak sepenuhnya untuk menggugat siapapun termasuk menggugat Tergugat I sampai dengan Tergugat VI karena dianggap telah merugikan diri Para penggugat. Selanjutnya apakah dalil gugatan Para Penggugat terbukti atau tidak, tergantung pada proses pembuktian dalam persidangan;

- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat eksepsi dari Tergugat I sampai dengan Tergugat VI tidak beralasan menurut hukum sehingga harus ditolak seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak gugatan Para Penggugat, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding sudah benar, oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutuskan perkara ini, dengan tambahan pertimbangan berikut ini:

- Bahwa dalil utama Para Penggugat yang mengatakan tanah sengketa (tanah yang disewa Para Penggugat dari Tergugat I) adalah milik Tergugat III / Pemerintah Kota Samarinda, ternyata tidak ada bukti (baik bukti surat atau saksi)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Para Penggugat yang dapat membuktikan bahwa tanah sengketa adalah tanah milik Tergugat III. Bahkan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan VI justru membenarkan bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat I;

- Bahwa dengan adanya fakta tersebut di atas menjadikan gugatan Para Peggugat tidak mempunyai dasar pijakan lagi, sehingga oleh karenanya gugatan harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan sebagaimana terurai di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Smr tanggal 6 November 2018 cukup beralasan untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ditolak maka Para Pembanding semula Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding besarnya tercantum dalam diktum putusan ini;

Memperhatikan, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 1986 yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU RI. Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Pengugat I sampai dengan Penggugat IV;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Smr tanggal 6 November 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 22 Mei 2019 oleh kami Dr. H. SUBIHARTA, S.H. , M.Hum. selaku Hakim Ketua Majelis, H. ZAENI, S.H. , M.H. dan HARI MURTI, S.H. , M.H. masing masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 45/PDT/2019/PT.SMR tanggal 24 April 2019 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 28 Mei 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota dan dibantu ZULKIFLI LUBIS, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh Kuasa Para Pembanding semula Penggugat I sampai dengan Penggugat VI, kuasa

Halaman 57 dari 58 Putusan Nomor 45/PDT/2019/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I semula Tergugat I, kuasa Terbanding II semula Tergugat II, dan kuasa Terbanding III semula Tergugat III, kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV, kuasa Terbanding V semula Tergugat V, kuasa Terbanding VI semula Tergugat VI;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua Sidang,

H. ZAENI, S.H. , M.H.

Dr. H. SUBIHARTA, S.H. , M.Hum.

HARI MURTI, S.H. , M.H.

Panitera Pengganti,

ZULKIFLI LUBIS, S.H.

Perincian biaya perkara:

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Materaiputusan | : Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi putusan | : Rp 10.000,00 |
| 3. <u>Biaya pemberkasan</u> | : Rp134.000,00 |
| Jumlah | : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah). |