



PUTUSAN

Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Kis

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RUSLI ALIAS AHAY, lahir di Kisaran, tanggal 13 Juni 1956, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Kapten Pattimura, Nomor 22 N, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Tri Purnowidodo, S.H., Bahren Samosir, S.H., dan Devy Kemala, S.H., masing-masing berprofesi sebagai Advokat/ Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Widodo, Rito, Komis & Rekan, beralamat di Jalan Pangeran Diponegoro, Nomor 191 Kisaran, Kabupaten Asahan, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Februari 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 25 April 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

LUINDA, Umur 61 tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Budha, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Sisingamangaraja XII, Nomor 69, Lingkungan V, Kelurahan Kisaran Timur, Kecamatan Kota Kisaran Timur, Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Zulkifli, S.H., Fahrul Simangunsong, S.H., dan Zara'i, S.H., masing-masing adalah Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara-Penasihat Hukum dari Kantor Zulkifli, S.H., & Associates, beralamat di Jalan SM. Raja Nomor 270, Kelurahan Tegal Sari, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2022, yang

Halaman 1 dari 22 Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Kis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran
tanggal 30 Mei 2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 18 April 2022 dalam Register Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Kis, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 11.776 m² (sebelas ribu tujuh ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Durian, Kelurahan Kisaran Naga (dahulu Desa Sentang), Kecamatan Kota Kisaran Timur (dahulu Kecamatan Air Batu), Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Desa Sentang, yang ukuran dan batas-batasnya diterangkan dan termaktub dalam Gambar P.L.L. 39/1976, tanggal 8 April 1976, yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Asahan dan Kotamadya Tanjungbalai;
2. Bahwa salah satu sisi dari bidang tanah milik Pihak Pertama sebagaimana dimaksud pada angka 1 di atas berdampingan/berbatasan langsung dengan salah satu sisi dari bidang tanah kepunyaan Tergugat;
3. Bahwa dalam bulan September 2015, Penggugat telah mendirikan bangunan pagar tembok terbuat dari batu bata yang dimaksudkan sebagai batas pemisah antara bidang tanah milik Penggugat dengan bidang tanah kepunyaan Tergugat;
4. Bahwa namun pada tanggal 7 April 2016, Tergugat menyatakan bahwa pendirian pagar tembok oleh Penggugat tersebut merupakan tindakan okupasi/pendudukan secara melawan hukum terhadap bidang tanah seluas lebih kurang 1.900 m² (seribu sembilan ratus meter persegi) yang di atasnya telah ditumbuhi dengan tanaman kelapa sawit milik Tergugat dan menurut Tergugat bidang tanah ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dari bidang tanah seluas lebih kurang 7.830 m² (tujuh ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi) kepunyaan Tergugat;

Halaman 2 dari 22 Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Kis

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

5. Bahwa atas perselisihan tersebut Penggugat dan Tergugat telah sepakat menyelesaikannya melalui mekanisme damai sehingga kemudian Penggugat dan Tergugat mengikat diri ke dalam Surat Perjanjian Perdamaian, bertanggal 23 Juni 2016;
6. Bahwa berdasarkan klausula yang termaktub dalam Surat Perjanjian Perdamaian, bertanggal 23 Juni 2016 tersebut Penggugat dan Tergugat menyepakati penyelesaian sengketa dengan menggunakan syarat dan ketentuan, sebagai berikut:
 - a. Pengecekan lokasi dan pengukuran bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Desa Sentang yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan atas permohonan dan dengan tanggungan biaya dari Penggugat, sebagaimana termuat dalam Pasal 1;
 - b. Konsekwensi hukum bagi Penggugat dan Tergugat secara bertimbang balik terhadap hasil pengukuran yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan, sebagaimana termuat dalam Pasal 2; dan
 - c. Sanksi bagi Penggugat dan Tergugat jika mengingkari kesepakatan perdamaian, sebagaimana termuat dalam Pasal 3;
7. Bahwa menindaklanjuti klausula Pasal 1 dari Surat Perjanjian Perdamaian, bertanggal 23 Juni 2016 tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan dengan permohonan dan tanggungan biaya dari Penggugat telah melakukan pengecekan lokasi dan pengukuran terhadap bidang tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Desa Sentang *juncto* Gambar PLL 39/1976;
8. Bahwa melalui Surat Nomor: 588/6.300/X/2016, tanggal 13 Oktober 2016, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan telah mengirimkan kepada Penggugat hasil pengukuran dan pengecekan lokasi bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Desa Sentang milik tersebut, dan berdasarkan peta yang menjadi lampiran dari surat ini ternyata pagar tembok yang dibangun oleh Penggugat sebagaimana dimaksud pada angka 3 di atas berdiri di areal bidang tanah milik Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Desa Sentang;
9. Bahwa setelah menerima hasil pengukuran dan pengecekan lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan tersebut berselang beberapa hari kemudian Penggugat memberitahukannya secara tertulis kepada Tergugat dan meminta Tergugat untuk memenuhi/melaksanakan

Halaman 3 dari 22 Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Kis

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)



kewajiban hukumnya sebagaimana termaktub dalam Pasal 2 ayat (2) Surat Perjanjian Perdamaian, bertanggal 23 Juni 2016, yakni:

- a. Mengembalikan segala biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam kegiatan pengecekan lokasi dan pengukuran bidang tanah milik Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Desa Sentang;
 - b. membongkar seluruh tumbuhan kelapa sawit yang ditanam oleh Tergugat di atas bidang tanah seluas lebih kurang 1.900 m² yang ternyata bidang tanah seluas lebih kurang 1.900 m² ini merupakan bagian tak terpisahkan dari bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 29.Desa Sentang, dan segala biaya untuk pembongkaran tumbuhan kelapa sawit tersebut ditanggung sepenuhnya oleh Tergugat; dan
 - c. pelaksanaan kewajiban-kewajiban hukum Tergugat tersebut pada huruf a dan huruf c di atas harus sudah dipenuhi Tergugat paling lama tanggal 26 Oktober 2016;
10. Bahwa namun melalui surat, bertanggal 27 Oktober 2016, Tergugat menyatakan menolak hasil pengukuran dan pengecekan lokasi yang sudah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan tersebut padahal sesuai dengan klausula dalam Pasal 2 ayat (1) Surat Perjanjian Perdamaian, bertanggal 23 Juni 2016 telah disepakati secara tegas dan eksplisit bahwa hasil pengukuran dan pengecekan yang akan ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan bersifat final dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat sehingga Penggugat dan Tergugat tidak dapat mengajukan keberatan dan/atau upaya hukum dalam bentuk apa pun terhadap penetapan hasil pengukuran dan pengecekan lokasi tersebut;
11. Bahwa hingga saat ini Tergugat tidak memiliki itikad untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam Pasal 2 ayat (2) Surat Perjanjian Perdamaian, bertanggal 23 Juni 2016, sehingga secara demikian Tergugat telah memenuhi kualifikasi melakukan cidera janji terhadap Surat Perjanjian Perdamaian, bertanggal 23 Juni 2016 tersebut, dan oleh karena itu sesuai klausula Pasal 3 Surat Perjanjian Perdamaian, bertanggal 23 Juni 2016 tersebut Tergugat harus dihukum untuk:
- membayar uang sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Penggugat yang mana uang ini sebagai pengganti atas biaya yang



telah dikeluarkan Penggugat dalam pelaksanaan pengecekan lokasi dan pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Desa Sentang;

- membongkar seluruh tumbuhan kelapa sawit yang telah ditanami oleh Tergugat di atas bidang tanah seluas lebih kurang 1.900 m² yang merupakan bagian tak terpisahkan dari bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Desa Sentang; dan
- membayar denda sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat terhitung sejak tanggal 26 Oktober 2016 hingga gugatan atas perkara ini memperoleh putusan, karena Tergugat telah melalaikan kewajibannya dalam Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) Surat Perjanjian Perdamaian, bertanggal 23 Juni 2016, yang hingga gugatan ini diajukan total denda tersebut sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

12. Bahwa akibat tidak dipenuhinya kewajiban Tergugat untuk membongkar sendiri tumbuhan kelapa sawit yang telah ditanaminya di atas bidang tanah seluas lebih kurang 1.900 m² tersebut telah pula menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena pada bulan Februari 2022 sebatang tumbuhan tanaman kelapa sawit tersebut tumbang sehingga pagar tembok yang telah dibangun oleh Penggugat sebagaimana dimaksud pada angka 3 di atas mengalami kerusakan, dan atas peristiwa ini Penggugat menderita kerugian materil senilai Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

13. Bahwa guna menghindari adanya kerugian serupa di kemudian hari yang timbul sebagai akibat sikap Tergugat yang tidak bersedia membongkar sendiri seluruh tumbuhan kelapa sawit yang telah ditanaminya di atas bidang tanah seluas lebih kurang 1.900 m² tersebut maka sangat beralasan menurut hukum jika Penggugat diberi hak dan wewenang untuk melakukan pembongkaran terhadap seluruh tumbuhan kelapa sawit tersebut yang biayanya dibebankan kepada Tergugat dengan nilai nominal sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

14. Bahwa demi terjaminnya pemenuhan pembayaran atas seluruh kewajiban dan/atau penghukuman terhadap Tergugat sebagaimana tersebut di atas, maka sangat patut jika Majelis Hakim meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas harta benda milik Tergugat yang



jenis dan jumlahnya akan diajukan oleh Penggugat dalam suatu permohonan tersendiri;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas, maka Penggugat dengan segala kerendahan hati bermohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kisaran agar kiranya berkenan menunjuk/menetapkan majelis hakim pemeriksa dan pemutus perkara ini, yang untuk selanjutnya dapat menjatuhkan putusan yang amar selengkapnya berbunyi, sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini sah dan berharga;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Perdamaian, bertanggal 23 Juni 2016 adalah sah dan mengikat terhadap Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji terhadap Surat Perjanjian Perdamaian, bertanggal 23 Juni 2016 tersebut;
5. Menghukum Tergugat membayar uang penggantian biaya secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat membayar denda secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak tanggal 26 Oktober 2016 hingga gugatan atas perkara ini memperoleh putusan, karena Tergugat telah melalaikan kewajibannya sebagaimana termaktub dalam Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) Surat Perjanjian Perdamaian, bertanggal 23 Juni 2016, yang hingga gugatan ini diajukan total denda tersebut sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
7. Menghukum Tergugat membongkar seluruh tumbuhan kelapa sawit yang telah ditanaminya di atas bidang tanah seluas lebih kurang 1.900 m² yang merupakan bagian tak terpisahkan dari bidang tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Desa Sentang;
8. Menyatakan Penggugat memiliki hak dan wewenang untuk melakukan pembongkaran terhadap seluruh tumbuhan kelapa sawit yang telah ditanami oleh Tergugat di atas bidang tanah seluas lebih kurang 1.900 m² tersebut yang biayanya biaya dibebankan kepada Tergugat, dalam hal Tergugat tidak memenuhi amar nomor 7 dari putusan ini;



9. Menghukum Tergugat membayar secara tunai dan sekaligus biaya pembongkaran seluruh tumbuhan kelapa sawit sebagaimana dimaksud pada amar nomor 8 dari putusan ini sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
10. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sebagai akibat kerusakan pagar tembok milik Penggugat yang berdiri di atas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Desa Sentang;
11. Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar kiranya dapat menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya bagi Penggugat (*ex aequo et bono*), dan atas penerimaannya diucapkan terima kasih;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Irse Yanda Perima, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kisaran, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Penggugat dan Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

I. TENTANG EKSEPSI;

Tentang subjek hukum dalam gugatan kurang pihak dan gugatan masih kabur;



1. Bahwa menurut hukum acara perdata yang diatur dalam B.Rv., HIR/R.Bg, serta peraturan yang tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang menyangkut dalam perkara-perkara perdata dalam menyusun suatu gugatan haruslah jelas yaitu antara posita dan petitumnya hendaklah singkron dan lengkap baik mengenai subjek hukum maupun objek yang dipersengketakan, sehingga pemeriksaan perkara tersebut benar-benar telah memenuhi aturan hukum acara yang berlaku dan hal ini adalah sebagai pemenuhan syarat-syarat formal dalam suatu gugatan, sehingga hukum perdata materiil dalam perkara a quo dapat ditegakkan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata itu sendiri, dan dapat memberikan keadilan hukum (justice), kemanfaatan hukum (utility) dan kepastian hukum (legal certainty) dalam perkara a quo;
2. Bahwa gugatan Penggugat dalam *perkara a quo* *wajiblah ditolak* karena gugatan Penggugat baik subjek hukum (lc. para pihak yang berperkara) maupun yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah Surat Perjanjian Perdamaian yang cacat hukum, karena Perjanjian tersebut adalah Perjanjian dibawah tangan yang syarat sah secara khusus tidak dilakukan, terlebih lagi terdapat itikad tidak baik dari Pihak Pertama dalam Perjanjian tersebut, dimana dalam perjanjian tersebut sebagai mana yang tertuang pada halaman 3 (tiga) dan halaman 4 (empat) Pasal 2 ayat 2 dan ayat 3 Tentang Konsekuensi Yuridis Hasil Pengukuran, yang tidak berimbang dan tidak balance, sementara didalam suatu perjanjian yang menyangkut kedua pihak, maka perjanjian tersebut wajiblah berlaku adil dengan artian jika ada pihak-pihak yang dibebani, maka kedua belah pihak wajib dibebani, dan tidak dibenarkan secara sepihak saja dibebani;
3. Bahwa lebih lanjut dalam Perjanjian Perdamaian sebagaimana yang tertuang dalam poin tersebut diatas wajiblah dinyatakan cacat hukum, karena Pihak Kedua secaranya akhirnya yang dibebani kewajiban membayar dan menanggung resiko hasil pengukuran tapal batas tanah milik Pihak Pertama tersebut, dimana hasil pengukuran baik yang berada dilokasi didalam bidang tanah sebagaimana SHM 29, maupun diluar bidang tanah SHM 29 seluruh biaya tetap dibebani kepada Pihak Kedua, dengan demikian Perjanjian Perdamaian tersebut disebut dengan Perjanjian menguntungkan Sepihak, yang dalam hal ini hanya Pihak Pertama yang diuntungkan dari hasil pengukuran tersebut, dimana Pihak



Kedua didalam Pasal 2 ayat 2 dan ayat 3 tersebut tetap dibebani kewajiban membayar seluruh biaya yang timbul akibat pengukuran tersebut, sementara Pihak Pertama tidak dibebani kewajiban sehingga dalam Perjanjian tersebut mengandung cacat materil dari suatu perjanjian, sehingga Surat Perjanjian Perdamaian tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum;

4. Bahwa dari isi Perjanjian Perdamaian tersebut terhadap bidang tanah yang akan dilakukan pengukurannya dilibatkan yang dalam hal ini pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan, yang pengukuran dilakukan oleh Pihak BPN Kabupaten Asahan tidak sebagaimana dalam Perjanjian Perdamaian yaitu pihak BPN Kabupaten Asahan hanya melakukan pengukuran ditapal batas tanah pihak pertama dengan pihak kedua, bukan sebagaimana yang diperjanjikan yang tertuang pada halaman 3 (tiga) Pasal 1 (satu) ayat 1 (satu) yang berbunyi : “Pihak Pertama dan Pihak Kedua Sepakat Meminta Bantuan Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan Untuk Melakukan Pengecekan Dan Pengukuran Lokasi Bidang Tanah milik Pihak Pertama...dst..” hal ini artinya seluruh bidang tanah milik pihak pertama sebagaimana SHM 29 tersebut seharusnya dilakukan pengukuran untuk mengetahui luas tanah milik Pihak Pertama tersebut, dan oleh karena pengecekan dan pengukuran tidak dilakukan pihak BPN Kabupaten Asahan sebagaimana diperjanjikan, maka Perjanjian Perdamaian tersebut dinyatakan belum terlaksanakan secara sempurna, sehingga Surat Perjanjian Perdamaian dalam perkara a quo tidak dapat dijadikan dasar alasan bahwa Tergugat dinyatakan cidera janji / wanprestasi, dengan demikian gugatan perkara a quo wajiblah ditolak;
5. Bahwa terhadap subjek hukum dalam perkara a quo, yang dalam Surat Perjanjian Perdamaian ini melibatkan pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan, maka untuk melengkapi para pihak yang berperkara, wajiblah Penggugat mengikut sertakan pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan sebagai Pihak dalam perkara a quo, karena dalam Surat Perjanjian Perdamaian tanggal 23 Juni 2016 tersebut melibatkan Pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan, dan oleh karena Penggugat tidak mengikut sertakan pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan dalam perkara a quo, maka perkara ini dianggap tidak memenuhi azas (*Exceptio Plurium Litis Consortium*), dan oleh karena tidak diikuti serta pihak BPN Kabupaten Asahan tersebut



diasas sebagai subjek hukum, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan kurang pihak dan gugatan seperti ini tidak dapat diterima (*Niet Onvankleijke Verklaard*), *Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 2 Juli 1974, Nomor : 480 K/Sip/1975*;

6. Bahwa gugatan Penggugat dinyatakan masih primatur, dapat dipertegas oleh Tergugat, karena Surat Perjanjian Perdamaian terlebih dahulu dibuat sebelum isi Perjanjian tersebut terlaksana dengan sempurna, dan bahkan atas perjanjian tersebut setelahnya dilakukan pengukuran dimana pengukuran tersebut juga tidak terlaksana dengan sempurna, sehingga dengan demikian Suat Perjanjian Perdamaian tersebut masih dianggap primatur, dan oleh karena isi perjanjian tersebut juga masih prematur maka dengan dasar hukum juga gugatan dalam perkara a quo dinyatakan masih prematur, dan gugatan seperti ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankleijke Verklaard*);
7. Bahwa dari beberapa alasan eksepsi tersebut diatas maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo haruslah dinyatakan batal dan atau setidak-tidaknya dinyatakan gugur demi hukum, dan jikapun Penggugat ingin mengajukan gugatan wajiblah menunggu isi perjanjian tersebut terlaksana dengan sempurna, dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

II. TENTANG POKOK PERKARA;

1. Bahwa segala sesuatu dalil yang telah dikemukakan pada bagian tentang eksepsi diatas secara mutatis-mutandis merupakan bahagian yang tak terpisahkan dari dan untuk itu mohon dianggap telah dimuat dalam Jawaban mengenai pokok perkara berikut ini;
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dan membantah seluruh dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang termaktub dalam surat gugatannya bertanggal 18 April 2022 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 18 April 2022, kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;
3. Bahwa benar Tergugat, ada memiliki dan menguasai sebidang tanah seluas lebih kurang 7.830 M² (tujuh ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Durian Belakang, Lingkungan I, Kelurahan Kisaran Naga, Kecamatan Kota Kisaran Timur, Kabupaten Asahan, berdasarkan Surat Penyerahan Ganti Rugi, tertanggal 13 Maret 2008, yang diketahui oleh Lurah Kisaran Naga, dan diregister oleh Camat Kecamatan Kota Kisaran Timur dengan Nomor :

Halaman 10 dari 22 Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Kis



590/166/16-11/2008, tanggal 18 Maret 2008, yang tanah Tergugat tersebut berbatas langsung dengan Tanah Penggugat;

4. Bahwa terhadap batas tanah Tergugat dengan Penggugat masing-masing mengklaim bangunan tembok dan tanaman sawit berada di lokasi tanah masing-masing, dan atas permasalahan tersebut kedua belah pihak sepakat untuk berdamai dan dituangkanlah dalam Surat Perjanjian Perdamaian tertanggal 23 Juni 2016, yang setelah diteliti dan dianalisa bahwa ternyata Surat Perjanjian Perdamaian tersebut mengandung unsur itikad tidak baik, karena dalam perjanjian perdamaian tersebut yang diuntungkan hanya Pihak Pertama saja (Ic. Penggugat), sehingga Surat Perjanjian Perdamaian tersebut haruslah dinyatakan demi hukum gugur dengan sendirinya;
5. Bahwa selain dari pada itu hasil pengecekan dan pengukuran tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, karena pengukuran tidak dilaksanakan secara sempurna yaitu melakukan pengukuran seluruh luas tanah Penggugat sebagaimana yang diperjanjikan, sehingga pada tanggal 27 Oktober 2016 Tergugat menolak hasil pengecekan dan pengukuran yang dilakukan pihak BPN Kabupaten Asahan, dan dari surat Tergugat tersebut tidak digubris oleh Penggugat, sehingga Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara a quo;
6. Bahwa selain dari pada itu dalam isi Surat Perjanjian Perdamaian tersebut pada halaman 5 (lima) Pasal 3 ayat (1) menjelaskan Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan dikenai sanksi berupa denda sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) atau Pasal 3 ayat (3), tetapi sanksi tersebut tidak dijelaskan secara detail dan dasar hukum keperdataan serta kepatutan dan kelayakan terlebih lagi berdasarkan kebiasaan berlaku ditengah-tengah masyarakat. Dan lagi pula standart menetapkan sanksi pembayaran sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tersebut berdasarkan ukuran apa yang dituangkan dalam perjanjian perdamaian tersebut, sehingga sanksi yang diterapkan dalam Surat Perjanjian Perdamaian tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat dibenarkan;
7. Bahwa lebih lanjut Perjanjian Perdamaian ini dibuat dihadapan saksi-saksi yang termasuk didalamnya juga adalah kuasa hukum Penggugat, dan sudah barang tentu isi perjanjian tersebut dapat terjadi yang menguntungkan salah satu Pihak yang dalam hal ini diuntungkan Pihak



Pertama, yang terlihat jelas sebagaimana Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3), dimana Pihak Kedua (Ic. Tergugat) atas biaya-biaya keseluruhan pengecekan dan pengukuran serta pembongkaran tembok dinding batu bata yang pada akhirnya dibebankan kepada Pihak Kedua (Ic. Tergugat), dan hal inilah yang menunjukkan tidak dilakukan koreksi oleh kuasa Penggugat, yang seharusnya hal ini tidak terjadi, dan oleh karena Surat Perjanjian Perdamaian tersebut menguntungkan sepihak yakni Pihak Pertama saja, sehingga Surat Perjanjian Perdamaian tersebut haruslah dinyatakan tidak berlaku;

8. Bahwa apa yang diuraikan dalam gugatan Penggugat tentang kerugian yang diderita atas tumbangnya pohon sawit kepagar tembok Penggugat yang mengalami kerusakan sehingga Penggugat menderita kerugian sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), namun Penggugat tidak menguraikan seberapa parah dan seberapa jauh tembok tersebut rusak dihantam oleh sebatang pohon sawit milik Tergugat sehingga muncul kerugian sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tersebut, dan uraian seperti ini wajiblah dikesampingkan, karena tidak terperinci uraian kerugian tersebut;
9. Bahwa selain dari pada itu juga Penggugat meminta uang sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk pembongkaran tanaman sawit milik Tergugat dimana biaya tersebut harus dibayar Tergugat kepada Penggugat, dan uraian gugatan seperti ini wajiblah ditolak karena tidak berdasarkan hukum, terlebih lagi standart ukuran pembiayaan sebesar itu tidaklah wajar dan tidak patut untuk diterima;
10. Bahwa uraian Penggugat tentang sita jaminan wajiblah ditolak karena apa yang diuraikan Penggugat tentang sita jaminan tersebut tidak berdasar dan tidak terperinci apa yang mau disita, sementara pokok gugatan Penggugat mengenai Cidera Janji/Wanprestasi atas Surat Perjanjian Perdamaian tanggal 23 Juni 2016, dimana Surat perjanjian tersebut juga ada ditangan Penggugat, jadi dengan demikian uraian gugatan Penggugat haruslah dikesampingkan;
11. Bahwa selain dari pada itu uraian gugatan Penggugat tentang pembayaran uang denda sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan total denda yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) haruslah ditolak, karena tidak berdasarkan hukum, karena gugatan ini bukanlah gugatan hutang piutang, tetapi gugatan yang dimajukan oleh Penggugat adalah



mengenai cidera janji/wanprestasi atas Surat Perjanjian Perdamaian tanggal 23 Juni 2016;

Berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum yang telah dikemukakan diatas, dengan hormat Tergugat, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar kiranya berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Tentang Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perkara a quo kurang pihak dan masih primatur, dan atau;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankleijke Verklaard*);

Tentang Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Subsidaair:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohonlah putusan yang seadil-adilnya (*Ex Ae quo Et Bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah menanggapi jawaban Tergugat dengan mengajukan replik tanggal 27 Juni 2022 dan atas replik Penggugat tersebut, Tergugat menanggapi dengan mengajukan duplik tanggal 29 Juni 2022 yang selengkapnyanya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Jawaban atas Tanggapan Nomor: 15/P/Ekt/LBHMedan-Pos.As.Tb.Bb/V/2016 tertanggal 16 Mei 2016 yang dikeluarkan oleh Lembaga Bantuan Hukum Medan Pos Asahan dan Tanjung Balai, Batu Bara, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 26 Juni 2016, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Permohonan Pengukuran dan Pengecekan Lokasi Bidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 29/ Desa Sentang Nomor: 25/WRK-UM./VII/2016 tertanggal 12 Juli 2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Hukum Widodo, Rito, Komis dan rekan, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Tanda Terima Surat Nomor: 25/WRK-Um./VII/2016 perihal Permohonan Pengukuran dan Pengecekan Lokasi Bidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Desa Sentang tertanggal 12 Juli 2016 yang



dikeluarkan oleh Kantor Hukum Widodo, Rito, Komis dan rekan, diberi tanda P-4;

5. Fotokopi Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan Nomor: 588/6.300/X/2016 perihal Permohonan Pengukuran dan Pengecekan Lokasi Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 29/Desa Sentang yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan tertanggal 13 Oktober 2016, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Tanda Terima Surat Nomor: 04/WRK-Um./X/2016 perihal Pemberitahuan Hasil Pengukuran dan Pengecekan Lokasi Bidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Desa Sentang tertanggal 15 Oktober 2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Hukum Widodo, Rito, Komis dan rekan, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Penolakan Hasil Pengukuran dan Pengecekan Lokasi Bidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Desa Sentang Nomor: 17/P/Ekst/LBHMedan.Pos.As/Tb/Bb/X/2016 tertanggal 27 Oktober 2016, yang dikeluarkan oleh Lembaga Bantuan Hukum Medan Pos Asahan dan Tanjung Balai, Batu Bara, diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Sapriadi, pada pokoknya menerangkan:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi menyewa tanah milik Penggugat untuk menanam ubi;
 - Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah tentang batas tanah yang tidak sesuai karena Tergugat telah membuat tembok sampai ke batas tanah Penggugat;
 - Bahwa permasalahan tersebut mengenai tanah Penggugat ada sebagian diakui oleh Tergugat merupakan miliknya;
 - Bahwa ada perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat namun perdamaian tersebut tidak dilaksanakan oleh Tergugat;
 - Bahwa Saksi membaca perdamaian tersebut;
 - Bahwa pada tahun 2016 dilakukan pengukuran oleh BPN dan Saksi juga membaca surat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa Saksi ikut menyaksikan pengukuran oleh BPN;
 - Bahwa biaya pengukuran saat itu ditanggung oleh Penggugat;
 - Bahwa Tergugat ada saat dilakukan pengukuran;
 - Bahwa persoalannya tersebut mengenai batas tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Kelurahan juga sudah ada melakukan mediasi antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa ada pohon sawit Tergugat tumbang dan menimpa pagar tembok milik Penggugat;
- 2. Saksi Dahnel, pada pokoknya menerangkan:
 - Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah tentang batas tanah;
 - Bahwa Penggugat meminta kepada Saksi untuk menyelesaikan masalah batas tanah;
 - Bahwa Saksi saat itu sebagai Lurah Kisaran Naga;
 - Bahwa Saksi mencoba memanggil kedua belah pihak namun Tergugat tidak datang;
 - Bahwa pada tahun 2016 pengukuran tersebut dilakukan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional);
 - Bahwa Saksi ada menyaksikan pengukuran tersebut;
 - Bahwa tidak bisa menanggapi bukti P-5 karena itu produk BPN;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai batas tanah;
 - Bahwa setelah dilakukan pengukuran ulang oleh BPN, maka Penggugat membangun tembok sesuai dengan batas yang dibuat oleh BPN;
 - Bahwa pada tahun 2016, Saksi ada mendapat laporan bahwa pagar Penggugat ada terkena timpa pohon sawit milik Tergugat dan Saksi langsung ke lokasi tersebut;
 - Bahwa pada saat dilakukan pengukuran ada Kuasa dari Penggugat yaitu Saksi Hidayat Afif;
 - Bahwa tidak ada surat tembusan masuk ke Saksi tentang keberatan Tergugat atas pengukuran BPN;
- 3. Saksi Hidayat Afif, pada pokoknya menerangkan:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa Saksi menjadi Saksi dalam perjanjian tersebut;
 - Bahwa tidak ada paksaan antara para pihak dalam perjanjian;
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat hadir saat penandatanganan perjanjian;
 - Bahwa saat penandatanganan surat perjanjian, Saksi sebagai kuasa Penggugat;

Halaman 15 dari 22 Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Kis

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar tanda tangan Saksi yang ada di surat perjanjian (diperlihatkan bukti surat) adalah benar;
- Bahwa perjanjian yang dibuat itu adalah perjanjian kedua belah pihak, bukan sepihak;
- Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat mengenai isi perjanjian sudah disampaikan dan sudah dijelaskan kepada kedua belah pihak;
- Bahwa perjanjian dibuat bersama-sama;
- Bahwa tidak ada dipaksa pihak Tergugat menandatangani perjanjian;
- Bahwa Tergugat tidak keberatan atas perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Penyerahan/Ganti Rugi tertanggal 13 Maret 2008, yang diketahui oleh Kelurahan Kisaran Naga, Kecamatan Kota Kisaran Timur, berikut lampirannya berupa data perihal status dan asal usul tanah seluas $\pm 7.830 \text{ m}^2$ (tujuh ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Durian belakang, Lingkungan I, Kelurahan Kisaran Naga, Kecamatan Kota Kisaran Timur, Kabupaten Asahan, diberi tanda T-1;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Tergugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Raja Abdul Rahman, pada pokoknya menerangkan:
 - Bahwa ada tanah pada Penggugat di objek perkara;
 - Bahwa perbatasan tanah Penggugat dengan Tergugat dibatasi dengan tembok;
 - Bahwa tembok tersebut adalah milik Penggugat;
 - Bahwa Tergugat memperoleh tanah dari kakeknya;
 - Bahwa setahu Saksi tidak ada tanah Tergugat masuk ketanah Penggugat;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada pohon sawit Tergugat berada di tanah Penggugat;
 - Bahwa terakhir sejak tahun 2006 Saksi ke objek sengketa;
 - Bahwa tembok tersebut masuk ketanah milik Penggugat;
 - Bahwa Tergugat ada memiliki tanah di lokasi tersebut dan tanah Saksi juga ada didekat situ;
2. Saksi Cholid Akbar Nasution, pada pokoknya menerangkan;

Halaman 16 dari 22 Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Kis



- Bahwa Saksi mengetahui objek perkara tersebut;
 - Bahwa tanah Saksi ada dilokasi tersebut dekat dengan tanah Tergugat;
 - Bahwa setahu Saksi ada tembok;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai permasalahan tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang adanya perdamaian yang disebutkan di persidangan ini;
3. Saksi Effendi Lubis, pada pokoknya menerangkan;
- Bahwa Saksi mengetahui ada tembok milik Penggugat;
 - Bahwa ada pohon sawit didalam tembok dan pohon sawit tersebut adalah milik Tergugat didalam tanah Tergugat;
 - Bahwa pohon sawit yang ada di objek tersebut adalah milik Tergugat;
 - Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat sudah ada perdamaian namun isi perdamaian tersebut Saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim bersama dengan para pihak telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 5 September 2022 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan Eksepsi mengenai Subjek hukum dalam gugatan kurang pihak dan gugatan masih prematur;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam menyusun gugatannya haruslah jelas antara posita dengan petitumnya, harus jelas dan sinkron antara subjek dengan objek yang dipersengketakan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut subjek yang digugat adalah surat perjanjian perdamaian yang cacat hukum karena perjanjian tersebut adalah perjanjian dibawah tangan yang syarat secara khususnya tidak dilakukan oleh para pihak dan perjanjian yang tidak berimbang karena Tergugat



dirugikan dalam isi perjanjian karena biaya dan beban ditanggung sendiri oleh Tergugat, hal mana seharusnya menurut Tergugat beban tersebut haruslah ditanggung secara bersama sehingga perjanjian dapat dikatakan perjanjian yang adil;

Menimbang, bahwa mencermati isi perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat yang tidak berimbang tersebut, dan Tergugat tidak mau melaksanakannya karena tidak adil kepada kedua belah pihak, sehingga hal tersebut tidak menyebabkan Tergugat menjadi cedera janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian yang disebutkan di atas, selain Penggugat dan Tergugat, ada juga melibatkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan dalam hal pengukuran, maka sudah selayaknya dan seharusnya BPN Kab. Asahan haruslah disertakan sebagai pihak dalam gugatan Pengugat;

Menimbang, bahwa mencermati keberatan yang diajukan oleh Tergugat tersebut di atas, Majelis Hakim memberikan pandangan hukum bahwa isi perjanjian yang dilakukan para pihak adalah perbuatan hukum, selanjutnya apakah kesepakatan hukum yang dituangkan dalam perjanjian tanggal 23 Juni 2016 tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara atau ada hal-hal yang dilanggar didalamnya, hal tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terkait dengan beban atau biaya yang dituangkan dalam perjanjian yang sepenuhnya dibebankan secara sepihak kepada Tergugat, hal tersebut akan dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat menyebut seharusnya BPN Kab. Asahan disertakan sebagai pihak dalam gugatan, Majelis Hakim memberikan pandangan hukum bahwa judul gugatan adalah wanprestasi atau ingkar janji yang melibatkan Pengugat dengan Tergugat dalam membuat suatu kesepakatan, hal mana BPN adalah diluar pihak yang tidak ikut dalam menyusun suatu perjanjian yang disepakati tersebut, sehingga eksepsi terkait hal itu dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah tentang wanprestasi atau ingkar janji, dimana Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah termuat dalam surat perjanjian perdamaian tanggal 23 Juni 2016 dan dalam isi surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian perdamaian tersebut telah termuat tentang pengecekan dan pengukuran yang dilakukan oleh BPN Kab. Asahan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalilnya menyebut sebagai pemilik sebidang tanah seluas 11.776 m² (sebelas ribu tujuh ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Durian, Kelurahan Kisaran Naga (dahulu Desa Sentang), Kecamatan Kota Kisaran Timur (dahulu Kecamatan Air Batu), Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Desa, sebahagiannya atau seluas 1.900 m² diambil atau ditanami pohon kelapa sawit oleh Tergugat, sehingga dibuatlah surat perjanjian perdamaian tanggal 23 Juni 2016 tersebut, namun kesepakatan yang dituangkan dalam surat perjanjian perdamaian tidak dilaksanakn oleh Tergugat, maka perbuatan Tergugat dikategorikan ingkar janji yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan ada memiliki atau menguasai sebidang tanah seluas 7.830 M² (tujuh ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Durian Belakang, Lingkungan I, Kelurahan Kisaran Naga, Kecamatan Kota Kisaran Timur, Kabupaten Asahan, berdasarkan Surat Penyerahan Ganti Rugi, tertanggal 13 Maret 2008, yang diketahui oleh Lurah Kisaran Naga, dan tanah Tergugat tersebut berbatas langsung dengan Tanah milik Penggugat dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat, Tergugat dalam sangkalannya juga menyampaikan bahwa proses yang tertuang dalam surat perjanjian perdamaian tanggal 23 Juni 2016 tersebut mengandung unsur itikad tidak baik, karena dalam surat tersebut yang diuntungkan hanya pihak pertama (in casu Penggugat) karena pihak BPN melakukan pengukuran hanya mengukur tanah Penggugat, biaya pengukuran yang timbul dibebankan kepada Tergugat tanpa adanya pembagian secara berimbang, adanya sanksi atau denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari yang dikenakan kepada Tergugat apabila lalai melaksanakan kewajiban, hal-tersebut di atas yang menurut Tergugat tidak berimbang dan menguntungkan sepihak yaitu Penggugat, sehingga perjanjian perdamaian yang telah dibuat haruslah dinyatakan gugur secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat maupun dalil sangkalan Tergugat tersebut di atas, maka Majelis Hakim menkonstruksikan hukumnya bahwa para pihak membenarkan tentang adanya surat perjanjian perdamaian tanggal 23 Juni 2016 tersebut dan para pihak masing-masing membenarkan memiliki objek tanah yang batas-

Halaman 19 dari 22 Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Kis

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)



batasnya berbatasan langsung sebagaimana hasil pemeriksaan di lapangan yang disaksikan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa masing-masing pihak membenarkan dulunya ada sengketa batas tanah dan atas sengketa batas tersebut dituangkan dalam surat perjanjian perdamaian namun surat perjanjian perdamaian tersebut tidak dilaksanakan Tergugat, karena yang diukur hanyalah tanah milik Penggugat sedangkan tanah Tergugat tidak dilakukan pengukuran, hal mana para pihak mendalilkan memiliki tanah yang berbatasan langsung;

Menimbang, bahwa argumen hukum Majelis Hakim tersebut dituangkan dalam bukti P-5 berupa hasil pengecekan lapangan atas SHM Nomor 29/1976 atas nama Rusli yang dilakukan oleh BPN Kabupaten Asahan, bukti tersebut membuktikan bahwa pengukuran dilakukan hanya atas objek milik Penggugat, sedangkan Tergugat nyata disebutkan dalam bukti P-2 memiliki tanah yang berbatas dengan tanah Penggugat namun berapa luasnya tidak diketahui, hal lain bahwa apakah sebagian tanah Penggugat diambil oleh Tergugat atau sebagian Tanah Tergugat diambil oleh Penggugat, hal ini menjadi permasalahan hukum tersendiri yang harus ditempuh melalui sengketa kepemilikan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut esensi bukti P-2 adalah sengketa batas tanah yang dituangkan dalam surat perjanjian perdamaian, namun surat perjanjian tersebut hanya mengimplementasikan berupa konsekwensi hukum dan sanksi atas surat perjanjian perdamaian, hal mana surat tersebut tidak menegaskan siapa yang berhak dan siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum atas sengketa batas tanah, sehingga isi surat perjanjian tersebut tidak menyelesaikan pokok persoalan yaitu sengketa batas tanah;

Menimbang, bahwa dengan tidak mengurangi nilai esensi pada bukti P-2 tersebut, Majelis Hakim berpandangan hukum bahwa point-point yang termaktub dalam surat perjanjian perdamaian tidak menyelesaikan sengketa batas tanah antara Penggugat dengan Tergugat karena sama-sama menyatakan sebagai pemilik tanah dan sama-sama mengklaim luas dan memiliki bukti surat atas kepemilikannya;

Menimbang, bahwa lebih lanjut mencermati posita dan petitum gugatan Penggugat, dimana pada posita menjelaskan adanya perjanjian tanggal 23 Juni 2016 dan terhadap perjanjian tersebut Tergugat telah ingkar janji, namun lebih lanjut pada petitum menuntut agar Tergugat membongkar seluruh tumbuhan kelapa sawit yang tumbuh di atas tanah seluas 1.900 m² yang menurut Penggugat adalah miliknya dan bagian dari keseluruhan luas



tanahnya sebagaimana disebutkan dalam SHM Nomor 29/Desa Sentang, disisi lain Tergugat mengklaim bahwa tumbuhan kelapa sawit yang ditanaminya tersebut berada di atas tanah milik Tergugat seluas 7.830 m², sehingga para pihak sama-sama mengklaim sebagai pemilik atau mempunyai hak, sehingga untuk permasalahan tersebut haruslah melalui sengketa kepemilikan yang nantinya ditentukan siapa yang berhak atas objek tersebut dan siapa pemiliknya, hal senada sebagaimana dalam Yurisprudensi Putusan MA Nomor 879 K/Pdt/1997;

Menimbang, bahwa sengketa tanah atau perbuatan melawan hukum dengan sengketa ingkar janji atau wanprestasi adalah dua peristiwa hukum yang berbeda, meskipun berdasarkan bukti P-2 telah disebutkan klausula antara hak dan kewajiban para pihak, namun P-2 tersebut tidak dapat dijadikan sebagai dasar hukum untuk penyelesaian sengketa batas tanah para pihak apalagi melakukan pemongkaran sepihak, disisi lain Majelis Hakim berpendangan hukum bahwa perkara a quo didasari adanya sengketa batas tanah dan para pihak memiliki bukti kepemilikannya, maka untuk menentukan siapa yang berhak atas sengketa batas tanah tersebut haruslah ditempuh melalui sengketa kepemilikan;

Menimbang, bahwa oleh karena konstruksi hukum dalam perkara a quo awalnya didasari adanya sengketa batas tanah dan untuk menghindari proses lebih lanjut yang tidak menyelesaikan inti pokok persoalan yaitu sengketa batas tanah, maka Majelis Hakim secara ex officio menyatakan gugatan Penggugat terdapat kekaburan objek gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 162 R.Bg dan pasal 192 R.Bg serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvanlijverklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.356.000.00 (satu juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran pada hari Kamis, tanggal 29 September 2022, oleh kami Nelson



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Angkat, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Antoni Trivolta, S.H., dan Miduk Sinaga, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Buyung Hardi, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua:

Antoni Trivolta, S.H.

Nelson Angkat, S.H., M.H.

Miduk Sinaga, S.H., M.H.

Panitera Pengganti:

Buyung Hardi, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Pemberkasan	Rp 96.000,00
3. Panggilan	Rp300.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	Rp910.000,00
5. Redaksi	Rp 10.000,00
6. <u>Materai</u>	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp1.356.000.00 (satu juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah).