



PUTUSAN
Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Trg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tenggarong yang mengadili perkara perdata gugatan pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara perdata gugatan antara :

DINA ARIANI ARSYAD, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Mangkuraja, RT. 23, No. 02, Kel. Loa Ipuh, Kec. Tenggarong, Kab. Kutai Kartanegara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **YOHANES KUNTO WIBISONO.,S.E.,S.H C.I.L, DEDE KOMALASARI.,S.H, YAHYA TONANG TONGQING,S.H.** para Advokat dari kantor "KANTOR ADVOCATES & LEGEL CONSULTANTS RKD" beralamat di Jalan Camar, No. 96A, Kelurahan Bandara, Kecamatan Sungai Pinan, Kota Samarinda, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Agustus 2017, sebagaimana telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong dibawah register nomor W18-U4/179/HK.02.1/VIII/2017 Tanggal 8 Agustus 2016;
Selanjutnya disebut sebaga.....PENGGUGAT;

Lawan:

BUPATI KUTAI KARTANEGARA Cq, KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PEMUKIMAN KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA d/h KEPALA DINAS CIPTA KARYA DAN TATA RUANG KABUPATEN BUPATI KUTAI KARTANEGARA, Beralamat di Jalan Wolter Monginsidi, Komplek Perkantoran Bupati Kutai Kartanegara di Tenggarong, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **PURNOMO, SH., MELTRIN PETULA SIBARANI, SH.,MH., HARMAN, S.H., ALFINCE YOEL LUFUNG, S.H., SURATNO, S.H., H. DEDY MULYADI, S.E.,M.Si., ENDI A BUDIONO, A.Md.** Beralamat dikantor Bupati Jalan Wolter Monginsidi No. 01 Tenggarong, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Agustus 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Peengadilan Negeri Tenggarong dibawah register nomor W18-U4/199/HK.02.1/VIII/2017 tanggal 30 Agustus 2017,
Selanjutnya disebut sebagai.....TERGUGAT;

Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Agustus 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggara pada tanggal 8 Agustus 2017 dalam Register Nomor 35/Pdt.G/2017/Trg, telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan dan dasar-dasar sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 28 September 2015, dalam Surat Nomor 640/1318/800-DCKTR/XI/2015 dari Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Kutai Kartanegara d/h Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kutai Kartanegara yang perihalnya "Penetapan Lokasi" untuk kegiatan Penyelesaian Program Pengembangan Kinerja Pengelolaan Air Minum dan Air Limbah oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Kutai Kartanegara d/h Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kutai Kartanegara. Yang mana dalam hal ini diajukan sebagai lokasi untuk Pembebasan lahan Pembuatan WTP (Water Treatment Plant) di Kutai Kartanegara;-----
2. Bahwa pada tanggal 17 November 2015, dalam Surat Nomor 640/-1274/800-DCKTR/XI/2015 dari Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Kutai Kartanegara d/h Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kutai Kartanegara yang perihalnya "Mohon Bantuan Memfasilitasi Peninjauan Kelengkapan" untuk kegiatan Penyelesaian Program Pengembangan Kinerja Pengelolaan Air Minum dan Air Limbah oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Kutai Kartanegara d/h Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kutai Kartanegara;-----
3. Bahwa pada tanggal 17 November 2015 telah dilaksanakan rapat koordinasi untuk Permohonan Penetapan Lokasi yang terletak di Desa Prangat Selatan Kecamatan Marangkayu yang dalam hal ini di hadir oleh :
 1. Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Kutai Kartanegara d/h Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kutai Kartanegara;
 2. BAPPEDA Kutai Kartanegara;
 3. Badan Pengelola Keuangan dan Asset Daerah (BPKAD) Kabupaten Kutai Kartanegara;
 4. Badan Pertanahan Nasional;

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bagian Administrasi Pertanahan;
6. Bagian Pembangunan;
7. Desa Tanah Prangat Selatan;

Yang dalam hal ini membahas Penetapan Lokasi Pembangunan Pembuatan Water Treatment Plant (WTP);-----

4. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 10/2016 dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara yang menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 05 atas nama Dina Ariani Arsyad, S.Sos / Penggugat adalah selaku pemilik Tanah yang menjadi tempat pembangunan pembuatan WTP (Water Treatment Plant), dengan Luas tanah 7.500 M² yang terletak di Desa Perangat Selatan, Kec. Marangkayu, Kab. Kutai Kartanegara;-----

5. Bahwa dalam hal ini Penggugat adalah Pemilik Tanah yang menjadi tempat pembangunan Pembuatan WTP (Water Treatment Plant) dengan Nomor SHM 05 dan luas tanah sebesar ± 7.500 M² (Tujuh Ribu Lima Ratus Meter) terletak di Desa Perangat Selatan Kecamatan marang Kayu Kabupaten Kutai Kartanegara;-----

Revisi :

Bahwa dalam hal ini Penggugat adalah Pemilik Tanah atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05 Tanggal 14 Nopember 1996 dengan luas tanah sebesar ± 7.500 M² (Tujuh Ribu Lima Ratus Meter Persegi) terletak di Desa Perangat Selatan Kecamatan marang Kayu Kabupaten Kutai Kartanegara, dan pada Lahan/tanah milik Penggugat seluas ± 1.225,68 M², yang belum dibebaskan oleh Tergugat sesuai Berita Acara Nomor 640.4/46/PL/XII/DCKTR/2015, oleh Tergugat telah dibangun pembangunan Pembuatan WTP (Water Treatment Plant) dengan Fasilitas seperti :

- Ruang Kantor;
- Reservoir;
- Genset;
- WTP sendiri sebagai pengelolaan air;
- Gudang;
- Rumah Penjaga;
- Pos Jaga Ukuran ± 50 m x 50 m, Intake sebagai rumah pompa dan mesin genset ukuran ± 5 m x 5 m;
- Bangunan Intake sama-sama diatas rawa/air;

Akan tetapi sampai dengan diajukannya Gugatan a quo, Tergugat belum ada melakukan pembebasan lahan atas pemakaian tanah yang menjadi tempat pembangunan Pembuatan WTP (Water Treatment Plant) tersebut kepada Penggugat;

6. Bahwa Penggugat meminta pihak Tergugat untuk melakukan pembayaran atas pemakaian tanah tersebut yang telah dibangun bangunan Induk dan Instalasi

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg

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)



WTP

oleh

Tergugat;-----

7. Bahwa menurut hukum adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat seperti telah terurai diatas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan Tergugat tersebut (vide: 1365 KUHPer), dan usaha damai diluar Pengadilan telah Penggugat usahakan namun tidak pernah mendapat tanggapan positif dari Tergugat sebagaimana mestinya, sehingga karena cukup alasan bagi Penggugat untuk mengajukan perkara ini ke Pengadilan untuk mendapatkan penyelesaian sesuai Hukum yang berlaku;-----
Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan bahwa "*tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*";-----
8. Bahwa pada tanggal 31 Juli 2017 telah dilaksanakan rapat koordinasi untuk status Tanah Pembangunan instalasi Pengelolaan Air (IPA) yang terletak di Desa Prangat Selatan Kecamatan Marangkayu yang dalam hal ini di hadiri oleh :-----
 8. Asisten Pemerintahan dan Kesejahteraan Rakyat;
 9. Asisten Ekonomi dan Pembangunan;
 10. Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kab. Kutai Kartanegara;
 11. Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kab. Kutai Kartanegara;
 12. Kepala Bidang Penyehatan Lingkungan Dinas Perumahan dan kawasan Pemukiman Kab. Kutai Kartanegara;
 13. Kepala Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kab. Kutai Kartanegara;
 14. Bagian Pemerintaha Sekretaris Daerah Kab. Kutai Kartanegara;
 15. Bapak Roni Pasande, ST. (PPTK Pembangunan WTP di Desa Prangat Selatan Kec. Marangkayu);
 16. Bapak Abdurrahman, SE.,MM. (KPA& ppk Pembangunan WTP di Desa Prangat Selatan Kec. Marangkayu);
 17. Bapak H. Sunarto, ST (Korlap Pembangunan WTP di Desa Prangat Selatan);
 18. Bapak Isnaini, ST (PPTK Pembebasahan Lahan di Desa Prangat Selatan Kec. Marangkayu);
 19. Kepala PDAM Tirta Mahakam Kab. Kutai Kartanegara;
 20. Bapak Arkani (Kantor Kecamatan Marangkayu);
 21. Bapak Sukamto (Kantor Desa Prangat Selatan);
 22. Bapak Saprudin (Ketua RT. 02 Desa Prangat Selatan);
 23. Ibu Dina Ariyani, S.Sos (Pemilik Lahan/Penggugat);Adapun hasil rapat tersebut pemerintahan kabupaten kutai kartanegara akan membayar sesuai dengan keputusan Pengadilan Negeri yang berkekuatan hukum tetap (incracht vangewijsde);-----
9. Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht matige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat sejak tidak

Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipenuhinya kewajiban Tergugat dengan perincian sebagai berikut :-----

(Revisi sebelumnya Nomer 13.1 menjadi 9.1)

9.1. Kerugian Materil :

Akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat terurai diatas, dimana Penggugat menghabiskan waktu, tenaga, dan uang, untuk urusan masalah tersebut, dan sampai Penggugat meninggalkan pekerjaannya, dimana dalam hal ini kerugian Penggugat ditafsir tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) sebagai berikut :

24. Biaya Operasional dalam pengurusan tanah ini dari Tenggarong ke Desa Tanah Prangat Selatan dan Desa Tanah Prangat Selatan ke Tenggarong sebesar Rp. 39.500.000,- (Tiga Puluh Sembilan Juta Rupiah);-----

-

25. Biaya honorarium Pengacara Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);-----

-

26. Biaya Leges Rp. 500.000,- (lima Ratus Ribu Rupiah);-----

27. Biaya untuk pengasilan setiap bulannya 15.000.000,- x 24 Bulan :

Rp. 360.000.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Juta Rupiah);-----

(Revisi sebelumnya Nomer 10 adalah merupakan bagian dari poin 9.1 Kerugian Materil)

- Tergugat harus membayar atas pemakaian tanah tersebut yang telah dibangun bangunan Induk dan Instalasi WTP oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah) adapun taksiran nilai tanah Penggugat Rp. 400.000./M² x 7.500 M² = Rp. 3.000.000.000., (Tiga Milyar Rupiah);-----

(Revisi sebelumnya Nomer 13.2 menjadi 9.2)

9.2. Kerugian Moril / Immateril :

Akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat seperti terurai diatas, dimana Penggugat menderita kerugian Moril / Immateril karena Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, dimana kerugian Moril / Immateril ini tidak dapat diukur secara pasti tetapi ditafsir tidak kurang dari Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;-----

Jadi Jumlah seluruhnya sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah);

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Revisi sebelumnya Nomer 11 menjadi 10)

10. Bahwa Tuntutan Penggugat dalam Perkara ini adalah beralaskan Bukti-Bukti yang menurut Hukum memungkinkan bahwa Keputusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada perlawanan, Banding ataupun Kasasi ; -----
(Revisi sebelumnya Nomer 12 menjadi 11)
11. Bahwa mengingat agar Tergugat nantinya bersungguh – sungguh untuk melaksanakan isi keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karenanya Penggugat mohon kepada Bapak Ketua / Majelis Hakim agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap harinya apabila Tergugat lalai untuk melaksanakan Keputusan dalam perkara ini nantinya, terhitung empat belas hari sejak diucapkan dan / atau diberitahukan kepada Tergugat atau sejak keputusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Incracht Vangewijsde*) sampai kepada Tergugat melaksanakan seluruh isi keputusan ini nantinya ;-----

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Yth. Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong di-Tenggarong yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar sudilah kiranya berkenan menerima Gugatan Penggugat ini dan selanjutnya memutuskan :-----

DALAM PROVISI :

1. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat, apabila Tergugat lalai untuk melaksanakan Keputusan dalam perkara ini;-----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan menurut Hukum bahwa perbuatan Tergugat terurai diatas adalah merupakan perbuatan melawan Hukum (*Onrecht matige daad*) beserta segala akibat Hukum dari padanya yang sangat merugikan Penggugat baik Materiil maupun Moriil;-----
3. Menghukum Tergugat harus membayar kerugian-kerugian terhadap Penggugat yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht matige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat sejak tidak dipenuhinya kewajiban Tergugat, dengan perincian sebagai berikut:-----
 - 3.1. Kerugian Materiil :

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



□ Akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat terurai diatas, dimana Penggugat menghabiskan waktu, tenaga, dan uang, untuk urusan masalah tersebut, dan sampai Penggugat meninggalkan pekerjaannya, dimana dalam hal ini kerugian Penggugat ditafsir tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) sebagai berikut :

28. Biaya Operasional dalam pengurusan tanah ini dari Tenggarong ke Desa Tanah Prangat Selatan dan Desa Tanah Prangat Selatan ke Tenggarong sebesar Rp. 39.500.000,- (Tiga Puluh Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah); -----

29. Biaya honorarium Pengacara Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);-----

-

30. Biaya Leges Rp. 500.000,- (lima Ratus Ribu Rupiah);-----

31. Biaya untuk pengasilan setiap bulannya 15.000.000,- x 24 Bulan : Rp. 360.000.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Juta Rupiah);-----
(Revisi sebelumnya Nomer 13 adalah merupakan bagian dari poin 3.1 Kerugian Materiil)

- Tergugat harus membayar atas pemakaian tanah tersebut yang telah dibangun bangunan Induk dan Instalasi WTP oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah) adapun taksiran nilai tanah Penggugat Rp. 400.000./M2 x 7.500 M2 = Rp. 3.000.000.000., (Tiga Milyar Rupiah) ; -----

3.2. Kerugian Moriil / Immateriil :

Akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat seperti terurai diatas, dimana Penggugat menderita kerugian Moriil / Immateriil karena Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, dimana kerugian Moriil / Immateriil ini tidak dapat diukur secara pasti tetapi ditafsir tidak kurang dari Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) ;-----

Jadi Jumlah seluruhnya sebesar Rp. 5.500.000.000,- (Lima Milyar Lima Ratus Juta Rupiah);-----

4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap harinya apabila Tergugat lalai untuk melaksanakan Keputusan dalam perkara ini nantinya, terhitung empat belas hari sejak diucapkan dan / atau diberitahukan kepada Tergugat atau sejak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Incracht Vangewijsde*) sampai kepada Tergugat melaksanakan seluruh isi keputusan ini nantinya;-----

5. Menyatakan menurut Hukum bahwa Keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voer Baar Bij Voorraad*) walaupun diadakan perlawanan, Banding maupun Kasasi;-----
6. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini untuk seluruhnya ; -----

SUBSIDER :

Apabila Yang Terhormat Bapak Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat mohon Keputusan yang seadil – adilnya (Ex aequo Et Bono);-----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan Perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bapak TEOPIIUS PATIUNG, SH.,MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Tenggara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 November 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

I. DALAM KONPENSI

Pada pokoknya tergugat menolak seluruh dalil gugatan penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas dan jelas;

A. DALAM EKSEPSI/TANGKISAN

I. PERBAIKAN GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TELAH MELANGGAR HUKUM ACARA

Bahwa perbaikan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 28 Nopember 2017 yang diserahkan pada persidangan tanggal 4 Desember 2017 merupakan perbaikan gugatan yang mengandung cacat formil serta tidak dibenarkan oleh hukum, dikarenakan perbaikan gugatan telah mengubah pokok gugatan. Sebagaimana diketahui jangkauan diperbolehkannya perbaikan,

Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



perubahan atau pengurangan gugatan diatur dalam ketentuan Pasal 127 Rv yang mengatur batasan yang dapat dilakukan oleh Penggugat untuk merubah gugatan yakni tidak boleh mengubah atau menambah pokok gugatan. Yang dimaksud dengan pokok gugatan adalah kejadian materiil, dengan demikian perubahan gugatan yang dibenarkan hukum adalah perubahan yang tidak mengakibatkan terjadinya perubahan kejadian materiil gugatan.

Terhadap perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 4 Desember 2017 yang merubah kejadian materiil gugatan adalah terdapat dalam posita angka 5, dimana pada gugatan sebelumnya menyebutkan:

“Bahwa dalam hal ini Penggugat adalah pemilik tanah yang menjadi tempat pembangunan pembuatan WTP (Water Treatment Plant) dengan nomor SHM 05 dan luas tanah sebesar $\pm 7.500 \text{ M}^2$ (tujuh ribu lima ratus meter) terletak di Desa Perangat Selatan Kecamatan Marangkayu Kabupaten Kutai Kartanegara”

Pada perubahan gugatan berubah menjadi:

”Bahwa dalam hal ini Penggugat adalah pemilik tanah atas sertifikat hak milik (SHM) Nomor 05 tanggal 14 Nopember 1996 dengan luas tanah sebesar $\pm 7.500 \text{ M}^2$ (Tujuh Ribu Lima Ratus Meter) terletak di Desa Perangat Selatan Kecamatan Marangkayu Kabupaten Kutai Kartanegara, dan pada lahan/tanah milik Penggugat seluas $\pm 1.225,68 \text{ M}^2$, yang belum dibebaskan oleh Tergugat sesuai Berita Acara Nomor 640.4/46/PL/XII/DCKTR/2015, oleh Tergugat telah dibangun pembangunan pembuatan WTP (Water Treatment Plant) dengan fasilitas seperti : Ruang kantor, reservoir, genset, WTP sendiri sebagai pengelolaan air, gudang, rumah penjaga, pos jaga ukuran $\pm 50 \text{ m} \times 50 \text{ m}$, intake sebagai rumah pompa dan mesin genset ukuran $\pm 5 \text{ m} \times 5 \text{ m}$, bangunan intake sama-sama diatas rawa/air. Akan tetapi sampai dengan diujukannya gugatan a quo, Tergugat belum ada melakukan pembebasan lahan atas pemakaian tanah yang menjadi tempat pembangunan pembuatan WTP (Water Treatment Plant) tersebut kepada Penggugat”.

Bahwa jelas jika Perubahan Gugatan Penggugat telah melampaui batasan perubahan sebagaimana diatur dalam Pasal 127 Rv karena terdapat perubahan substansi materiil gugatan yang pada gugatan sebelumnya tidak menyebutkan substansi tersebut, yakni bila pada gugatan awal pada intinya Penggugat menyatakan terhadap tanah milik Penggugat seluas $\pm 7.500 \text{ M}^2$ (tujuh ribu lima ratus meter) keseluruhan merupakan tempat pembangunan WTP, **SEDANGKAN PADA PERUBAHAN GUGATAN** terhadap tanah milik Penggugat yang digunakan untuk pembangunan WTP adalah seluas $1.225,68 \text{ M}^2$ (seribu dua ratus dua puluh lima koma enam puluh delapan meter persegi), sehingga jelas

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



perubahan gugatan tersebut merupakan perubahan materiil gugatan yang tidak dapat dibenarkan dalam Hukum Acara Perdata khususnya Pasal 127 Rv sehingga Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

II. DALIL GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI UNSUR PASAL 1365

KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

Bahwa sebagaimana diketahui, Gugatan Penggugat dalam Perkara ini adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana disebutkan didalam Gugatan, akan tetapi bila ditinjau dari dalil-dalil yang dinyatakan oleh Penggugat, terlihat bahwa dalil-dalil Penggugat tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum. Sebagaimana diketahui bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi, *'Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut'*. Sehingga berdasarkan Pasal tersebut terdapat 5 (lima) unsur yang harus dipenuhi apabila seseorang mengajukan Gugatan secara Perdata ke Pengadilan Negeri, unsur-unsur tersebut adalah: 1) adanya perbuatan, 2) perbuatan itu melanggar hukum, 3) adanya kerugian, 4) adanya kesalahan dan 5) adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan.

Berdasarkan hal tersebut maka bila ditinjau dari unsur Pasal 1365 KUHPerdata, dalil yang disampaikan oleh Penggugat tidak dapat diklasifikasikan dalam suatu Perbuatan Melawan Hukum, hal ini dikarenakan Penggugat didalam Gugatannya tidak menyebutkan perbuatan apa/perbuatan melanggar hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat sehingga mengakibatkan kerugian pada Penggugat? Apakah perbuatan Tergugat dengan menerbitkan surat sebagaimana dimaksud penggugat dalam posita angka 1 dan angka 2 adalah suatu perbuatan melanggar hukum? atau pelaksanaan rapat koordinasi yang diadakan dengan mengundang pihak-pihak terkait (termasuk Penggugat sebagai pemilik tanah) untuk permohonan penetapan lokasi yang disebutkan oleh Penggugat pada posita angka 3 adalah suatu perbuatan melawan hukum? tentunya perbuatan Tergugat dengan menerbitkan surat dan melakukan rapat koordinasi untuk melakukan penetapan lokasi yang akan digunakan oleh Pemerintah dalam melakukan pembangunan (pembuatan *Water Treatment Plant (WTP)*) adalah merupakan suatu perbuatan yang benar menurut hukum dan harus dilakukan oleh Tergugat saat akan melakukan suatu pembangunan supaya tidak terjadi permasalahan dikemudian hari.

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



Tentunya dalil gugatan yang demikian sangatlah tidak beralasan dan menunjukkan bahwa Gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga dengan demikian harus dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

ii. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*obscur libel*)

ii.1 Tidak jelasnya peristiwa yang mendasari sengketa atau dijelaskan tetapi tidak secara keseluruhan sesuai dengan fakta yang terjadi.

Bahwa Penggugat dalam posita angka 1 hanya menyebutkan “pada tanggal 28 September 2015 dalam surat nomor 640/1318/800-DCKTR/XI/2015 dari Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Kutai Kartanegara d/h Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kutai Kartanegara yang perihalnya “Penetapan Lokasi” untuk kegiatan Penyelesaian Program Pengembangan Kinerja Pengelolaan Air Minum dan Air Limbah oleh, yang mana dalam hal ini diajukan sebagai lokasi untuk pembebasan lahan pembuatan WTP (*Water Treatment Plant*) di Kutai Kartanegara”.

Bahwa dalam posita angka 2 Penggugat hanya menyebutkan “pada tanggal 17 November 2015, dalam surat nomor 640/1274/800-DCKTR/XI/2015 dari Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Kutai Kartanegara d/h Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kutai Kartanegara yang perihalnya “Mohon Bantuan Memfasilitasi Peninjauan Kelapangan” untuk” dan pada posita angka 3 Penggugat menyebutkan “pada tanggal 17 November 2015 telah dilaksanakan rapat koordinasi untuk permohonan penetapan lokasi yang terletak di Desa Prangat Selatan Kecamatan Marangkayu yang dalam hal ini dihadiri oleh :, yang dalam hal ini membahas Penetapan Lokasi Pembangunan Pembuatan *Water Treatment Plant* (WTP).

Bahwa kemudian dalam posita angka 4 Penggugat mendalilkan berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 10/2016 dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara yang menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 05 atas nama Penggugat adalah selaku pemilik tanah yang menjadi tempat pembangunan WTP (*Water Treatment Plant*), dengan luas tanah 7.500 M² yang terletak di Desa Prangat Selatan, Kecamatan Marangkayu, Kabupaten Kutai Kartanegara, bahwa dalil Penggugat tersebut mengada-ada dan sangat menyesatkan, hal ini dikarenakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 10/2016 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten



Kutai Kartanegara tidak menjelaskan mengenai bagaimana terhadap tanah milik Penggugat dapat berdiri atau dapat dilakukan pembuatan bangunan WTP.

Bahwa lebih lanjut Penggugat didalam Gugatan sebelum perubahan gugatan pada posita angka 5 hanya menyebutkan bahwa tanah yang menjadi tempat pembangunan pembuatan *Water Treatment Plant* (WTP) dengan nomor SHM 05 dengan luas tanah sebesar $\pm 7500 \text{ M}^2$ adalah milik Penggugat, akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan secara jelas peristiwa hukum apa saja yang sebelumnya terjadi sehingga bangunan *Water Treatment Plant* (WTP) dapat didirikan ditanah milik Penggugat dan apakah terhadap luasan tanah tersebut (seluas 7500 M^2) digunakan seluruhnya untuk bangunan *Water Treatment Plant* (WTP)? Sedangkan pada Gugatan yang telah dilakukan perubahan pada posita angka 5 Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat belum membebaskan tanah yang telah dibangun WTP (*Water Treatment Plant*) seluas $\pm 1.225,68 \text{ M}^2$ berdasarkan Berita Acara Nomor 640.4/46/PL/XII/DCKTR/2015 tanpa menyebutkan bagaimana proses Berita Acara tersebut ada? dan mengapa Tergugat belum membebaskan tanah sebagaimana tersebut didalam Berita Acara?

Bahwa dengan Penggugat tidak menjelaskan secara keseluruhan hal yang mendasari sengketa yang terjadi menunjukkan bahwa gugatan adalah tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sehingga sudah sepatutnya Gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

II.2 TIDAK JELAS DASAR HUKUM GUGATAN

Bahwa sebagaimana telah disebutkan diatas terkait dengan perubahan dalil Gugatan pada posita angka 5, dimana Penggugat telah mengubah kejadian materil gugatan, hal tersebut membuat gugatan Penggugat menjadi kabur karena pada perubahan gugatan disebutkan Tergugat belum membebaskan tanah yang telah berdiri bangunan WTP sesuai dengan Berita Acara Nomor 640.4/46/PL/XII/DCKTR/2015 kepada Penggugat. Bahwa perlu diketahui **Berita Acara yang dimaksud oleh Penggugat tersebut adalah mengenai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat atas besaran ganti rugi tanah untuk melakukan pembebasan lahan dalam pembuatan WTP (*Water Treatment Plant*)**, sehingga bila Penggugat mendalilkan gugatan berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat maka seharusnya dasar hukum yang digunakan adalah mengenai *wanprestasi* bukan mengenai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalil Penggugat didalam gugatannya, sehingga nampak bahwa gugatan yang demikian adalah gugatan yang tidak jelas dan kabur/*obscurr Libel*

Halaman 12 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II.3 DALIL GUGATAN PENGGUGAT SALING BERTENTANGAN

Bahwa pada dalil gugatan Penggugat angka 4 dan angka 9 terdapat pertentangan dengan dalil gugatan pada angka 5, yakni mengenai luasan tanah. Pada dalil gugatan angka 4 dan angka 9 Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa tanah milik Penggugat yang menjadi tempat pembangunan bangunan induk dan instalasi WTP adalah seluas 7500 m², sedangkan pada dalil gugatan angka 5 Penggugat menyatakan tanah milik Penggugat yang telah dibangun WTP adalah seluas ± 1.225,68 M². Tentunya dalil gugatan Penggugat yang demikian mengandung cacat formil karena diantara dalil yang satu dengan yang lain terdapat pertentangan yang menyebabkan gugatan menjadi kabur.

II.4 PETITUM TIDAK SEJALAN DENGAN DALIL GUGATAN

Bahwa pada dalil gugatan Penggugat pada angka 5 setelah dilakukan perubahan berbunyi sebagai berikut "Bahwa dalam hal ini Penggugat adalah pemilik tanah atas sertifikat hak milik (SHM) Nomor 05 tanggal 14 Nopember 1996 dengan luas tanah sebesar ± 7.500 M² (tujuh ribu lima ratus meter) terletak di Desa Perangat Selatan Kecamatan Marangkayu Kabupaten Kutai Kartanegara, dan pada lahan/tanah milik Penggugat seluas ± 1.225,68 M², yang belum dibebaskan oleh Tergugat sesuai Berita Acara Nomor 640.4/46/PL/XII/DCKTR/2015, Akan tetapi sampai dengan diajukannya gugatan a quo, Tergugat belum ada melakukan pembebasan lahan atas pemakaian tanah yang menjadi tempat pembangunan pembuatan WTP (Water Treatment Plant) tersebut kepada Penggugat".

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat tersebut jelas Penggugat mengakui dengan menyebutkan tanah yang belum dilakukan pembebasan adalah seluas ± 1.225,68 M², akan tetapi Penggugat didalam Petitum angka ke 3 meminta agar Tergugat harus membayar atas pemakaian tanah yang telah dibangun bangunan Induk dan Instalasi WTP oleh Tergugat sebesar Rp. 3.000.000.000 (Tiga Milyar Rupiah) dengan menggunakan taksiran nilai tanah Rp. 400.000 (Empat Ratus Ribu Rupiah) di kalikan luas tanah 7.500 m². Hal tersebut jelas menunjukkan pertentangan antara dalil gugatan dengan petitum yang diminta, didalam dalil gugatan Penggugat mengakui bahwa terhadap tanah yang belum dilakukan pembebasan adalah seluas ± 1.225,68 M² akan tetapi pada petitumnya Penggugat meminta pembayaran atas tanah seluas 7.500 M².

Tentunya Gugatan yang demikian, antara dalil gugatan dan petitum gugatan jelas tidak sejalan yang mengakibatkan gugatan menjadi kabur (*Obscuur*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Libel), maka gugatan tersebut haruslah ditolak (*Onslaag Van Rechts Vervolging*) dan/atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975.

III. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUS LITIS CONSOTIUM*).

Bahwa terhadap Gugatan yang diajukan oleh Penggugat terdapat pihak yang tidak diikutsertakan dalam perkara *a quo*, hal ini dikarenakan ternyata dalam pelaksanaan Berita Acara Nomor 640.4/46/PL/XII/DCKTR/2015 tersebut ada pihak lain yang mempunyai kepentingan atas tanah milik Penggugat, Sertifikat Hak Milik Penggugat tersebut ternyata telah dijaminan oleh Penggugat kepada pihak Bank BRI Samarinda, sedangkan pada gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Bank BRI Samarinda selaku pemegang hak tanggungan tidak dijadikan Pihak dalam perkara ini yang tentunya akan membuat sengketa tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Kepentingan pihak Bank BRI Samarinda nampak pada Surat Keterangan No. B.140/KC-X/adk/08/2015 tanggal 4 Agustus 2015 yang ditandatangani oleh Pemimpin Cabang Bank BRI Samarinda Kantor Cabang Samarinda 2 yang menyebutkan bahwa SHM atas nama Penggugat berada dalam penguasaan PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Samarinda 2 sebagai fasilitas pinjaman An. PT. Mulia Mandala dengan Penggugat sebagai Direktur Utama perusahaan tersebut. Bahkan Pihak Bank BRI Samarinda juga ikut menghadiri Rapat koordinasi pada tanggal 31 Juli 2017 mengenai status tanah pembangunan instalasi pengelolaan air yang terletak di Desa Prangat Selatan Kecamatan Marangkayu, sebagaimana terdapat dalam daftar hadir dan notulen rapat (yang akan Tergugat jadikan sebagai alat Bukti di proses pembuktian) akan tetapi Penggugat tidak menyebutkan kehadiran Bank BRI didalam Gugatannya hanya menyebutkan telah dilakukan rapat koordinasi tersebut sebagaimana terdapat pada posita angka 8.

Bahwa dengan tidak dimasukkannya Pihak Bank BRI Kantor Cabang 2 Samarinda oleh Penggugat mengakibatkan gugatan yang diajukan kurang pihak/*Plurius Litis Consotium*, sehingga sudah sepatutnya Gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil Penggugat kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat.

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



2. Bahwa dalil-dalil yang terurai dalam Eksepsi dimuka merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Dalam Pokok Perkara ini, dan dianggap dalil-dalil yang diulang kembali dalam pokok perkara ini, mutatis mutandis.
3. Bahwa benar Tergugat pernah mengeluarkan Surat Nomor 640/1318/800-DCKTR/XI/2015 tanggal 28 September 2015 perihal Penetapan Lokasi yang ditujukan kepada Pj. Bupati Kutai Kartanegara cq. Kabag Administrasi Pertanahan sebagaimana tersebut pada gugatan posita angka 1, akan tetapi surat tersebut tidak berkaitan dengan tanah milik Penggugat yang terletak di Desa Prangat Selatan Kecamatan Marangkayu, hal tersebut nampak pada isi surat yang menyebutkan bahwa Tergugat mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Pj. Bupati Kutai Kartanegara untuk pengadaan lahan/lokasi Desa Tanah Datar Kecamatan Muara Badak Kabupaten Kutai Kartanegara, dalil gugatan yang demikian jelas-jelas hanya mengada-ada, sangat menyesatkan dan tidak berdasar hukum sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Para penggugat atau setidaknya Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).
4. Bahwa memang benar pada tanggal 17 November 2015 telah dilaksanakan rapat koordinasi untuk permohonan penetapan lokasi yang terletak di Desa Prangat Selatan Kecamatan Marangkayu dan Desa Tanah datar Kecamatan Muara Badak dan dihadiri oleh Tergugat, BAPPEDA, Badan Pengelola Keuangan dan Asset Daerah (BPKAD), BPN, Bagian Administrasi Pertanahan, Bagian Pembangunan, Desa Tanah Prangat termasuk juga dihadiri oleh Penggugat sebagaimana dimaksud Penggugat dalam Posita angka 2 dan angka 3, dimana hal tersebut memang merupakan suatu rangkaian yang harus dilakukan oleh Tergugat guna mengajukan proses penetapan lokasi sebagaimana diatur dalam ketentuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Bahwa tujuan diadakannya rapat koordinasi tersebut adalah untuk memastikan terhadap tanah yang akan dilakukan penetapan lokasi tidak terdapat permasalahan, baik secara aturan ataupun terhadap permasalahan yang mungkin muncul khususnya terhadap masyarakat disekitar tanah tersebut dan tentunya terhadap pemilik tanah, sehingga rapat koordinasi tersebut diadakan dengan mengundang pihak-pihak yang berkompeten terhadap proses pengadaan tanah dan terhadap pihak yang bersinggungan langsung dengan kebutuhan pengadaan tanah tersebut yakni pihak pemerintah desa setempat dan Penggugat selaku pemilik tanah.

Halaman 15 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada Posita angka 4 yang berupaya menggunakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 10/2016 dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara sebagai dasar yang menerangkan bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Penggugat seluas 7500 m² adalah tempat pembangunan pembuatan WTP.

Dalil tersebut sangat menyesatkan dikarenakan Penggugat berupaya menyatakan bahwa pembangunan WTP dilakukan diatas tanah keseluruhan milik Penggugat seluas 7500 m² sebagaimana tercantum dalam luas tanah didalam Sertifikat Hak Milik Penggugat, padahal pembangunan WTP yang dilakukan terhadap tanah milik Penggugat adalah hanya seluas ± 1.225,68 sesuai dengan Berita Acara Nomor 640.4/46/PL/XII/DCKTR/2015 tentang Kesepakatan Besaran ganti Rugi Tanah Hak Atas Tanah dan Besaran Santunan Penguasaan Tanah atas Tanah Negara yang dikuasai/ditempati/digarap dan Ganti Kerugian Tanam Tumbuh dan Benda-benda diatasnya antara Kuasa Pengguna Anggaran pada Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang dan Penggugat.

6. Bahwa memang benar pada tanah Penggugat di Desa Prangat Selatan Kecamatan Marangkayu telah berdiri bangunan WTP (*Water Treatment Plant*) seluas 1.225,68 m² sebagaimana disebutkan dalam Berita Acara Nomor 640.4/46/PL/XII/DCKTR/2015 dan terhadap luas tanah 1.225,68 m² tersebut belum dibebaskan/ belum terjadi pembayaran kepada Penggugat, akan tetapi belum terjadinya pembayaran tersebut dikarenakan Penggugat ketika Berita Acara tersebut dibuat dan sampai Penggugat mengajukan gugatan perkara *a quo* tidak dapat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Asli atas tanah tersebut kepada Tergugat sebagaimana disepakati dalam Berita Acara.

Bahwa didalam Berita Acara Kesepakatan tersebut pada halaman 4 terdapat kewajiban terhadap pemilik tanah/Penggugat untuk melengkapi semua dokumen surat tanah yang asli yang berkaitan dengan nama pemilik lahan, akan tetapi hal tersebut tidak dapat dilakukan oleh Penggugat, sehingga meskipun Tergugat sudah menganggarkan biaya dalam APBD untuk pembebasan atas pemakaian tanah milik Penggugat ketika Berita Acara dibuat namun Tergugat tidak dapat melakukan pembayaran atas penggunaan tanah seluas 1.225,68 m² yang digunakan untuk bangunan WTP, karena tidak mungkin Tergugat sebagai instansi pemerintah mengeluarkan uang negara tanpa didasari suatu



persyaratan yang lengkap, tentunya hal tersebut dapat berpotensi merugikan keuangan negara.

Bahwa dengan demikian jelas, sengketa ini terjadi bukan karena Tergugat tidak mau melakukan pembebasan lahan/melakukan pembayaran tanah kepada Penggugat, **namun justru dikarenakan Penggugat tidak dapat memenuhi kesepakatan sebagaimana tersebut didalam Berita Acara sehingga mengakibatkan terjadinya sengketa antara Penggugat dan Tergugat** oleh karena itu sudah selayaknya apabila Majelis Hakim Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

7. Bahwa terhadap pengakuan kerugian yang dialami oleh Penggugat, Tergugat sangat berkeberatan dan oleh karenanya patut untuk menolaknya baik itu terhadap Kerugian Immateriil (moril) dan Kerugian Materiil, hal tersebut dikarenakan klaim tersebut sangat mengada-ada, termasuk mengenai taksiran nilai dan luasan tanah, karena Penggugat didalam Berita Acara Nomor 640.4/46/PL/XII/DCKTR/2015 tentang kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat atas besaran ganti rugi tanah untuk melakukan pembebasan lahan dalam pembuatan WTP (*Water Treatment Plant*) telah jelas disebutkan mengenai luasan tanah dan harga yang telah disepakati yakni, untuk luas tanah yang disepakati adalah seluas 1.225,68 m² dengan harga Rp. 180.000 per meter persegi.

Bahwa dalil Penggugat yang demikian itu adalah dalil yang tidak mendasar, mengada-ada dan memutar balikkan fakta yang sesungguhnya serta tidak ada Dasar Hukum untuk dilakukan Pemenuhan, karena Tergugat tidak dapat melakukan pembebasan tanah milik Penggugat justru dikarenakan Penggugat tidak dapat memenuhi kesepakatan yang telah disepakati bersama sehingga tidak benar apabila Penggugat dirugikan baik secara Immateriil (moril) dan Materiil.

8. Bahwa Tergugat dengan ini menolak dengan tegas terkait dengan uang Paksa (*dwangsom*) seperti maksud Penggugat dalam Perkara *a quo*.

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

DALAM PROVISI:

- Menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak uang Paksa (*dwangsom*);

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA

- Menerima dalil-dalil Jawaban Tergugat dalam pokok perkara untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvanklijke Verklaard*);
- Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat adalah sah menurut Hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya antara para pihak terjadi jawab menjawab dimana pihak Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 18 Desember 2017 dan pihak Tergugat serta pihak Turut Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 4 Januari 2018 masing-masing terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat bersama-sama pihak Penggugat dan pihak Tergugat pada hari Kamis tanggal 1 Februari 2018 dilokasi lahan sengketa tersebut yang mana sama-sama diakui oleh pihak Penggugat dan pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa dipersidangan kedua belah pihak berperkara, masing-masing telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 12 Februari 2018 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM PROVISI

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

Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatan a quo mengajukan tuntutan provisionil pada pokoknya memohon penangguhan terhadap setiap tindakan yang akan dan sudah dilakukan oleh Penggugat yang mendapatkan hak dari padanya terhadap objek sengketa perkara a-quo dengan ancaman setiap kelalaian melanggar Putusan Provisi ini dikenakan denda ganti rugi Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per hari, yang harus dibayar seketika dan sekaligus setelah adanya permintaan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai tuntutan provisionil a quo, Majelis Hakim merujuk pada ketentuan pasal 53 Rv, maka dapat difahami bahwa pihak-pihak yang bersengketa (Penggugat maupun Tergugat) dapat mengajukan tuntutan sebagian (Provisionil) selama proses pemeriksaan perkara tersebut berjalan.

Menimbang, bahwa tuntutan provisi merupakan tuntutan yang bersifat assesoir berupa tindakan sementara menunggu sampai akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, sehingga tuntutan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara. Dimana untuk dapat diterimanya suatu tuntutan provisi perlu terpenuhinya syarat formil yakni :

- a. Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
- b. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan serta apa yang dimintakan tidak menyangkut materi pokok perkara;

Dari uraian diatas diketahui bahwa provisionele beschikking dimaksudkan agar kepentingan hukum Penggugat selama perkara berlangsung dilindungi, yang apabila jika tidak dilaksanakan dapat menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, utamanya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas jika dicermati maka dalil tuntutan provisionil Penggugat bukan merupakan bagian dari pokok perkara sehingga terhadap tuntutan tersebut akan dipertimbangkan apakah tuntutan tersebut bersifat penting dan mendesak (urgen) untuk segera diputuskan. Terhadap persoalan tersebut Majelis Hakim setelah mencermati jawab jinawab kedua belah pihak serta memperhatikan kondisi objektif dilapangan melalui proses pemeriksaan atas objek sengketa (plaatsopneming). Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap apa yang dituntut oleh Penggugat tidak ditemukan adanya urgensi untuk melakukan tindakan pencegahan serta pembebanan ganti kerugian terhadap tuntutan tersebut. sebab selama proses pemeriksaan perkara berlangsung tidak pernah diterbitkan ataupun diambil tindakan hukum terhadap objek sengketa baik dalam bentuk sita atau bentuk apapun juga dan objek sengketa masih dalam penguasaan pihak Tergugat. oleh karenanya



berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap tuntutan Provisionil Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat mengenai perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat merupakan perbaikan gugatan yang mengandung cacat formil serta tidak dibenarkan oleh hukum, dikarenakan perbaikan gugatan telah mengubah pokok gugatan. Sebagaimana diketahui jangkauan diperbolehkannya perbaikan, perubahan atau pengurangan gugatan diatur dalam ketentuan Pasal 127 Rv yang mengatur batasan yang dapat dilakukan oleh Penggugat untuk merubah gugatan yakni tidak boleh mengubah atau menambah pokok gugatan. Terhadap keberatan ini Majelis berpendapat, yang dimaksud dengan pokok gugatan adalah kejadian materil, dengan demikian perubahan gugatan yang dibenarkan hukum adalah perubahan yang tidak mengakibatkan terjadinya perubahan kejadian materil gugatan; sehingga mutatis mutandis karena perubahan gugatan yang diajukan dalam persidangan di luar kualifikasi perubahan materiel maka keberatan tentang hal termaksud patut dikesampingkan.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat mengenai gugatan penggugat tidak memenuhi unsur pasal 1365 kitab undang-undang hukum perdata, menurut hemat Majelis Hakim eksepsi sebagai demikian bukan eksepsi yang bersifat kompetensi absolut oleh karenanya hal tersebut akan dipertimbangkan bersamaan dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan penggugat kabur (obscur libel) tersebut baik mengenai jumlah kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat yaitu Tergugat telah melakukan Pembangunan Pembuatan WTP (Water Treatment Plant) diatas tanah milik Penggugat yang terletak di Desa Prangat Selatan Kecamatan Marang Kayu Kabupaten Kutai Kartanegara dilahan seluas 1.225,68 M2 yang belum dibebaskan oleh Tergugat; sudah menyangkut materi perkara dan tidak bersifat eksepsionil dengan demikian maka dalil tersebut dipandang cukup dan jelas selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dalam pokok perkara in cassu;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kurang pihak (plurius litis consotium) menurut Majelis Hakim bahwa yang berhak ditarik menjadi Tergugat dalam perkara ini adalah sepenuhnya kewenangan Penggugat sepanjang terhadap pihak-pihak yang dimaksud dipandang cukup dan tidak menghalangi pembuktian mengenai pokok gugatan atau terhalangnya hak orang lain dari persoalan yang dipersengketakan oleh kedua belah pihak maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang disebutkan dalam gugatan Penggugat dipandang cukup menurut Hukum. Oleh karenanya dalil a quo tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas dihubungkan dengan dalil-dalil baik dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat dimana Majelis Hakim berkesimpulan bahwa maksud dari eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan untuk dapat diterima oleh karenanya haruslah dikesampingkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya menyangkut adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap tanah yang didalilkan sebagai milik Penggugat yang telah dibangun Water Treatment Plain (WTP) oleh pihak Tergugat namun belum diselesaikan pembayarannya sampai saat ini;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab kedua belah pihak, dapat dikonstatir hal-hal yang telah diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh para pihak secara absolut sehingga menurut hukum fakta-fakta yang secara nyata terbukti yakni sebagai berikut :

- Bahwa benar Penggugat adalah pemilik lahan di Desa Prangat Selatan Kecamatan Marang Kayu Kabupaten Kutai Kartanegara;
- Bahwa benar Tergugat telah membangun Water Treatment Plain (WTP) di Desa Prangat Selatan Kecamatan Marang Kayu Kabupaten Kutai Kartanegara;
- bahwa benar terhadap tanah milik Penggugat yang telah dibangun Water Treatment Plain (WTP) belum dibayarkan oleh pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan kedua belah pihak yakni berupa sengketa pembayaran lahan milik Penggugat yang terletak di Desa Prangat Selatan Kecamatan Marang Kayu Kabupaten Kutai Kartanegara yang telah dibangun Water Treatment Plain (WTP) oleh pihak tergugat dimana lokasi sepenuhnya masih merupakan hak milik penggugat, pelanggaran mana berupa perbuatan tergugat yang melum melunasi seluruh harga tanah milik penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai dalil-dalil kepemilikan / penguasaan yang menyangkut alas hak atas tanah objek sengketa sebagaimana yang diuraikan oleh kedua belah pihak, berdasarkan dari pertimbangan tersebut dapat diketahui apakah Penggugat mampu mempertahankan dalilnya tersebut, sehingga beralasan hukum jika Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum atas objek sengketa a quo;

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai adanya kegiatan pembangunan Water Treatment Plain (WTP) di tanah milik Penggugat yang terletak di Desa Prangat Selatan Kecamatan Marang Kayu Kabupaten Kutai Kartanegara. Selanjutnya apakah pembangunan Water Treatment Plain (WTP) di lahan milik Penggugat telah dibayarkan oleh pihak Tergugat kepada pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

1. Foto copy dari Asli Sertifikat Hak Milik No. 05 atas nama Dina Ariani Arsyad, S.Sos, tertanggal 14 Nopember 1996, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai, dengan Luas tanah 7.500 M² yang terletak di Desa Perangat Selatan, Kec. Marangkayu, Kab. Kutai Kartanegara, diberi tanda P-1;
2. Foto copy dari Foto Lokasi WTP (Water Treatment Plant) dengan Fasilitas seperti :
 - Ruang Kantor;
 - Reservoir;
 - Genset;
 - WTP sendiri sebagai pengelolaan air;
 - Gudang;
 - Rumah Penjaga;
 - Pos Jaga Ukuran ± 50 m x 50 m, Intake sebagai rumah pompa dan mesin genset ukuran ± 5 m x 5 m;
 - Bangunan Intake sama-sama diatas rawa/air; diberi tanda P-2;
3. Foto copy dari Foto copy Surat Perjanjian Lahan dari Dias Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kutai Kartanegara yang ditujukan kepada Penggugat tertanggal 12 Agustus 2013, yang pada prinsipnya Tergugat meminjam lahan seluas 7.500 M² di Desa Perangat Selatan kepada Penggugat untuk pembangunan Instalasi Pengelolaan Air (IPA), diberi tanda P-3;
4. Foto copy dari Asli Surat Inspektorat, No. Itkaab-700/007/1/2016, Perihal : Mohon Penjelasan, tertanggal 7 Januari 2016, yang pada prinsipnya meminta penjelasan dari Tergugat yang membangun bangunan Induk dan Instalasi WTP diatas tanah milik Penggugat, diberi tanda P-4;
5. Foto copy dari Asli Surat dari Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang, No. 640-560/800-DCKTR/V/2016, tertanggal 03 Mei 2016, mengenai penjelasan / klarifikasi agunan surat tanah lokasi perangat selatan an. Dina Ariyani S.Sos pada BRI Cabang Pembantu Ahmad Yani Samarinda, diberi tanda P-5;
6. Foto copy dari Foto copy Daftar Lampiran Undangan, diberi tanda P-6;

Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg

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)



7. Foto copy dari Foto copy Berita Acara No. 640.4/46/PL/XII/DCKTR/2015, tertanggal 11 Desember 2015, mengenai tanah yang dibangun pembangunan Pembuatan WTP (Water Treatment Plant) dan pada lahan yang belum dibebaskan oleh Tergugat, diberi tanda P-7;
8. Foto copy dari Foto copy Surat Keterangan dari Desa Perangat Selatan No. 64.02.17/057/Ps-Mky/XII/2015, tertanggal 15 Desember 2015, mengenai Penetapan Harga tanah, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy dari Foto copy Surat Nomor : 640-809/800-DCKTR/VI/2015 tertanggal 19 Juni 2015 Perihal: Penyelesaian Lahan WTP, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kutai Kartanegara, diberi tanda P-9;
10. Foto copy dari Foto copy Surat Nomor : 640.1274/800-DCKTR/XI/2015 tertanggal 17 Nopember 2015 Perihal : Mohon Bantuan Memfasilitasi Kelapangan, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kutai Kartanegara, diberi tanda P-10;
11. Foto copy dari Foto copy Surat Kesepakatan, bahwa kesepakatan ini dibuat di Polres Kutai Kartanegara antara Pihak Tergugat dengan Penggugat mengenai Penggantian tanah yang ada di perangat selatan, tertanggal 30 Juni 2015, diberi tanda P-11;
12. Foto copy dari Foto copy Surat Penunjukan/Penetapan Pejabat Pembuat Komitmen Nomor : 640.5-001/PPK-DCKTR/APBD//2015, tertanggal 20 Januari 2015;
Bahwa pada tahun 2015 lanjutan pembangunan WTP diatas tanah yang belum dibebaskan dan ditandatangani oleh Kepala Dinas Cipta Karta dan Tata Ruang Kabupaten Kutai Kartanegara, diberi tanda P-12;
- 13 Foto copy dari Fotocopy Surat Keberatan Penggugat atas tanah yang sudah dibangun oleh Tergugat yang ditujukan ke Kejaksaan Tinggi Provinsi Kalimantan Timur yang ditembuskan kebeberapa Instansi-instansi dan pernah dilakukan mediasiakan tetapi tidak dipenuhi oleh Tergugat, sesuai surat tertanggal 20 Januari 2016, diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti berupa surat-surat tersebut, oleh Penggugat dimuka persidangan telah diperlihatkan dan dicocokkan dengan surat surat asal dan dari situ didapati bahwa bukti surat yang diberi tanda P-1,P-4 dan P-5 dapat ditunjukkan surat aslinya sehingga diberi keterangan sesuai dengan asli, sedangkan untuk P-2, P-3,P-6 sampai dengan P-13 tidak dapat ditunjukkan surat aslinya hanya berupa Foto copy. Surat-surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat sebagai alat bukti, Penggugat telah pula mengajukan alat bukti berupa saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang dimuka persidangan yakni :

1. SAPRUDIN;
2. HUDAINI;

saksi-saksi mana sebelum memberikan keterangan dimuka persidangan, telah diperiksa identitasnya masing-masing, dan telah pula bersumpah / berjanji menurut agamanya, yang selanjutnya saksi-saksi tersebut menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi SAPRUDIN;

- Bahwa Saksi sejak Tahun 2013 awal menjabat sebagai Ketua RT 02 di Desa Perangat Selatan;
- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa mulai dibangun pada tahun 2013 akhir sekitar bulan September;
- Bahwa Saksi mengetahui pada waktu mulai dibangun WTP tidak ada Ijinnya;
- Bahwa Saksi mengetahui Ijinnya setelah ada pembangunan proyek WTP dan Saksi Taunya dari Plang ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi proyek pembangunan WTP 2 tahap pembangunan pertama tahun 2013 dan tahap pembangunan kedua tahun 2015;
- Bangunan ada galian pipa;
- 2013/sekarang belum difungsikan;
- Sumber air dari penampungan alami dan bendungan;
- Bu Dina membeli tanah tersebut dari Bapak Suparman pada tahun 2013, namun luasnya lupa;
- Bangunan WTP sudah selesai tapi belum bisa difungsikan;
- Saksi sempat kerja tahun 2014 (tahap pertama);
- Saksi tidak hadir/tidak mengetahui ketika rapat penetapan lokasi (penlok);
- Saksi tau kalau tanah itu belum dibebaskan;
- RT tidak dilibatkan saat peminjaman lokasi;
- Tau letak objek sengketa di RT 02 desa perangat selatan;
- Sebagian yang terpakai objek sengketa 50 x 50 m²;
- Tau batas-batasnya : utara : darsono timur : jalan poros Selatan : suparman barat : pak asrun;
- Tanah itu milik Bu Dina, asal mulanya dibeli dari pak suparman;
- Di panggil pada saat balik nama di kantor desa tetapi tidak ditunjukkan suratnya;
- Peralihan dengan cara jual beli tahun 2013;
- 50 m² ada bangunan WTP : perkantoran, gudang, genset;
- Dulu tanahnya berupa kebun karet;

2. Saksi HUDAINI;

- Bahwa Saksi mengetahui bangunan WTP yang ada di Desa Perangat Selatan;
- Bahwa Jarak rumah Saksi ½ kilo ke WTP;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang dibangun WTP miliknya Bu Dina;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah milik Bu Dina;

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah milik Bu Dina;
- Bahwa Saksi mengetahui itu tanahnya Bu Dina setelah ada proyek pembangunan WTP;
- Bahwa sepengetahuan Saksi sebagai warga tidak pernah ada sosialisasi pada saat pembangunan WTP tersebut;
- Bahwa Saksi mengatakan Ijin-ijinnya pembangunan WTP setelah ada bangunan;
- Bahwa Saksi mengatakan Jarak WTP ke rumah warga paling dekat sekitar 10 meter;
- Bahwa Saksi mengatakan tanah milik Penggugat yang terkena bangunan WTP, masih ada sisa tanahnya yang kosong;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, pihak Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat, sebagai berikut :

1. Foto copy Keputusan Bupati Kutai Kartanegara Nomor : 590/596/PL/017/A.Ptn tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Water Treatment Plant (WTP) Di Desa Prangat Selatan Kec. Marangkayu Kab. Kutai Kartanegara, tanggal 07 Desember 2015, yang diberi tanda T-1;
2. Foto copy Berita Acara Kesepakatan Nomor: 640.5-28.2/PL/DCKTR/IX/2015, Tanggal 11 Desember 2015 dengan hasil konsultasi publik rencana pengadaan tanah, pihak yang berhak (pemilik) sepakat tanahnya dijadikan lokasi pembangunan Pengelolaan Air Bersih (WTP);
3. Foto copy Surat Keputusan Kepala Dinas Cipta Karya Dan Tata Ruang Kabupaten Kutai Kartanegara Nomor:640.5-29.1/PL/IX/2015 tentang Besaran Santunan Penguasaan Tanah, Tanaman, Bangunan Dan Benda-benda Lain Yang Diatas Tanah Dan/Atau Kerugian Yang Dapat Di Nilai Dalam Rangka Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Kinerja Pengelolaan Air Minum Dan Air Limbah Yang Terletak Di Desa Perangat Selatan Kecamatan Marang Kayu, tanggal 15 Desember 2015, yang diberi tanda T-3;
4. Foto copy Berita Acara Penyerahan/Pelepasan Penguasaan Tanah Atas Tanah Negara Yang dikuasai/Ditempati/Digarap, tanggal 16 Desember 2015, yang diberi tanda T-4;
5. Foto copy daftar sementara pihak yang berhak didalam/ yang terkena lokasi rencana pembangunan pengelolaan air bersih (WTP) Di Desa Perangat Selatan Kec. Marang Kayu, tanggal 16 September 2015. Foto copy sesuai

Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dengan aslinya Kwitansi pembayaran tanggal 27 Juli 1997, yang diberi tanda T-5;
6. Foto copy Notulen rapat dan Daftar Hadir tanggal 31 Juli 2017, yang diberi tanda T-6;
 7. Foto copy dokumen Pelaksana Perubahan Anggaran Satuan Kerja Perangkat Daerah (DPPA SKPD) Tahun Anggaran 2015, yang diberi tanda T-7;
 8. Foto copy Surat Nomor 640/1318/800-DCKTR/XI/2015, dari Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang, di tujukan kepada Pj. Bupati Kutai Kartanegara, Perihal: Penetapan Lokasi Desa Tanah Datar Kec. Muara Badak, Kab. Kutai Kartanegara, Tanggal 28 September 2015, yang diberi tanda T-8;
 9. Foto copy Undangan dan Daftar hadir rapat koordinasi Penetapan Lokasi, Tanggal 13 November 2015. yang diberi tanda T-9;
 10. Foto copy Berita Acara rapat koordinasi Penetapan Lokasi Pembangunan Pembuatan WTP, Tanggal 17 November 2015, yang diberi tanda T-10;
 11. Foto copy Berita Acara Peninjauan Lapangan Risaalah Pertimbangan Penggunaan Lahan dan Potensi Tanah Dalam Penerbitan Izin Penetapan Lokasi dan daftar hadir, Tanggal 30 November 2015, yang diberi tanda T-11;
 12. Foto copy Berita Acara Nomor 640.4/46/PL/XII/DCKTR/2015 Kesepakatan Besar Ganti Rugi Tanah Hak Atas Tanah Dan Besar Santunan Penguasaan Tanah atas Tanah Negara Yang dikuasai/Ditempati/Digarap Dan Ganti Kerugian Tanam Tumbuh Dan Benda-Benda Diatasnya Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembebasan Lahan Untuk Pembuatan WTP Di Masing-masing 4 Kecamatan Yang Terletak Desa Tanah Datar Kecamatan Muara Badak dan Desa Perangat Selatan Kecamatan Marangayu, Tanggal 11 Desember 2015, yang diberi tanda T-12;
 13. Foto copy Surat Pernyataan Penyerahan / Pelepasan Penguasaan Tanah atas Tanah Negara yang di kuasai / Ditempati / Digarap oleh Yang Menguasai / Menempati / Menggarap Tanah Negara, Tanggal 26 Februari 2016 an. Dina Ariani Arsyad, yang diberi tanda T-13;
 14. Foto copy Surat Permohonan Peminjaman Lahan dari Kepala Desa Prangat Selatan ke Dina Ariyani Arsyad, No: /067/PS-MKY/X/2013, tanggal 15 Mei 2013, yang diberi tanda T-14;
 15. Foto copy Surat Peminjaman Lahan dari Dina Ariyani Arsyad ke Kepala Desa Prangat Selatan, Tanggal 20 Mei 2013, yang diberi tanda T-15;
 16. Foto copy Surat Pernyataan Peminjaman lahan an. Dina Ariyani Arsyad seluas 50x50m ke Kepala Desa Prangat Selatan, Tanggal 20 Mei 2013, yang diberi tanda T-16;

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Foto copy Surat dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Rekson Simanjuntak, S.Sos. M.Si Kepada KPA Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kab. Kutai Kartanegara, Nomor: 100/I/PPATS/II/2016, Perihal:Penegasan terhadap status lahan bersertifikat yang akan dibebaskan oleh Pemerintah Kab. Kutai Kartanegara, Tanggal 16 Februari 2016, yang diberi tanda T-17;
18. Foto copy Surat dari Pimpinan cabang PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Samarinda 2 Kepada Ibu Dina Ariani Arsyad, Nomor: B.299/KC-X/ADK/12/2015, Perihal:Keterangan Penolakan Pemecahan SHM No.05 an. Dina Ariani Arsyad, Tanggal 11 Desember 2015, yang diberi tanda T-18;
19. Foto copy Surat Keterangan dari Pimpinan cabang PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Nomor: B.140/KC-X/ADK/8/2015, Tanggal 4 Agustus 2015, yang diberi tanda T-19;
20. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2014, Tanggal 30 Desember 2014, yang diberi tanda T-20;
21. Foto copy Surat Keterangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Nomor:021/PPAT/VI/2014, Tanggal 13 Juni 2014, yang diberi tanda T-21;
22. Foto copy Surat Pernyataan Penyerahan Penguasaan Tanah dari Dina Ariani Arsyad ke Pemerintah Kab. Kutai Kartanegara, Tanggal 15 Desember 2015, yang diberi tanda T-22;
23. Foto copy Surat Permohonan pembayaran Pembebasan Lahan oleh ibu Dina Ariyani Arsyad, Tanggal 16 Desember 2015, yang diberi tanda T-23;
24. Foto copy Berita Acara Pembayaran Pembebasan Lahan untuk Pembuatan WTP dari KPA Bid. Penyehatan Lingkungan Dinas Cipta Karya Dan Tata Ruang, Nomor: 640.4-898/800.2-DCKTR/XII/2015, Tanggal 17 Desember 2015, yang diberi tanda T-24;
25. Foto copy Surat Perintah Membayar Langsung (LS), No.SPM: 0660/SPM-LS/BL/DCKTR/2015, Tanggal 30 Desember 2015, yang diberi tanda T-25;
26. Foto copy Bukti Pengeluaran LS (Belanja Langsung), Nomor: 0660/SPP-LS/BL/DCKTR/XII/2015, Tanggal 30 Desember 2015, yang diberi tanda T-26;
27. Foto copy Surat Pernyataan Sisa Pembayaran Hutang dari Dinas Cipta Karya Dan Tata Ruang, Nomor: 0640-1062/800.2-DCKTR/XII/2015, Tanggal 31 Desember 2015, yang diberi tanda T-27;
28. Foto copy Berita Acara Pembayaran Hutang Kewajiban Kepada Pihak Ketiga Di Tahun 2016, Nomor: 640-123/05/Bang-BA/III/2016, Tanggal 10 Maret 2016, yang diberi tanda T-28;

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



29. Foto copy Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak, oleh ibu Dina Ariyani Arsyad, S,Sos atas pembayaran Fasilitas kewajiban kepada pemilik lahan di Desa Perangat Selatan, Tanggal Maret 2016, yang diberi tanda T-29;
30. Foto copy Surat Perintah Membayar Langsung (LS), No.SPM: 0130/SPM-LS/BL/DCKTR/2016, Tanggal 31 Maret 2016, yang diberi tanda T-30;
31. Foto copy Bukti Pengeluaran LS (Belanja langsung), No:0130/SPP-LS/DCKTR/III/2016, Tanggal 31 Maret 2016, yang diberi tanda T-31;
32. Foto copy Surat keterangan Camat Marangkayu, No:100/876/CMK/XII/2015, yang diberi tanda T-32;
33. Foto copy Surat Keterangan dari PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Samarinda, tanggal 25 Januari 2018 Nomor: B.039/KC-X/ADK/01/2018 perihal Agunan an. Dina Ariyani Arsyad, yang diberi tanda T-33;
34. Foto copy Surat Perjanjian antara Pak. Suparman dengan Dina Ariyani Arsyad tanggal 30 Agustus 2013, yang diberi tanda T-34;

Menimbang, terhadap alat bukti berupa surat-surat tersebut, oleh Tergugat dimuka persidangan telah diperlihatkan dan dicocokkan dengan surat surat asal dan dari situ didapati bahwa bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-9, T-11 sampai dengan T-17, T-22 sampai dengan T-31, T-33 dan T-34, dan T-10, T-17 sampai dengan T-21 dan T-32 tidak dapat ditunjukkan surat aslinya hanya berupa Foto copy. Surat-surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat sebagai alat bukti, Tergugat pula mengajukan alat bukti berupa saksi-saksi sebanyak 4 (empat) orang dimuka persidangan yakni :

1. MOH. ISNAINI;
2. IDILADHA;
3. REKSON SIMANJUNTAK;
4. MOH. SHOLEH;

saksi-saksi mana sebelum memberikan keterangan dimuka persidangan, telah diperiksa identitasnya masing-masing, dan telah pula bersumpah / berjanji menurut agamanya, yang selanjutnya saksi-saksi tersebut menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi MOH. ISNAINI;
 - Saksi menerangkan bahwa ada permasalahan pembebasan lahan WTP yang awalnya disepakati 50 x 50 m²;
 - Saksi menerangkan bahwa setelah dilakukan Penetapan Lokasi masih ada sisa lahan dalam Penetapan Lokasi yang belum dibebaskan;
 - Saksi menerangkan bahwa pembuatan WTP merupakan usulan Desa yang



diajukan ke Dinas Cipta Karya;

- Saksi menerangkan bahwa ada 2 lokasi dalam pembangunan WTP, yakni di Muara Badak dan Desa Prangat Selatan;
- Saksi menerangkan bahwa untuk di Desa Prangat Selatan terdapat 2 objek tanah, 1 objek tanah bersertifikat dengan luas 1000 m sekian dan 1 objek tanah masih PPAT dengan luas 1000 m sekian;
- Saksi menerangkan bahwa untuk yang tanah sertifikat tidak terjadi transaksi;
- Saksi menerangkan bahwa untuk tanah yang masih SPPT tidak terdapat permasalahan;
- Saksi menerangkan bahwa tanah tidak jadi dibebaskan/dibayarkan dikarenakan ibu Dina tidak dapat menunjukkan sertifikat asli;
- Saksi menerangkan bahwa besaran harga tanah yang disepakati untuk harga sertifikat adalah Rp. 294.000.000, namun tidak bisa dibayarkan karena Ibu Dina tidak bisa menyerahkan sertifikat;
- Saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui ibu Dina tidak dapat menunjukkan sertifikat dari beberapa kali rapat yang dihadiri;
- Saksi menerangkan bahwa secara umum standar ukuran tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan WTP adalah 50 x 50 m²;
- Saksi menerangkan bahwa untuk tanah Ibu Dina yang dibutuhkan adalah ukuran standar 50 x 50 m² dan bangunan WTP berada pada tanah Ibu Dina baik yang PPAT ataupun Sertifikat;
- Saksi menerangkan bahwa dari beberap kali bertemu dengan Ibu Dina, Ibu Dina tidak pernah menyampaikan keberatan tanah dibangun dahulu;
- Saksi menerangkan bahwa pihak Desa dilibatkan mengenai negosiasi kesepakatan harga;
- Saksi menerangkan bahwa Ibu Dina sudah menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan untuk dilakukan pembayaran/pencairan dana;

2. Saksi IDILADHA;

- Saksi menerangkan bahwa saksi pernah ikut terlibat dalam proses pengadaan tanah untuk bangunan WTP di Desa Prangat Selatan saat masih menjadi Staf pada Bagian Pertanahan Sub. Bagian Perencanaan dan Pengadaan Tanah;
- Saksi menerangkan bahwa dalam melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Saksi menerangkan bahwa berdasarkan aturan tersebut kalau pengadaan tanah diatas 1 hektar maka dibentuk Panitia Besar;
- Saksi menerangkan bahwa apabila pengadaan tanahnya dibawah 1 hektar bisa diadakan langsung oleh instansi yang membutuhkan tanah;

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menerangkan bahwa ada 4 dokumen pengadaan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yakni Dokumen perencanaan, Dokumen Persiapan, Dokumen Pelaksanaan dan Dokumen Penyerahan;
 - Saksi menerangkan bahwa Saksi terlibat dalam pengadaan tanah untuk pembangunan WTP tersebut setelah mendapatkan surat dari Dinas Cipta Karya;
 - Saksi menerangkan bahwa berdasarkan dokumen yang dipelajari dari Dinas Cipta Karya, pengadaan tanah untuk pembangunan WTP bisa dilakukan secara langsung;
 - Saksi menerangkan bahwa setelah mempelajari dokumen dari Dinas Cipta Karya, Saksi mengetahui bahwa pemilik tanah adalah ibu Dina;
 - Saksi menerangkan bahwa luas tanah ibu Dina yang dilakukan pembangunan WTP di Desa Prangat Selatan ada yang SPPT dan ada yang bersertifikat.
 - Saksi menerangkan bahwa setahu saksi ketika pengadaan tanah untuk WTP tersebut tidak ada permasalahan karena telah ada kesepakatan;
 - Saksi menerangkan bahwa untuk tanah yang masih PPAT telah terbayar namun yang sertifikat belum terbayar;
3. Saksi REKSON SIMANJUNTAK;
- Saksi menerangkan bahwa pemberitahuan awal pembangunan WTP adalah dari Kabid saat itu, Pak Abdurahman;
 - Saksi menerangkan bahwa Ibu Dina selalu bersama-sama dengan Pak Abdurahman;
 - Saksi menerangkan bahwa telah ada kesepakatan mengenai luas dan harga tanah yang dilakukan di kantor Dinas Cipta Karya;
 - Saksi menerangkan bahwa luasan tanah yang disepakati adalah sesuai dengan luas pada Penetapan Lokasi;
 - Kalau tanah tersebut sudah ada sertifikatnya atas nama Supriyadi tahun 2000;
4. Saksi MOH. SHOLEH;
- Saksi menerangkan bahwa pemberitahuan awal pembangunan WTP adalah dari Kabid saat itu, Pak Abdurahman;
 - Saksi menerangkan bahwa Ibu Dina selalu bersama-sama dengan Pak Abdurahman;
 - Saksi menerangkan bahwa telah ada kesepakatan mengenai luas dan harga tanah yang dilakukan di kantor Dinas Cipta Karya;
 - Saksi menerangkan bahwa luasan tanah yang disepakati adalah sesuai dengan luas pada Penetapan Lokasi;
- Menimbang, bahwa terhadap alat bukti Penggugat dan Tergugat tersebut, kedua belah pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;
- Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata bersesuaian maka Majelis Hakim mengkontatir fakta-fakta hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berawal pada tanggal 28 September 2015 berdasarkan Surat Nomor 640/1318/800/DCKTR/XI/2015, Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Kutai Kartanegara a/h Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kutai Kartanegara tentang Penetapan Lokasi untuk kegiatan Penyelesaian Program Pengembangan Kinerja Pengelolaan Air Minum dan Air Limbah oleh Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kutai Kartanegara, yang mana dalam ha ini diajukan sebagai lokasi untuk Pembebasan lahan yang akan dibangun WTP (Water Treatment Plant);

Menimbang, bahwa pada tanggal 17 November 2015 telah dilaksanakan rapat koordinasi untuk Permohonan Penetapan Lokasi yang terletak di Desa Prangat Selatan Kecamatan Marang kayu yang dihadiri oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Kutai Kartanegara d/h Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kutai Kartanegara, BAPPEDA Kutai Kartanegara, Badan Pengelola Keuangan dan Asset Daerah (BPKAD) Kabupaten Kutai Kartanegara, Badan Pertanahan Nasional, Bagian Administrasi Pertanahan, Bagian Pembangunan, Desa Tanah Prangat Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Penetapan Lokasi tersebut ditentukan lah lahan pembangunan WTP (Water Treatment Plant) di Desa Prangat Selatan Kecamatan Marang kayu yang mana di atas lahan tersebut berdasarkan Surat keterangan Tanah Nomor 10/2016 dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 05 tanggal 14 November 1996 atas nama Dina Ariani Arsyad, S.Sos seluas 7500 M2 dalam hal ini sebagai pihak Penggugat, dan disepakati dilahan tersebut akan dibangun pembangunan WTP (Water Treatment Plant) seluas 1.225,68 m2 dengan harga Rp. 180.000,- (seratus delapan puluh ribu) per meter persegi;

Menimbang, bahwa sebelum adanya pembebasan lahan tanah milik Penggugat, oleh Tergugat telah mulai dibangun Pembangunan WTP (Water Treatment Plant) yang terdiri dari Ruang Kantor; Reservoir, Genset, WTP sendiri sebagai pengelolaan air, Gudang, Rumah Penjaga, Pos Jaga Ukuran \pm 50 m x 50 m, Intake sebagai rumah pompa dan mesin genset ukuran \pm 5 m x 5 m, Bangunan Intake sama-sama diatas rawa/air;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada tanggal 1 Februari 2018 dapat ditarik kesimpulan bahwa diatas tanah milik Penggugat telah dibangun pembangunan Water Treatment Plain (WTP), yang mana bangunan seluas 1.225,68 m2 tersebut berada dilahan tanah Penggugat bagian depan jalan raya samarinda-bontang, sehingga tidak ada akses

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



untuk menuju ke tanah lahan Penggugat yang berada dibelakang lahan WTP (Water Treatment Plain) sehingga Penggugat tidak bisa memanfaatkan sisa lahan tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai luasan letak tanah objek sengketa sebagaimana yang didalilkan Penggugat dan disangkal oleh Tergugat, terhadap persoalan tersebut majelis hakim merujuk pada hasil pemeriksaan objek sengketa diketahui dan telah menjadi hukum bahwa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas telah menjadi hukum bahwa di atas tanah pihak Penggugat telah ada pembangunan Water Treatment Plain (WTP) yang dibangun oleh pihak Tergugat, pembangunan (Water Treatment Plain) untuk lahan Sertifikat Hak Milik Nomor 05 atas nama Penggugat tertanggal 14 November 1996 berdasarkan bukti P-1 yang mana di atas lahan tersebut perbuatan Tergugat tersebut haruslah dipandang sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana juga diterangkan oleh saksi SAPRUDIN, HUDAINI, MOH. ISNAINI, IDIL ADHA, REKSON SIMANJUNTAK, dan MOH. SOLEH yang semua saksi menerangkan mengetahui adanya pembangunan WTP di atas lahan Penggugat;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah belum diselesaikannya pembayaran atas lahan milik Penggugat yang telah dibangun pembangunan Water Treatment Plant (WTP) seluas 7500 M2 oleh Tergugat merujuk pada bukti surat P-2, P-4, P-5, P-7, P-9 dan P-12 maka telah menjadi hukum bahwa pembangunan Water Treatment Plant (WTP) yang dilakukan oleh Tergugat belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai dalil penggugat tentang tidak dilunasinya pembayaran harga tanah miliknya berdasarkan bukti P-1, P-2, dan P-3, sedangkan dalil tergugat tidak melakukan pembayaran secara faktual bukan alasan untuk tidak dilunasinya harga tanah milik penggugat mengingat menurut Majelis Hakim senyatanya sejak awal tergugat mengetahui bahwa sertifikat milik penggugat berada dalam agunan pihak Bank BRI yang nota bene tidak dapat dikesampingkan eksistensinya untuk dipisahkan dari perjanjian yang melekat antara penggugat disatu pihak dengan tergugat dipihak lainnya, fakta mana didukung oleh bukti T-18 dan juga dari keterangan saksi Moh. Isnaini dan saksi Idil Adha yang menerangkan saksi telah mempelajari document dari Cipta Karya dan diketahui memang benar sertifikat ada dalam agunan Bank BRI, serta dari keterangan saksi Saparudin dan saksi Hudaini yang menjelaskan bahwa pembangunan WTP berdiri di atas tanah milik Penggugat yang belum ada pembayaran sehingga beralasan hukum gugatan penggugat pada petitum angka 3 untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 3 tersebut, maka terhadap bukti P-1 dipandang telah cukup menurut hukum untuk membuktikan dalil kepemilikan terhadap tanah hak milik Penggugat yang telah dibangun pembangunan WTP (Water Traitment Plaint) oleh Tergugat. Sedangkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat tidak memiliki relevansi hukum terhadap gugatan a quo utamanya menyangkut alas hak kepemilikan lahan objek sengketa oleh Tergugat, sedangkan bukti T-1 sampai dengan T-17 dan T-20 sampai dengan T-32 tersebut Majelis Hakim merujuk pada uraian pertimbangan atas bukti-bukti a quo yang pada pokoknya bahwa sekalipun bukti-bukti yang dimaksud termasuk suatu akta otentik namun bukti-bukti tersebut hanya mengikat terhadap proses dari awalnya rencana Pembangunan WTP (Water Traitment Plaint) sampai pembangunan WTP (Water Traitment Plaint) itu selesai. Sedangkan untuk bukti T-18, T-19 dan T-33, bukti-bukti tersebut dipandang perlu untuk dijadikan dasar hak kepemilikan Penggugat dikarenakan Sertifikat Hak Milik Penggugat sedang dalam proses agunan kepada Bank BRI kantor cabang Samarinda, Akan tetapi mengenai masalah jumlah nilai harga tanah yang diajukan dalam petitum angka 3 oleh Penggugat senilai Rp. 400.000,- M2 (empat ratus ribu rupiah) per meter persegi X 7500 M2 = Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), Majelis Hakim akan mempertimbangkan jumlah pembayaran yang harus dibayarkan oleh Pihak Tergugat kepada pihak Penggugat, berdasarkan hasil perjanjian awal antara pihak penggugat dan pihak tergugat berdasarkan bukti T-12 untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik dihitung Rp. 180.000,- (seratus delapan puluh ribu rupiah) dan berdasarkan bukti P-8 yaitu Surat Keterangan dari kepala Desa Perangat Selatan Kecamatan Marangkayu pada tanggal 15 Desember 2015 menerangkan harga Tanah berstatus Sertifikat berkisar antara Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan sebelumnya Majelis telah menyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dikarenakan ada perbedaan jumlah harga satuan meter persegi antara petitum Penggugat angka 3.1, bukti T-12 dan bukti P-8 maka Majelis Hakim mempertimbangkan oleh karena Penggugat mendalilkan bahwa harga tanah permeter sebesar Rp. 400.000,- karena adanya bukti P-8 namun pihak Tergugat tidak dapat membantah dan membuktikan sebaliknya jika harga tanah sekarang adalah sebagaimana yang disampaikan oleh pihak Pengugat, serta pula Majelis menganggap oleh karena faktanya dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat adalah dengan Luas Tanah sebesar 1.225, 68 M2 dan jika mendasar pada perjanjian semua Luas Tanah milik Penggugat sebesar 7500 M2 tidak ada diperjanjikan oleh kedua belah pihak maka Majelis berpendapat hal ini sudah diluar perjanjian namun oleh Pihak

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat semua tanah milik Penggugat tersebut telah digunakan oleh Tergugat untuk Pembangunan WTP sehingga sisa tanah yang riil dalam perjanjian itu tertutupi akses karena ada batas tembok yang telah dibuat oleh Tergugat sejak tahun 2013 sejak pembangunan awal (Keterangan saksi Saparudin) sehingga patut menurut Majelis hakim harga tanah permeter adalah sebesar Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah), sehingga jumlah keseluruhan yang harus dipenuhi pembayarannya adalah sebesar Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah) x 7500 = Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) , namun oleh karena jika ada pembayaran adalah kewajiban kepada Penggugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 05 Atas nama DINA ARIANI ARSYAD, S.Sos. tertanggal 14 November 1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai, dengan Luas tanah 7.500 M² yang terletak di Desa Perangat Selatan, Kec. Marangkayu, Kab. Kutai Kartanegara kepada Tergugat Maka sudahlah sepantasnya menurut hukum apabila terhadap petitum angka 2 dan petitum angka 3 dikabulkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kerugian Materiil / Immateriil yang diajukan pihak Penggugat pada petitum nya hemat Majelis Hakim tidak dapat dipertimbangkan lebih lanjut dikarenakan tuntutan tersebut tidak didasarkan pada parameter yang jelas mengenai indikasi jumlah nilai atau kerugian tersebut, karenanya tidak bersifat pasti sehingga menurut hukum haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 4 menyebutkan Tergugat untuk membayar uang paksa sebedar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya, dihitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, Majelis Hakim berpendapat bahwa tentang pembayaran uang paksa (dwangsom) diatur dalam pasal 606 a Rv yang menyebutkan “ sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa “. Berdasarkan ketentuan pasal a quo dwangsom hanya dapat diterapkan terhadap penghukuman selain dari pembayaran sejumlah uang ;

Menimbang, bahwa oleh karena penghukuman terhadap Tergugat sifatnya merupakan pembayaran sejumlah uang bukan merupakan penghukuman untuk melakukan perbuatan tertentu, maka Majelis Hakim berpendapat permintaan Penggugat pada petitum ke-4 terhadap uang paksa (dwangsom) tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa tentang petitum ke - 5 mengenai mohon dinyatakan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



ada verzet, banding atau kasasi. Oleh Mahkamah Agung telah diberikan pengaturan yang ketat mengenai permohonan pengabulan petitum ini sebagaimana dalam SEMA No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil serta dikuatkan kembali dengan SEMA No.4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, yang pada pokoknya supaya Majelis Hakim tidak mengabulkannya kecuali dipenuhinya beberapa syarat baik di dalam SEMA No.3 Tahun 2000 maupun di dalam pasal 191 ayat (1) RBg, dan ternyata oleh Penggugat syarat-syarat limitatif tersebut tidak dipenuhi oleh Penggugat, sehingga petitum angka 5 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan terhadap petitum gugatan Penggugat tersebut diatas, ternyata tidak semua yang dituntut oleh Penggugat didalam petitum gugatannya dikabulkan, maka terhadap petitum ke-1, Majelis Hakim berpendapat terhadap gugatan a quo dikabulkan sebagian, dengan menambahkan klausul dalam amar putusan ini yakni menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pihak Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian, maka terhadap Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, oleh karena itu terhadap biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat yang taksirannya sebagaimana termuat dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian atas tanah milik Penggugat senilai Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah), dengan ketentuan bahwa terhadap Pembayaran Kerugian tersebut dilaksanakan dengan membebani kewajiban kepada Penggugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 05 Atas nama DINA ARIANI ARSYAD, S.Sos. tertanggal 14 November 1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai, dengan Luas tanah 7.500 M² yang

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Perangat Selatan, Kec. Marangkayu, Kab. Kutai Kartanegara kepada Tergugat ;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 6.431.000,00 (enam juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong, pada hari Rabu, tanggal 7 Maret 2018, oleh kami, TITIS TRI WULANDARI, SH., S.Psi., M.Hum sebagai Hakim Ketua, NUR IHSAN SAHABUDDIN, S.H. dan RICCO IMAM VIMAYZAR, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong Nomor 35/Pdt.G/2017 tanggal 8 Agustus 2017, Putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **8 Maret 2018** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh ORMULIA ORRIZA, SP., Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

NUR IHSAN SAHABUDDIN, SH.

TITIS TRI WULANDARI, SH., S.Psi., M.Hum.

RICCO IMAM VIMAYZAR, SH., MH.

Panitera Pengganti,

ORMULIA ORRIZA, SP.

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1	Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
.	Biaya ATK	: .	50.000,00
2	Biaya Panggilan	: Rp	330.000,00
.	Biaya PNBP (AKTA)	: .	10.000,00
3	Biaya PS	: Rp	6.000.000,00
.	Biaya Redaksi	: .	5.000,00
4	Biaya Meterai	: Rp	6.000,00
.		.	
5		Rp	
.		.	
6		Rp	
.		.	
7		Rp	
.		.	
	Jumlah	: Rp	6.431.000,00

(enam juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah)