



PUTUSAN

Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kutai Barat yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**ANGKAM**, Lahir di bentas, tanggal 20 Juni 1982, Laki-Laki, pekerjaan Karyawan swasta, beralamat di Kampung Bentas, RT 001, Kecamatan Siliuk Ngurai, Kabupaten Kutai Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ALAMANTO, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum, yang beralamat di Jalan Trans kalimantan Kampung Lambing RT II, Kecamatan Muara Lawa, Kabupaten Kutai Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 April 2024 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kutai Barat pada tanggal 21 Mei 2024 dengan Nomor W18.U8/51/H.K.02.1/V/2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**PT BORNEO CITRA PERSADA MANDIRI (PT BCPM)**, alamat office kebun devisi Kampung Bentas, Kecamatan Siluk Ngurai, Kutai Barat atau di Jalan Jenderal Sudirman nomor 47 kompleks BSB (Balikpapan Super Block) Blok B no 1,2,3 dan 5 Kelurahan Damai Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, yang diwakili oleh MUHAMAD ZAENAL sebagai direktur sebagaimana tertera dalam akta nomor 2 tertanggal 07 Agustus 2023 tentang Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT BORNEO CITRA PERSADA MANDIRI, dalam hal ini memberikan kuasa kepada FELIX DUMA SALU, S.E, S.H. dan MARDONIUS RUDI, S.H., M.Si, yang kesemuanya merupakan Advokat yang berkantor di FELIX RUDI LAW OFFICE dan PATNERS yang beralamat di perum pesona Bukit Batakan BLOK N Nomor 18 RT 75, kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, berdasarkan surat kuasa Khusus pada tanggal 10 Mei 2024 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kutai Barat pada tanggal 14 Mei 2024 dengan Nomor W18.U8/47/H.K.02.1/V/2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

*Halaman 1 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kutai Barat pada tanggal 23 April 2024 dalam Register Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun mengenai duduk perkaranya antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini, adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki atau menguasai sebidang tanah dengan luas kurang lebih 208,09 hektar berdasarkan surat keterangan kepemilikan tanah (SKT) tahun 2013 dan surat pernyataan penguasaan/pemilikan atas tanah (SPPAT) tahun 2013, berita acara inventarisasi lahan dan tanam tumbuh nomor. 052/BCPM-Inv/BTS/VIII/1017, surat pernyataan ahli waris pemilik lahan, dan surat pernyataan penyerahan lahan serta tanam tumbuh dan bangunan, peta dan titik koordinat lokasi lahan seluas 208,09 hektar dalam wilayah Kampung Betas Kecamatan Siluk Ngurai Kutai Barat;
2. Bahwa pada hari Selasa tanggal lima belas bulan Agustus tahun dua ribu tujuh belas ( 15 Agustus 2017 ), telah dibuat dan ditanda tangani bersama surat perjanjian pembebasan lahan serta tanam tumbuh dan bangunan nomor : 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 antara penggugat sebagai pihak pertama atau sebagai pemilik lokasi lahan seluas 208,09 hektar dan tergugat sebagai pihak kedua yaitu Perusahaan PT.Borneo Citra Persada Mandiri sebagai perusahaan perkebunan kelapa sawit dengan ijin usaha perkebunan seluas 20.000 hektar;
3. Bahwa berdasarkan pasal 3 perjanjian pembebasan lahan serta tanam tumbuh dan bangunan lahan, telah disepakati nilai tali asih/kompensasi atas pembebasan lokasi lahan Penggugat sebesar Rp. 1.500.000 ( satu juta lima ratus ribu rupiah ) per hektarnya, maka nilai kompensasi lokasi lahan penggugat adalah Rp. 1.500.000,- X 208,09 hektar sebesar Rp. 312,135,000 ( tiga ratus dua belas juta seratus tiga puluh lima ribu rupiah );
4. Bahwa berdasarkan pasal 4 ayat 3 dalam perjanjian pembebasan lahan serta bangunan dan tanam tumbuh telah di sepakati tergugat melakukan pembayaran/ kompensasi kepada Pengugat atas lokasi lahan seluas 208,09 hektar sebesar 50 % sebagai tahap awal, tahap dua akan di bayarkan pihak tergugat setelah lahan dibebaskan tersebut di LAND CLEARING (LC) pihak tergugat;
5. Bahwa pihak kedua atau tergugat telah membayar tahap pertama sebesar 50 % kepada pihak Pertama atau Penggugat sebesar Rp.

Halaman 2 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



156,067,500 ( seratus lima puluh enam juta enam puluh tujuh ribu lima ratus rupiah ), bukti kwitansi tanggal 29 November 2017, yang telah disaksikan oleh pemerintah Kampung Bentas dan pihak Kepemerintahan Kecamatan Silik Ngurai;

6. Bahwa sejak pembayaran tahap pertama sebesar 50 % tahun 2017 sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kutai Barat pihak kedua atau tergugat belum membayar tahap dua sebesar 50 % yaitu Rp. 156,067,500 ( seratus lima puluh enam juta enam puluh tujuh ribu lima ratus rupiah ) yaitu kurang lebih 8 tahun, selama kurang lebih 8 tahun Penggugat merasa putus asa, dikarenakan terlalu sering bolak balik ke Kantor Tergugat untuk menanyakan- pembayaran tahap kedua dan sekaligus menanyakan realisasi kerja sama kemitraan yaitu kebun inti pihak kedua ( tergugat ) sebesar 80 % dan pihak pertama ( penggugat ) mendapatkan kebun plasma sebesar 20 % dari total luas lahan yang di serahkan pihak pertama kepada pihak kedua pasal 5 dalam surat perjanjian pembebasan lahan serta tanam tumbuh dan bangunan antara pihak pertama ( penggugat ) dengan pihak kedua (tergugat );

7. Bahwa setiap kali penggugat menanyakan realisasi pembayaran tahap kedua 50 % dan realisasi kebun plasma sebesar 20 % kepada tergugat, tidak pernah ada tanggapan yang baik dan serius untuk menyelesaikan permasalahan yang di minta penggugat atau ditanyakan penggugat untuk diselesaikan sesuai perjanjian, selalu di suruh tunggu kabar atau tunggu keputusan manajemen atau kami ini majemen baru belum tahu permasalahannya sehingga berlarut terus tidak ada penyelesaiannya sampai sekarang ini kurang lebih 8 tahun tidak ada kejelasan dan itikat baik dari tergugat untuk menyelesaikan secara musyawarah;

8. Bahwa bunyi pasal 4 ayat 3 dalam perjanjian yaitu pembayaran nilai tali asih/kompensasi kepada pemilik lahan akan dibayarkan sebesar 50 % (lima puluh persen ) setelah persyaratan -persyaratan sesuai dengan pasal 4 ayat 2 dalam perjanjian telah dipenuhi dan sisanya 50 % (lima puluh persen) sebagai retensi,pembayaran dilakukan setelah lokasi lahan yang dibebaskan tersebut telah di Land Clearing (LC), dan pasal 5 ayat 1, yaitu para pihak sepakat memilih pola kemitraan dalam kerja sama pembangunan perkebunan kelapa sawit diatas lokasi lahan yang telah diserahkan oleh pihak pertama (penggugat) kepada pihak kedua (tergugat ), dengan ketentuan pihak kedua (tergugat ) akan mendapatkan kebun inti seluas 80 % sedangkan pihak pertama (penggugat) akan mendapatkan kebun binaan

*Halaman 3 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



seluas 20 % dari total luas lahan 208,09 hektar yang diserahkan dan dapat ditanami kebun kelapa sawit;

**9.** Bahwa pihak tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi dalam perjanjian pembebasan lahan serta tanam tumbuh dan bangunan milik Penggugat, yang mana jelas dalam pasal 4 ayat 3, pembayaran tahap dua 50 % akan dibayar oleh tergugat setelah lahan dibebaskan di LAND CLEARING (LC), oleh tergugat, faktanya lokasi lahan 208,09 hektar sudah di Land Clearing semua dan kebun sawit sudah ditanam semua di atas lokasi lahan penggugat seluas 208,09 hektar dan sekarang tahun 2024 sudah mulai panen kebun kelapa sawit, tetapi tergugat sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kutai Barat, tergugat tidak melaksanakan kewajiban yaitu membayar /kompensasi tahap dua 50 % sebesar Rp. 156,067,500 ( seratus lima puluh enam juta enam puluh tujuh ribu lima ratus rupiah ), dan memberikan /menyerahkan realisasi kebun kemitraan atau plasma sebesar 20 % dari luas lokasi- lahan 208,09 hektar yaitu sebesar 41.618 hektar sebagai hak penggugat sesuai pasal 5 ayat 1 dalam perjanjian pembebasan lahan serta tanam tumbuh dan bangunan nomor : 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 antara penggugat sebagai pihak pertama dan tergugat sebagai pihak kedua;

**10.** Bahwa jelas perbuatan tergugat yang sengaja dan lalai, atau tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajiban untuk membayar tahap dua 50 % sebesar Rp. 156,067,500 ( seratus lima puluh enam juta enam puluh tujuh ribu lima ratus rupiah ) kepada penggugat setelah lokasi lahan Penggugat sudah di Land Clearing semua dan sudah ditanami kebun sawit serta tidak memberikan/menyerahkan kebun kemitraan atau plasma sebesar 20 % dari luas lokasi lahan 208,09 hektar yaitu sebesar 41.618 hektar kepada penggugat, padahal lokasi lahan penggugat sudah di tanam kebun sawit semua, bahkan diperkirakan sudah mulai panen akhir tahun 2023, atas perbuatan tergugat tersebut merupakan jelas perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang sengaja merugikan penggugat yang mana unsur-unsur wanprestasi yaitu melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan, jadi jelas perbuatan tergugat tidak membayar kompensasi tahap dua kepada Penggugat sudah memenuhi unsur-unsur wanprestasi pasal 1234 KUHPerdara ( wanprestasi );

*Halaman 4 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



11. Bahwa dikarenakan tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang merugikan penggugat dengan tidak membayar 50 % sebesar Rp. 156,067,500 ( seratus lima puluh enam juta enam puluh tujuh ribu lima ratus rupiah ) kepada Penggugat, dan tidak memberikan/menyerahkan kebun plasma 20 % yaitu sebesar 41.618 hektar kepada penggugat , maka atas perbuatan wanprestasi tersebut tergugat wajib memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana yang sudah diatur dalam pasal 1236,1239,1250 KUHPerduta;

12. Bahwa dengan tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi tersebut jelas Penggugat mengalami kerugian yang cukup besar sebagai berikut :

**A. Kerugian sisa pembayaran dan biaya penggugat**

- Bahwa pembayaran tahap dua yang belum dibayar sebesar Rp. 156,067,500 ( seratus lima puluh enam juta enam puluh tujuh ribu lima ratus rupiah );
- Bahwa kerugian/ biaya Pengugat selama kurang lebih 8 tahun mempertanyakan dan menuntut ke pihak Tergugat kesana-kemari, bolak balik ke kantor Tergugat dan pemerintah di Kutai Barat, kalau di taksir dalam uang tidak kurang sebesar Rp. 20 juta;
- Bahwa bunga moratoir dengan mengacu pada lembaran Negara Nomor 22 tahun 1948 sebesar 6 % per tahun sebesar Rp. 156,067,500 ( seratus lima puluh enam juta enam puluh tujuh ribu lima ratus rupiah ), X 6% pertahun sebesar RP.12.485.400 ( dua belas juta empat ratus delapan puluh lima ribu empat ratus rupiah ) X 8 tahun : Rp.99.883.200 ( Sembilan puluh Sembilan juta delapan ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus rupiah);
- Bahwa biaya membayar /honor Pengacara sebesar Rp. 60 juta, ( enam puluh juta rupiah );
- Bahwa TOTAL kerugian yang diderita Penggugat yaitu Rp.156.067.500 +Rp. 20.000.000 +Rp. 99.883.200 + Rp. 60.000.000 sebesar Rp. 335.950.700 (tiga ratus tiga puluh lima juta Sembilan ratus lima puluh ribu tujuh ratus rupiah ) total kerugian tergugat;



**B. Kerugian tidak mendapatkan kebun plasma sebesar 20% yaitu 41.618 h**

- Bahwa penggugat memiliki lokasi lahan seluas, 208,09 hektar yang di serahkan kepada tergugat untuk perkebunan kelapa sawit, maka sesuai pasal 5 dalam perjanjian pembebasan lahan pihak pertama (penggugat), pemilik lokasi lahan mendapatkan 20 % dari total lokasi lahan yang di serahkan dan pihak kedua (tergugat), mendapatkan 80 % dari total lokasi lahan yang diterima atau dibebaskan tergugat, maka jelas penggugat berhak mendapatkan kebun plasma 20 % dari luas lokasi lahan yang di serahkan seluas 208,09 hektar, maka penggugat berhak mendapatkan kebun plasma seluas, 41.618 hektar;
- Bahwa jika kebun sawit dalam satu hektar bisa menghasilkan atau produksi tandan buah segar (TBS) berkisar 1-3 ton perbulan dengan harga berkisar Rp. 2.000 perkilo gramnya, maka perhitungan rata-rata produksi 1 hektar kebun sawit berkisar 1.5 ton per hektar dikalikan harga perkilo gram sawit sebesar Rp. 2000 ( dua ribu rupiah), maka 1 hektar kebun bisa menghasilkan yaitu 1.5 ton per hektar X Rp. 2.000 perkilo gramnya dapat menghasilkan sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) per bulannya 1 hektar kebun sawit, maka penggugat berhak mendapatkan keuntungan atau penghasilan dalam sebulan sebesar Rp. 3.000.000/ hektar X 41.618 hektar sebesar Rp.124.854.000 ( seratus dua puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu rupiah) kerugian yang diderita penggugat, dalam satu bulan;
- Bahwa berdasarkan perhitungan mulai produksi kebun sawit berkisar umur 2.5-3 tahun sudah produksi, maka lokasi lahan penggugat seluas 208,09 hektar sudah selesai di tanam oleh penggugat tahun 2020 sejak mulai pembukaan dan penanaman dari 2017-2020, maka dapat diperkirakan akhir tahun 2023 atau masuk tahun 2024 sudah mulai produksi, oleh karenanya sejak januari tahun 2024 dapat diperkirakan penggugat sudah mengalami kerugian sebesar Rp. Rp.124.854.000 ( seratus dua puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu rupiah) kerugian yang diderita penggugat dalam satu bulan akibat tergugat tidak merealisasi dan atau

*Halaman 6 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



memberikan/menyerahkan 41.618 hektar kebun sawit yang menjadi hak penggugat dari lokasi lahan seluas 208,09 hektar;

➤ Bahwa kerugian yang di derita penggugat sejak januari -april 2024 sampai dengan gugatan ini di ajukan yaitu Rp. 124.854.000/bulan x 4 bulan yaitu sebesar Rp. 499.416.000 ( empat ratus Sembilan puluh Sembilan juta empat ratus enam belas ribu rupiah );

➤ Bahwa TOTAL kerugian yang derita penggugat seluruhnya yaitu Rp. 335.950.700 (tiga ratus tiga puluh lima juta Sembilan ratus lima puluh ribu tujuh ratus rupiah ) di tambah kerugian 41.618 hektar kebun plasma sebesar Rp. Rp. 499.416.000 ( empat ratus Sembilan puluh Sembilan juta empat ratus enam belas ribu rupiah ) = Rp.835.366.700 (delapan ratus tiga puluh lima juta tiga ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus rupiah ), total kerugian yang diderita penggugat, yang harus di bayar Tergugat secara tunai sekaligus dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

**13.** Bahwa surat perjanjian pembebasan lahan serta tanam tumbuh dan bangunan nomor : 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 antara penggugat sebagai pihak pertama dan tergugat sebagai pihak kedua telah sesuai dan sah menurut pasal 1320 KUHPerdara dan secara sah juga berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya yaitu pihak pertama ( penggugat ) dan pihak kedua ( tergugat ) pasal 1338 KUHPerdara, oleh karena perjanjian anantara penggugat dengan Tergugat nomor : 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 dibenarkan dan sah menurut hukum, maka penggugat mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Kutai Barat atau majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara memerintahkan menurut hukum supaya tergugat membayar semua kerugian yang diderita penggugat;

**14.** Bahwa, mengingat gugatan penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti perjanjian pembebasan lahan serta tanam tumbuh dan bangunan yang sah mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka oleh karena itu cukup alasan menurut hukum apabila tergugat wajib membayar semua kerugian yang diderita penggugat dan atau putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dulu meskipun ada bantahan/perlawanan , banding, maupun kasasi dari tergugat,;

*Halaman 7 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



**15.** Bahwa agar gugatan penggugat ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindar usaha para tergugat mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Samarinda atau Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan dalam perkara ini agar dapat meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag) atas seluruh harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak terhadap harta tergugat, sampai dengan jumlah yang cukup untuk memenuhi tuntutan kerugian perdata yang diderita Penggugat;

**16.** Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka tergugat harus dibebani dengan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000 ( lima juta rupiah ) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

**17.** Bahwa dikarenakan tergugat jelas dan nyata melakukan perbuatan ingkar janji atau Wanprestasi dalam perjanjian, maka patut menurut hukum agar tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**18.** Bahwa karena Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik, dan tidak bisa dibantah kebenarannya oleh tergugat, serta untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini, mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Kutai Barat atau Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan dalam perkara ini menyatakan secara hukum putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya (Uitvoerbaarbijvoorad);;

Bahwa Berdasarkan segala apa yang terurai oleh penggugat di atas, Penggugat mohon dengan hormat, agar kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kutai Barat / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kutai Barat berkenan memutuskan perkara ini dengan putusan hukum sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perjanjian nomor : 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 antara Penggugat dan Tergugat sah menurut hukum,;
3. Menyatakan perbuatan tergugat telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi terhadap penggugat;
4. Menyatakan penggugat berhak atas kebun kemitraan atau kebun plasma seluas 41.618 hektar;
5. Memerintahkan kepada tergugat untuk segera memberikan dan atau menyerahkan hak penggugat atas kebun plasma sawit 20 % dari

*Halaman 8 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas lokasi lahan penggugat seluas 208,09 hektar yaitu seluas 41.618 hektar kepada penggugat;

6. Menghukum tergugat untuk segera membayar atas kerugian penggugat sebesar Rp.835.366.700 (delapan ratus tiga puluh lima juta tiga ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus rupiah), total keseluruhan kerugian penggugat;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa ( dwangsom) untuk tiap-tiap hari apabila tergugat lalai memenuhi putusan pengadilan sebesar Rp. 5.000.000,- ( lima juta rupiah) per harinya,);

8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta walaupun ada Verset, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( concervatoir beslag) yang telah di letak atas seluruh harta tetap dan bergerak atas kekayaan milik Tergugat, sampai terpenuhinya kerugian penggugat,;

10. Menghukum tergugat tuntutan membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau jika Pengadilan Negeri Kutai barat berpendapat lain,dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya( exaequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya di persidangan, dan pihak Tergugat hadir kuasanya. Selanjutnya Majelis Hakim mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ACHMAD WAHYU UTOMO, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kutai Barat, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw tanggal 14 Mei 2024;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Perma 7 tahun 2022 tentang perubahan atas peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2019 Tentang Administrasi perkara dan persidangan di pengadilan secara Elektronik, oleh

*Halaman 9 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*

#### 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)



karena Para Pihak yang memberi kuasa kepada kuasa hukumnya yang merupakan keduanya Pengguna Terdaftar dalam sistem persidangan elektronik (*e-court*) setuju untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, maka persidangan dilaksanakan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban secara tertulis di persidangan secara elektronik pada tanggal 4 Juni 2024;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawaban Tergugat, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. Non Adempti Contractur, dengan alasan:

a. Penggugat tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi dikarenakan Penggugat juga berada dalam keadaan lalai.

Bahwa berdasarkan Perjanjian Pembebasan Lahan serta Tanam Tumbuh dan Bangunan Nomor:052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017, yang telah ditanda tangani antara Penggugat dan Tergugat, dimana Lahan yang disertakan oleh Penggugat kepada Tergugat, yang menjadi Obyek dalam Perjanjian aquo secara fakta Tergugat tidak mendapatkan haknya berdasarkan Perjanjian atas lahan tersebut untuk melakukan pekerjaan pembakaan Lahan ataupun Penanaman kelapa sawit, oleh karena Lahan aquo telah diklaim oleh pihak ketiga sebagai pemilik yang sah dan Pihak Penggugat tidak dapat mempertahankan haknya dari Para Pengklaim tersebut.

b. Penggugat telah mengakui keberadaan Para Pihak Yang melakukan Klaim di Lahan yang menjadi Obyek dalam Perjanjian Pembebasan Lahan serta Tanam Tumbuh dan Bangunan Nomor:052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017:

Bahwa Penggugat secara fakta dan tidak terbantahkan telah mengakui keberadaan dan hak Para Pihak yang melakukan klaim di Lahan yang menjadi Obyek dalam Perjanjian berdasarkan Perjanjian Pembebasan Lahan serta Tanam Tumbuh dan Bangunan Nomor:052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017, dengan adanya Kesepakatan Penggugat dengan Pihak yang melakukan klaim ic, klaim atas nama Petrus Genuq pemilik lahan seluas 15,70 Ha, Lazarus pemilik lahan seluas 10,15 Ha, Susanto pemilik lahan seluas 3,80 Ha, Deli pemilik lahan seluas 6,55 Ha, Alias pemilik lahan seluas 1,47 Ha, Alias pemilik lahan seluas 13,88 Ha, Mariam

*Halaman 10 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



pemilik lahan seluas 17,99 Ha, Mungken pemilik lahan seluas 2,02 Ha, Andriansyah pemilik lahan seluas 6,66 Ha.

Berdasarkan hal tersebut diatas , maka Penggugat dapat dikualifisir tidak dapat memenuhi janji atau kewajibannya (Non Adimpleti Contractur) menyerahkan Lahan kepada Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pembebasan Lahan serta Tanam Tumbuh dan Bangunan Nomor:052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017, sehingga sangat patut bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard** )

**2. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/ SUMIR (OBSCUUR LIBEL),** dengan alasan sebagai berikut:

- a) Tujuan Gugatan Penggugat pada halaman 1 gugatannya adalah PT. Borneo Citra Persada Mandiri yang oleh Penggugat dinyatakan beralamat di Office Kebun Divisi Kampung Bentas, Kecamatan Siluq Ngurai, Kutai Barat Kaltim, sebagai Tergugat. PT. Borneo Citra Persada Mandiri TIDAK BERALAMAT di Office Kebun Divisi Kampung Bentas, karena Office Kebun Kampung Bentas pun tidak ada. Oleh karena itu, gugatan ini tidak jelas karena salah alamat, sebab domisili hukum PT. Borneo Citra Persada Mandiri beralamat kantor di kantor di Jalan Jendral Sudirman No.47 Komplek BSB (Balikpapan Super Block) Blok B No. 1,2,3 dan 5 Kelurahan Damai Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, bukan di Office Kebun Divisi Bentas, Kecamatan Siluq Ngurai, Kubar Kaltim, apalagi Office Kebun Divisi Bentas tidak ada di dalam lokasi ijin Tergugat;
- b) Pada poin angka 15 posita gugatannya, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Samarinda..., agar dapat meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas seluruh harta benda Tergugat, padahal perkara ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Kutai Barat;
- c) Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas oleh karena pada Posita Gugatan khususnya poin angka 12 semua perhitungan Penggugat didasarkan pada asumsi belaka, bukan fakta yang sebenarnya, sehingga jumlah tuntutan pada petitum

*Halaman 11 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



Penggugat yang dimintakan kepada Tergugat untuk dibayarkan sebesar Rp. 835.366.700,00 (Delapan Ratus Tiga Puluh Lima Juta Tiga Ratus Enam Puluh Enam Ribu Tujuh Ratus Rupiah) merupakan perhitungan tanpa dasar yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya menurut hukum. Sehingga patut dan layak Majelis Yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## a. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak oleh karena Lahan yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat seluas 208,09 Ha, ternyata lahan tersebut tidak bisa dikuasai oleh tergugat oleh karena ada pihak yang melakukan klaim seluas 78,22 Ha. Lahan klaim mana tersebut telah diakui oleh Penggugat sendiri atau keberadaan lahan pihak yang pengklaim berada dalam lahan yang telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat yang dibuktikan dengan Kesepakatan Bersama tiga pihak masing-masing antara Penggugat dan Tergugat dengan Petrus Genuq seluas 15,70 Ha, Lazarus seluas 10,15 Ha, Susanto seluas 3,80 Ha, Deli seluas 6,55 Ha, Alias seluas 1,47 Ha, Alias seluas 13,88 Ha, Mariam seluas 17,99 Ha, Mungken seluas 2,02 Ha, Andriansyah seluas 6,66 Ha.

Oleh karena hal tersebut di atas, sudah seharusnya Penggugat menarik Pihak Pengklaim yang sudah diakui sendiri oleh Penggugat berdasarkan perjanjian i.c Petrus Genuq seluas 15,70 Ha, Lazarus lahan seluas 10,15 Ha, Susanto seluas 3,80 Ha, Deli seluas 6,55 Ha, Alias seluas 1,47 Ha, Alias seluas 13,88 Ha, Mariam seluas 17,99 Ha, Mungken seluas 2,02 Ha, Andriansyah seluas 6,66 Ha selaku pihak dalam perkara aquo. Oleh karena itu, maka gugatan ini jelas menjadi kurang pihak.

Maka: berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas dapat kiranya ketua Pengadilan Negeri Kutai Barat cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, untuk memutuskan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard*** ).

## II. DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 12 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



1. Bahwa mohon agar segala sesuatu yang diajukan dalam Eksepsi di atas dianggap termasuk dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat incasu PT BORNEO CITRA PERSADA MANDIRI dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat yang dinyatakan dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang memang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Tergugat incasu PT BORNEO CITRA PERSADA MANDIRI menolak dalil Gugatan Penggugat pada angka 6 sampai angka 18 karena tidak mempunyai dasar hukum, dan karenanya sudah sepatutnya ditolak, dengan alasan antara lain:

### **3.1. Tentang Dalil Wanprestasi Pembayaran Tali Asih Tahap**

#### **II 50%:**

1) Bahwa pasca penandatanganan Surat Perjanjian Tali Asih Lahan Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017 antara Penggugat dan Tergugat dan Pembayaran Realisasi Tali Asih Lahan Tahap I 50% pada tanggal 29 November 2017 seluas 208,09 Ha dan Tergugat incasu PT. Borneo Citra Persada Mandiri pada saat melakukan kegiatan pembukaan dan pembersihan lahan (Land Clearing) muncul seketika pelarangan kegiatan dari pihak-pihak yang mengakui mempunyai hak atas lahan tersebut kepada Tergugat, walaupun sesungguhnya lahan tersebut telah diganti rugi oleh Tergugat kepada Penggugat. Bahwa dengan adanya klaim dari pihak-pihak atas lahan yang telah diserahkan Tergugat tersebut kepada Penggugat tersebut terdapat lahan seluas 78,22 Ha yang telah diakui oleh Penggugat sendiri, bahwa memang benar milik dan hak dari para pengklaim dengan dibuktikan adanya Kesepakatan Bersama dengan pihak yang melakukan klaim dengan perincian sebagai berikut:

- a. Kesepakatan Penggugat dengan Petrus Genuq seluas 15,70 Ha pada tanggal 18 Juli 2018;
- b. Kesepakatan Penggugat dengan Lazarus seluas 10,15 Ha pada tanggal 17 April 2020;
- c. Kesepakatan Penggugat dengan Susanto seluas 3,80 Ha pada tanggal 18 Juli 2018;



- d. Kesepakatan Penggugat dengan Deli seluas 6,55 Ha pada tanggal 11 Mei 2020;
- e. Kesepakatan Penggugat dengan Alias seluas 13,88 Ha pada tanggal 02 September 2020;
- f. Kesepakatan Penggugat dengan Mariam seluas 17,99 Ha pada tanggal 03 Juni 2020;
- g. Kesepakatan Penggugat dengan Mungken seluas 2,02 Ha pada tanggal 31 Maret 2021;
- h. Kesepakatan Penggugat dengan Andriansyah seluas 6,66 Ha pada tanggal 03 September 2020.

2) Bahwa Tergugat incasu PT. Borneo Citra Persada Mandiri dengan itikat baik telah melakukan pembayaran kepada pihak Pengklaim sesuai dengan Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Pengklaim atas lahan seluas 78,22 Ha sebesar Rp. 361.740.000,00 (Tiga Ratus Enam Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah), yang diperhitungkan langsung oleh Tergugat pada Retensi (Sisa Pembayaran Tahap II 50%) yang belum dibayarkan kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Perjanjian Tali Asih Lahan Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017;

3) Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi atau cedera janji atas Pembayaran Tali Asih Tahap II 50%, karena yang terjadi justru sebaliknya, Penggugat tidak dapat melaksanakan/atau memberikan Prestasinya dengan menyerahkan lahan kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Tali Asih Lahan 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017. Hal ini dibuktikan dengan adanya pengakuan sendiri oleh Penggugat kepada Para Pengklaim dengan ditandatanganinya Kesepakatan Bersama kepada masing-masing pihak yang melakukan klaim yang mengakui keberadaan lahan para pengklaim di lahan yang telah diserahkan kepada Tergugat.

Bahwa sesungguhnya Penggugat sendiri telah Ingkar kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Tali Asih Lahan 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017, Pasal 4 ayat

*Halaman 14 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



(2), Pasal 6 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan Surat Pernyataan Penyerahan Lahan Serta Tanam Tumbuh Dan Bangunan tanggal 15 Agustus 2017 poin angka 5, angka 6 dan angka 7 yang pada pokoknya Penggugat menjamin Tergugat tidak akan mendapatkan gangguan, sengketa, tuntutan, dan atau gugatan dari Penggugat, keluarga/ahli waris dari Penggugat dan atau Masyarakat Kampung atau pihak lainnya untuk membebaskan lahan. Penggugat juga menjamin lokasi Lahan yang dibebaskan seluas 208,09 Ha oleh Tergugat adalah benar dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat dan Penggugat mempunyai hak mutlak dan penuh secara hukum atas lokasi tersebut serta tidak dalam keadaan disewakan atau pun sedang/telah dijual, dialihkan, diserahkan, dijaminakan dengan cara apa pun dengan dan kepada pihak mana pun serta bebas dari segala bentuk gangguan, sengketa, tuntutan dan atau gugatan dari pihak mana pun yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu, memiliki, turut memiliki, turut mempunyai hak atas lokasi lahan 208,09 Ha baik sebagian maupun seluruhnya berikut turunannya. Penggugat juga menyatakan membebaskan Tergugat dari segala bentuk gangguan, sengketa, tuntutan dan/atau gugatan dari pihak manapun yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu, memiliki, turut memiliki, turut mempunyai hak atas lokasi lahan yang dibebaskan Tergugat baik sebagian maupun seluruhnya berikut turunannya. Sedangkan faktanya Lokasi Lahan 208,09 Ha yang menjadi obyek Perjanjian Tali Asih Lahan diserahkan kepada para pengklaim sebesar 78,22 Ha berdasarkan berdasarkan Kesepakatan Bersama.

4) Bahwa Tergugat dalam melaksanakan pembayaran kepada Pengklaim berdasarkan Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Para Pengklaim dengan nilai total Rp. 361.740.000,00 (Tiga Ratus Enam Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah) diperhitungkan langsung oleh Tergugat pada Retensi (sisa Pembayaran Tahap II 50%) kepada pihak Penggugat yang belum dibayarkan berdasarkan Surat Perjanjian Pembebasan Lahan Serta Tanam Tumbuh Dan

Halaman 15 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017 Pasal 4 ayat (3).

5) Bahwa mengacu pada Surat Perjanjian Tali Asih Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2027 Pasal 4 ayat (3) pembayaran retensi Tahap II 50% dibayarkan setelah lahan yang dibebaskan tersebut telah diland clearing (LC), namun faktanya sisa pembayaran tersebut telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebelum lahan selesai diLC, demi untuk melakukan pembayaran kepada Pengklaim yang diakui sendiri oleh Penggugat berdasarkan Kesepakatan Bersama dengan total pembayaran sebesar Rp. 361.740.000,00 (Tiga Ratus Enam Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah), sehingga mengacu pada isi Terjanjian Tali Asih faktanya Pembayaran Tahap II 50% sisa Rp. 156.067.000,00, dengan demikian terdapat selisih nilai yang telah dibayarkan Tergugat kepada Pengklaim sebesar Rp. 205.673.000,00 (Rp. 361.740.000,00 – Rp. 156.067.000,00). Bahwa adapun selisih sebesar Rp. 205.673.000,00 menjadi tanggungjawab Tergugat untuk dikembalikan kepada Tergugat (mengacu pada Perjanjian Pembebasan Lahan serta Tanam Tumbuh dan Bangunan Nomor:052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 Pasal 3 ayat (4) dan Pasal 6 ayat (3).

6) Oleh karena itu seluruh dalil Penggugat pada poin angka 6, angka 7, angka 8 angka 9, angka 10, angka 11 dan angka 12 tentang Tuntutan Pembayaran Sisa Retensi atau Pembayaran Tahap II 50% beserta hitungannya sebesar Rp.355.950.700,00 (Tiga Ratus Lima Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Ribu Tujuh Ratus Rupiah) adalah dalil yang mengada-ada dan tanpa dasar hukum, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak sepenuhnya gugatan ini.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, fakta yang tidak terbantahkan bahwa Penggugat tidak dapat memberikan atau melaksanakan prestasinya kepada Tergugat dengan menyerahkan lahan sebagaimana diperjanjikan karena lahan yang diperjanjikan terdapat klaim kepemilikan dari pihak lain

Halaman 16 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw

#### 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)



yang diakui sendiri oleh Penggugat. Oleh karenanya Tergugat mohon mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan ini untuk seluruhnya, atau memutuskan setidaknya gugatan tidak dapat diterima.

### **3.2. Tentang Dalil Penggugat bahwa Tergugat Melakukan Wanprestasi Terhadap Pola Kemitraan 80% Kebun Inti dan 20% Kebun Plasma atau Kebun Binaan.**

1) Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Gugatan poin angka 6, angka 7, angka 8, angka 9, angka 10, angka 11 dan angka 12 tentang Tuntutan Penggugat atas Kebun Binaan/Plasma seluas 41,618 Ha beserta sejumlah kerugian materil senilai Rp. 335.950.700,00 (Tiga Ratus Lima Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Ribu Tujuh Ratus Rupiah) ditambah Rp. 499.416.000,00 (Empat Ratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Enam Belas Ribu Rupiah) dengan total sebesar Rp. 835.366.700,00 (Delapan Ratus Tiga Puluh Lima Juta Tiga Ratus Enam Puluh Enam Ribu Tujuh Ratus Rupiah) yang didalilkan sebagai kerugian Penggugat dengan alasan antara lain:

- a. Perjanjian Tali Asih Lahan Tali Asih Nomor: 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2027 Pasal 5 ayat ayat (1) ayat (2) menyatakan bahwa Pihak Pertama atau Penggugat mendapatkan Kebun Plasma atau Kebun Binaan sebesar 20% dari total luas lahan dan dapat ditanami kelapa sawit.
- b. Bahwa lahan yang telah dibuka dan tanami kelapa sawit dari total luas Lokasi Lahan Tali Asih 208,09 Ha hanya seluas 78,22 Ha, hal mana Lokasi Lahan 78,22 Ha telah diklaim dan telah dikembalikan Penggugat kepada Para Pengklaim sesuai Kesepakatan Penggugat dengan Para Pengklaim sebagai berikut:
  - i. Kesepakatan Penggugat dengan Petrus Genuq berisi pengembalian lahan seluas 15,70 Ha pada tanggal 18 Juli 2018;

Halaman 17 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



- ii. Kesepakatan Penggugat dengan Lazarus berisi pengembalian lahan seluas 10,15 Ha pada tanggal 17 April 2020;
- iii. Kesepakatan Penggugat dengan Susanto berisi pengembalian lahan seluas 3,80 Ha pada tanggal 18 Juli 2018;
- iv. Kesepakatan Penggugat dengan Deli berisi pengembalian lahan seluas 6,55 Ha pada tanggal 11 Mei 2020;
- v. Kesepakatan Penggugat dengan Alias berisi pengembalian lahan seluas 13,88 Ha pada tanggal 02 September 2020;
- vi. Kesepakatan Penggugat dengan Mariam berisi pengembalian lahan seluas 17,99 Ha pada tanggal 03 Juni 2020;
- vii. Kesepakatan Penggugat dengan Mungken berisi pengembalian lahan seluas 2,02 Ha pada tanggal 31 Maret 2021;
- viii. Kesepakatan Penggugat dengan Andriansyah berisi pengembalian lahan seluas 6,66 Ha pada tanggal 03 September 2020;

Sehingga jelas berdasarkan uraian perjanjian di atas, tidak ada lagi hak keperdataan Penggugat untuk mendapatkan Plasma/Kebun Binaan yang melekat pada Penggugat atas lahan seluas 78,22 Ha tersebut:

- c. Bahwa Lokasi Lahan Tali Asih seluas 208,09 Ha selain 78,22 Ha yang telah dikembalikan Penggugat kepada Para Pengklaim sebagaimana dinyatakan pada butir huruf b di atas, masih terdapat lahan seluas 129,87 Ha yang terdiri 77,74 Ha tidak dapat dibuka atau dibersihkan atau ditanami kelapa sawit karena kondisi lahan yang curam/tebing, dan seluas 52,13 tidak dapat dikuasai/ditanami kelapa sawit karena adanya klaim dari masyarakat. Adalah sangat tidak beralasan hukum bagi Penggugat untuk menuntut hak Plasma dari lahan yang disepakati dalam Perjanjian Tali Asih, oleh karena lahan yang

Halaman 18 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



diperjanjikan dalam Perjanjian Tali Asih tersebut selain diklaim oleh Para Pengklaim juga terdapat lahan yang tidak dapat dikerjakan atau ditanami kelapa sawit karena lahannya curam atau tebing.

Oleh karena itu tuntutan Penggugat menuntut Kebun Plasma seluas 41,618 Ha atau 20% dari lokasi Lahan 208,09 Ha kepada Tergugat dan menuntut Pembayaran ganti rugi sebesar sejumlah kerugian materil senilai Rp. 335.950.700,00 (Tiga Ratus Lima Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Ribu Tujuh Ratus Rupiah) ditambah Rp. 499.416.000,00 (Empat Ratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Enam Belas Ribu Rupiah) dengan total sebesar Rp. 835.366.700,00 (Delapan Ratus Tiga Puluh Lima Juta Tiga Ratus Enam Puluh Enam Ribu Tujuh Ratus Rupiah) tanpa mengacu pada lahan yang sudah ditanami kelapa sawit sesuai Perjanjian Tali Asih Lahan Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2027 Pasal 5 ayat ayat (1) ayat (2) **merupakan tuntutan yang mengada-ada dan tanpa dasar hukum**, dan karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan ini seluruhnya.

**3.3.** Bahwa dalil Penggugat pada poin angka 13 dan angka 14 pada gugatannya, justru merupakan dasar hukum penting bagi Penggugat maupun Tergugat untuk melaksanakan seluruh isi perjanjian aquo. Namun fakta yang tidak terbantahkan bahwa Penggugat tidak mampu melaksanakan prestasinya kepada Tergugat untuk menyerahkan lahan sebagaimana yang telah diperjanjikan walaupun Tergugat telah melaksanakan Prestasinya dengan melaksanakan pembayaran Talih Asih Tahap I sebesar 50%.

Bahwa dengan pengakuan Penggugat terhadap lahan Para Pengklaim seluas 78,22 Ha, hal mana telah menunjukkan/membuktikan Penggugat tidak dapat melaksanakan Prestasinya kepada Tergugat, bahkan sampai saat persidangan ini lahan sekitar 26,70 Ha tidak bisa dikerjakan oleh Tergugat karena diklaim oleh Pihak lain sebagai pemilik dan Penggugat tidak dapat mempertanggungjawabkan

*Halaman 19 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



Bahwa menurut M. Natsir Asnawi, S.HI., MH. dalam Bukunya HUKUM ACARA PERDATA, Teori, Praktik dan Permasalahannya di Peradilan Umum dan Peradilan Agama, edisi Revisi halaman 786, Pragraf -4

“... Terjadinya Wanprestasi perlu dipahami secara menyeluruh bahwa tidak semua keadaan dimaksud menyebabkan satu pihak terqualifikasi melakukan wanprestasi. Dalam Keadaan tertentu, kualifikasi terhadap keadaan tersebut tidak masuk wanprestasi antara lain:

- a. *Overmacht*, sering disebut sebagai force majeure, yaitu keadaan memaksa. Keadaan memaksa dapat dimaknai secara lebih luas sebagai suatu keadaan yang memaksa salah satu atau beberapa pihak tidak dapat memenuhi kewajiban – kewajibannya sebagai disepakati dalam perikatan yang telah dibuat, dan keadaan tersebut di luar prediksi, kendali, maupun kemampuannya secara fisik, psikis, maupun teknis.
- b. *Rechtsverwerking*, yaitu lepasnya satu atau beberapa pihak dari kewajiban tertentu, karena pihak lain, baik secara diam, lisan, maupun tertulis membebaskan atau disimpulkan membebaskan yang bersangkutan dari kewajiban dimaksud.
- c. *Non adimpleti contractus*, yaitu tidak dipenuhinya janji atau kewajiban oleh salah satu atau beberapa pihak karena pihak lain yang terikat dalam perjanjian dimaksud juga tidak melaksanakan kewajiban – kewajiban atau janji – janjinya. *Non adimpleti contractus* ini dalam pemeriksaan perkara perdata sering dijadikan sebagai alasan untuk mengajukan keberatan atau eksepsi terhadap gugatan wanprestasi yang diajukan. Dalam jargon hukum acara perdata, eksepsi tersebut jamak dikenal dengan istilah *exceptio non adimpleti contractus*. ...”

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Tergugat tidak dapat dikualifikasi Wanprestasi oleh karena adanya keadaan tertentu sebagai berikut:



- a. Bahwa terjadi *Overmacht/Force majeure* atas lahan yang di perjanjikan, karena Terdapat Lahan ± seluas 77,74 Ha tidak dapat dibuka atau dibersihkan atau ditanami kelapa sawit karena kondisi lahan yang curam/tebing, sehingga tidak beralasan hukum Penggugat menuntut hak Plasma, oleh karena berdasarkan Perjanjian Pembebasan Lahan Serta Tanam Tumbuh Dan Bangunan Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017 Hak Plasma diberikan kepada Pihak yang menyerahkan Lahan sebesar 20% dari Luasan yang diserahkan dapat dapat ditanami Kelapa sawit. Oleh karenanya Penggugat tidak dapat menuntut hak Plasma atas Lahan yang tidak dapat ditanami Kelapa sawit.
- b. Bahwa terjadi Keadaan *Rechtsverwerking*, dengan fakta yang tidak terbantahkan sebagaimana Tergugat uraikan diatas dimana Penggugat telah mengakui keberadaan Para Pihak Yang melakukan Klaim diatas Lahan yang telah diperjanjian kepada Tergugat dengan demikian sesungguhnya Tergugat tidak dalam keadaan wanprestasai kepada Penggugat.
- c. Bahwa secara fakta telah terjadi *Non adimpleti contractus*, oleh karena Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat untuk menyerahkan Lahan yang telah diPerjanjikan dan justru sebaliknya Penggugat telah mengakui keberadaan Para Pihak yang melakukan klaim atas Lahan yang diperjanjikan dengan Tergugat sehingga tidak beralasan hukum lagi Penggugat untuk menuntut menuntut wanprestasi kepada Tergugat atas kewajiban Tergugat sebagaimana diatur dalam Perjanjian Tali Asih Lahan.

## MENGENAI SITA JAMINAN

4. Tergugat menolak dalil Penggugat pada poin angka 15 gugatannya.

Bahwa mengenai sita jaminan, Tergugat *Incasu* PT BORNEO CITRA PERSADA MANDIRI dengan tegas menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat terhadap, karena selain permohonan sita jaminan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Samarinda atau Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini padahal perkara ini

*Halaman 21 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



terdaftar pada Pengadilan Negeri Kutai Barat, juga karena tidak ada kekhawatiran bahwa Tergugat akan mengalihkan harta benda baik harta bergerak dan atau harta tidak bergerak kepada Pihak lain karena adanya gugatan ini.

Berdasarkan SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG No.05 tahun 1975 memberikan petunjuk bagi para Hakim agar berhati-hati sekali dalam menerapkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan memperhatikan syarat-syarat dalam Pasal 227 HIR, maka sangat patut bagi Majelis Hakim untuk menolak permohonan Sita Jaminan Penggugat.

#### **MENGENAI UANG PAKSA (DWANGSOM)**

5. Bahwa permohonan Penggugat pada angka 16 dalam gugatannya perihal Uang Paksa / Dwangsom, sangat patut ditolak karena sangat tidak beralasan hukum.

#### **MENGENAI SERTAMERTA (UITVORBAR BIJ VOORAAD)**

6. Mengacu Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2001 jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.3 tahun 2000, maka pengadilan diminta untuk berhati-hati dan tidak mudah untuk memberikan putusan yang bersifat serta merta. Oleh karena itu sudah sepatutnya permohonan serta merta sebagaimana dimohonkan Penggugat pada poin angka 18 dalam gugatannya untuk ditolak.

Berdasarkan uraian-uraian dan bukti-bukti di atas maka **Tergugat** incasu **PT BORNEO CITRA PERSADA MANDIRI** mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat memberikan Putusan dengan Amarnya sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI.**

1. Menerima Eksepsi Tergugat;

#### **DALAM PROVISI.**

1. Menolak Tuntutan Penggugat untuk seluruhnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA.**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menolak Permohonan Sita Jaminan yang diajukan Penggugat;
3. Menolak Permohonan Serta Merta yang diajukan Penggugat;



4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik di persidangan secara elektronik tertanggal 11 Juni 2024;

Menimbang, bahwa atas replik dari Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik di persidangan tertanggal 20 Juni 2024;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil dalam Surat gugatannya, Kuasa Penggugat selama dalam pemeriksaan perkara ini telah mengajukan bukti surat yang terperinci sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Perjanjian pembebasan lahan serta tanam tumbuh dan bangunan, Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017, pada tanggal 15 Agustus 2017 Selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Penguasaan tanah /SKT tanggal 20 Mei 2013, Surat pernyataan tidak sengketa dan pemasangan patok tanda batas, berita acara pemeriksaan tanah, berita acara kesepakatan bersama, titik koordinat tanah, gambar/peta lokasi tanah Penggugat. Selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Berita Acara pengecekan lokasi tanah tanggal 28 Agustus 2020 yang dihadiri oleh Pihak Penggugat dan Tergugat serta pihak pemerintahan Kampung Bentas, Pihak Kecamatan, anggota koramil dan masyarakat Kampung Bentas, photo dan peta hasil pengecekan lokasi. Selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Berita Acara Mediasi tanggal 12 Agustus 2020 yang dihadiri oleh Pihak Penggugat dan Tergugat serta pihak pemerintahan Kampung Bentas, Pihak Kecamatan dan masyarakat Kampung Bentas. Selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Berita Acara pertemuan antara Penggugat dengan masyarakat yang difasilitasi oleh Musfika kecamatan Siluk Ngurai pada tanggal 18 Juli 2018. Selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Print out Foto-foto lokasi Penggugat. Selanjutnya diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-6 telah diberi meterai secukupnya dan di persidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, kecuali bukti surat P-1, P-4, dan P-5, yang merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

*Halaman 23 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



Menimbang, bahwa terhadap surat-surat yang diajukan tanpa ditunjukkan aslinya, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 dinyatakan bahwa "Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan", sehingga mengenai apakah bukti-bukti tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara *a quo* akan Majelis Hakim pertimbangan dengan melihat keterkaitan atau kesesuaiannya dengan bukti-bukti lainnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi **SIDIK**, berjanji yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi hadir dipersidangan masalah lahan terkait pelunasan;
- Bahwa Penggugat telah menyerahkan lahan ke Tergugat/PT. BCPM dan telah dibayarkan 50% kemudian yang menjadi masalah terkait belum dibayarkannya sisa pembayaran tersebut sebesar 50% atas lokasi Penggugat;
- Bahwa Penggugat telah menerima pembayaran sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) pada tahun 2017 dari total pembayaran sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per hektar dan sampai saat ini setelah landclearing belum ada pelunasan terkait sisa pembayaran tersebut sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu adanya perjanjian atau kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat/PT. BCPM bergerak dibidang perkebunan sawit;
- Bahwa Penggugat menginvestasikan lahannya untuk digunakan oleh Tergugat/PT. BCPM pada tahun 2017;
- Bahwa Tergugat/PT. BCPM menggunakan lahan milik Penggugat untuk perkebunan sawit;
- Bahwa Penggugat menyerahkan lahan seluas  $\pm$  208 ha untuk digunakan oleh Tergugat;

Halaman 24 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu system pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat/PT. BCPM;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa total yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi memiliki lahan yang berbatasan dengan lahan milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu ada surat perjanjian yang dibuat oleh perusahaan atau Tergugat/PT.BCPM;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat perjanjian yang dibuat oleh perusahaan tersebut;
- Bahwa Saksi tahu sesuai titik koordinat Tergugat/PT.BCPM lahan yang menjadi objek sengketa berada sebelah kanan sedangkan menurut Penggugat lahan yang menjadi objek sengketa berada sebelah kiri;
- Bahwa Saksi saat itu termasuk salah satu anggota tim verifikasi;
- Bahwa Saksi pernah tandatangan dokumen karena merupakan Saksi batas akan tetapi tidak menerima dokumen tersebut;
- Bahwa Saksi memiliki lahan ± 32 ha dan baru dibayar 50% yaitu sebesar Rp17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah) oleh Tergugat/PT. BCPM dan sampai sekarang belum lunas;
- Bahwa Penggugat sudah menerima uang dari Tergugat terkait lahan yang diperjanjikan namun pembayarannya belum lunas;
- Bahwa Saksi sesuai dengan Berita Acara pada tanggal 28 Agustus 2020 ada tim Kecamatan yang turun ke lapangan untuk pengecekan lahan/lokasi yang luasnya 208 ha;
- Bahwa Saksi tahu lokasi tersebut sudah ditanami sawit;
- Bahwa Saksi tahu lokasi Penggugat berada disebelah kiri;
- Bahwa Penggugat menyerahkan lahan seluas 208 Ha yang terletak disebelah kiri jalan roda mas berdasarkan titik koordinat yang dibuat oleh Tergugat/PT.BCPM;
- Bahwa jarak dari Kampung Bentas ke lokasi objek sengketa ± 4 km;
- Bahwa Saksi pernah sekali menandatangani surat Penggugat terkait batas dimana saat belum ada masalah;
- Bahwa tidak ada lokasi Penggugat yang diserahkan ke Tergugat/PT.BCPM kecuali lokasi lahan yang seluas 208 Ha tersebut;
- Bahwa lokasi lahan milik Saksi berada disebelah selatan lokasi Penggugat pada saat pengecekan oleh tim Kecamatan berada disebelah

Halaman 25 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



kiri sedangkan perusahaan/Tergugat/PT. BCPM tetap menyatakan lokasi Penggugat berada disebelah kanan sehingga terdapat 2 gambar di Berita Acara tahun 2020;

- Bahwa 2 gambar yang dimaksud tidak terdapat di Surat Perjanjian;
- Bahwa Saksi tahu yang dituntut oleh masyarakat adalah Angkam CS;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat pernah bermohon kepada Tergugat/PT.BCPM untuk pengukuran lahan;
- Bahwa Saksi tandatangan di Surat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sebagai Saksi batas (bukti T-1) kecuali di peta/gambar tersebut;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat menyerahkan lahan seluas 208 ha disebelah kiri jalan roda mas setelah lahan terbuka habis tidak ada persengketaan setelah lahan tersebut habis karena masih hak kelola oranglain yang dulu diserahkan ke Tergugat/PT. BCPM dan setelah di cek lokasi tersebut bukan titik koordinat yang ada di Kecamatan bukan lagi nama Penggugat melainkan nama Ibu Lanting sehingga terjadi gambar lahan Penggugat berada disebelah kanan;
- Bahwa Saksi tahu lahan Penggugat dikuasai oleh Ibu Lanting;
- Bahwa Penggugat tidak mengklaim karena lahannya disitu;
- Bahwa Tergugat/ PT. BCPM membayar lahan orang lain dan tidak membayar lahan milik Penggugat;
- Bahwa tidak tahu ada kesepakatan antara Penggugat dan Petrus Genuq dkk;
- Bahwa Saksi melihat lokasi Penggugat seluas 208 ha dari atas gunung sudah dibuka/ditanami sawit;
- Bahwa lahan Penggugat yang diperjanjikan dan dibayarkan sudah sesuai;
- Bahwa lahan yang diperjanjikan oleh Penggugat tersebut berada disebelah kiri;
- Bahwa lahan Petrus Genuq berada disebelah kanan;
- Bahwa Saksi tahu lokasi yang diperiksa di lapangan adalah lokasi yang merupakan bagian dari berkas TA-05 klaim;
- Bahwa Saksi tidak tahu hal-hal lain diluar daripada pembayaran 50% yang dimintakan oleh Penggugat;

Halaman 26 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah tandatangan terkait pengukuran lahan sesuai dengan bukti T-1 dan dibenarkan oleh Saksi;
- Bahwa Saksi tandatangan sebagai Saksi batas dan anggota tim fasilitator/ anggota tim verifikasi;
- Bahwa lahan Penggugat berada disebelah kiri sedangkan lahan yang ada disebelah kanan belum terbuka/ditanami sawit karena masih merupakan tanah orang;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada tahun 2017 ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa pada tahun 2017 humas dari Tergugat/PT.BCPM datang ke Saksi dan Penggugat kalau ada lokasi disini/area PT.BCPM nanti dibuatkan surat;
- Bahwa Saksi tandatangan semua Berita Acara yang dibuat oleh perusahaan untuk mempermudah pembebasan lahan;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada kesepakatan antara Penggugat dengan oranglain;
- Bahwa lahan Penggugat seluas 208 ha sudah di landkliring dan meminta sisa pembayaran lahan tersebut kepada Tergugat/PT. BCPM;
- Bahwa Saksi tahu ada informasi terkait lahan yang akan dilandkliring adalah lahan yang berada disebelah kiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu adanya complain Penggugat ke Tergugat/PT. BCPM;
- Bahwa Saksi hadir saat pertemuan di Kecamatan;
- Bahwa Saksi hadir saat pengukuran;
- Bahwa titik koordinat yang diserahkan oleh Penggugat ke pihak Kecamatan yang setelah dilakukan pengecekan sudah benar;
- Bahwa Saksi tahu kalau dari basecamp Tergugat/PT.BCPM sebelah kiri untuk ke lokasi Penggugat/ turun;
- Bahwa Saksi tahu kalau dari basecamp Tergugat/PT.BCPM jalur roda mas berada sebelah kanan;
- Bahwa Saksi dan Penggugat saat Tergugat/PT.BCPM mau melakukan landkliring turun ke lokasi dan menunjukkan lokasi miliknya;
- Bahwa Saksi tahu lokasi tersebut sudah ditanami sawit;
- Bahwa Saksi tidak melihat data yang dipegang oleh kontraktor yang melakukan landkliring;
- Bahwa Saksi pada tahun 2013 menjabat sebagai RT menandatangani surat pernyataan penguasaan tanah milik Penggugat;

Halaman 27 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



- Bahwa Saksi tahu surat tanah yang ditandatangani pada tahun 2013 terkait lahan yang diperjanjikan di tahun 2017;
- Bahwa bukti P-2 berupa peta dibenarkan oleh Saksi dan berbeda dengan batas-batas di Surat pernyataan tanah milik Penggugat;
- Bahwa ada 2 titik koordinat yang berbeda yaitu titik koordinat yang dibuat oleh Penggugat dan titik koordinat yang dibuat oleh Tergugat/PT.BCPM;
- Bahwa Tergugat/PT. BCPM menggunakan titik koordinat yang diserahkan oleh Penggugat untuk membuat surat perjanjian;
- Bahwa Penggugat mengukur lahannya pada sekitar tahun 2014-2015;
- Bahwa Saksi bersama Penggugat dan kontraktor turun ke lokasi dengan menggunakan koordinat yang pada saat muncul sengketa yaitu koordinat awal milik Penggugat kemudian diserahkan kepada kontraktor;
- Bahwa koordinat atas nama Penggugat berada di sebelah kanan;
- Bahwa lokasi yang dikerjakan oleh Tergugat/PT.BCPM berada disebelah kanan/naik dengan yang diserahkan oleh Penggugat;
- Bahwa lokasi orang-orang yang bermasalah disekitar lahan tersebut berada disebelah kiri;
- Bahwa berita acara hanya ditandatangani oleh Saksi tanpa turun ke lapangan;
- Bahwa Saksi disuruh oleh Penggugat untuk tandatangan dengan lokasi milik Saksi sebelah timur;
- Bahwa Saksi tidak pernah ikut pengukuran terkait koordinat yang diperlihatkan oleh Tergugat/PT. BCPM;
- Bahwa Saksi tahu apabila dari bawah, lokasi Penggugat berada sebelah kanan/naik dan apabila dari atas, lokasi Penggugat berada sebelah kiri;
- Bahwa pada tahun 2017 Saksi mengantar kontraktor untuk landkliring setelah ada pembayaran;
- Bahwa Penggugat menyerahkan titik koordinat miliknya ke perusahaan dan perusahaan membuat surat-surat dan menunjuk kontraktor;
- Bahwa Niko memiliki lahan yang berada di sebelah timur tanah milik Penggugat;
- Bahwa Radius memiliki lahan yang berada di sebelah utara tanah milik Penggugat;

Halaman 28 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



- Bahwa Tato memiliki lahan yang berada di sebelah barat tanah milik Penggugat dan hutan;
- Bahwa Ibu Lanting letak tanahnya beda kampung;

Atas keterangan Saksi tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

**2. Saksi YULIN MARA**, berjanji yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi hadir dipersidangan masalah lahan terkait pelunasan;
- Bahwa Saksi tidak tahu adanya perjanjian atau kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa lahan yang diserahkan oleh Penggugat seluas 208 Ha bermasalah;
- Bahwa lokasi yang diserahkan Saksi tidak berbatasan langsung dengan lahan Penggugat;
- Bahwa setelah pembebasan lahan milik Saksi dan berjalan sekitar 6 bulan ada orang yang mengaku dan minta tandatangan terkait lokasi yang ada di Kampung Bentas;
- Bahwa Saksi dipaksa saat tandatangan perjanjian untuk pengalihan lahan karena akan dialihkan ke PT. BORNEO;
- Bahwa Saksi membawa Saksi batas saat perjanjian;
- Bahwa pihak Tergugat/PT.BCPM tidak pernah hadir saat pemeriksaan di Kecamatan berdasarkan informasi dari Penggugat;
- Bahwa ada lokasi yang dipindahkan saat pembayaran terkait titik koordinat;
- Bahwa Saksi tidak tahu adanya lahan yang belum dibayar;
- Bahwa Saksi tidak tahu adanya plasma;
- Bahwa lahan Penggugat dibebaskan bersama lahan milik Saksi ± 17 ha;
- Bahwa Saksi belum menerima surat perjanjian terkait pembayaran tersebut;
- Bahwa Saksi hanya menerima separuh pembayaran dari pembebasan lahan milik Saksi;
- Bahwa Saksi tahu lokasi Penggugat berada disebelah kiri;



- Bahwa lahan yang diserahkan oleh Penggugat seluas 208 Ha sudah dilandkliring;
- Bahwa Saksi tidak hadir saat pengukuran lahan;
- Terhadap keterangan Saksi, akan ditanggapi Para Pihak dalam kesimpulan;

Atas keterangan Saksi tersebut, baik Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Kuasa Tergugat telah pula mengajukan bukti surat yaitu:

1. Fotokopi Dokumen Perolehan Tanah di Kampung Bentas, Pemilik Tanah Angkam, seluas 208,09 Ha terdiri dari Perjanjian Tali Asih /Surat Perjanjian Pembebasan Lahan Serta Tanam Tumbuh Dan Bangunan Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 Tanggal 15 Agustus 2017, serta Berita Acara Pembayaran Tali Asih Tanggal 29 November 2017. Selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Kesepakatan Bersama Angkam Lazarus dan Achmad Mashadi, tentang Pelimpahan Kepemilikan Lahan dari Angkam yang terletak dalam lokasi Perjanjian Tali Asih Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017 kepada Lazarus seluas 10,15 Ha, Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Lazarus kepada PT. Borneo Citra Persada Mandiri beserta Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi Tanam Tumbuh. Selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Kesepakatan antara Angkam dan Deli, Maryam dan Deli tentang Pengembalian Lahan Ladang 6,5 Ha yang terletak dalam lokasi Perjanjian Tali Asih Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017. Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Deli kepada PT. Borneo Citra Persada Mandiri beserta Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi Tanam Tumbuh. Selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Kesepakatan Bersama Angkam Mungken dan Achmad Mashadi, tentang Pelimpahan Kepemilikan Lahan dari Angkam yang terletak dalam lokasi Perjanjian Tali Asih Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017 kepada kepada Mungken seluas 2,2 Ha, Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Mungken kepada PT. Borneo Citra Persada Mandiri beserta Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi Tanam Tumbuh. Selanjutnya diberi tanda T-4;



5. Fotokopi Kesepakatan Angkam dan Petrus Genuq tentang Pelimpahan Kepemilikan dari Angkam kepada Petrus Genuq seluas 15,70 Ha yang terletak dalam lokasi Perjanjian Tali Asih Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017, Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Petrus Genuq kepada PT. Borneo Citra Persada Mandiri beserta Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi Tanam Tumbuh. Selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Kesepakatan Angkam Andiansyah dan PT. Borneo Citra Persada Mandiri tentang Pelimpahan Kepemilikan dari Angkam yang terletak dalam lokasi Perjanjian Tali Asih Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017 kepada Andiansyah seluas 6,66 Ha, Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Andiansyah kepada PT. Borneo Citra Persada Mandiri beserta Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi Tanam Tumbuh. Selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Kesepakatan Angkam, Alias dan PT. Borneo Citra Persada Mandiri tentang Pelimpahan Kepemilikan Lahan dari Angkam yang terletak dalam lokasi Perjanjian Tali Asih Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017 kepada Alias seluas 1,47 Ha dan 13,88 Ha, Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Alias kepada PT. Borneo Citra Persada Mandiri beserta Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi Tanam Tumbuh. Selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Kesepakatan Angkam dan Susanto tentang Pelimpahan Kepemilikan dari Angkam yang terletak dalam lokasi Perjanjian Tali Asih Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017 kepada Susanto seluas 3,8 Ha, Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Susanto kepada PT. Borneo Citra Persada Mandiri beserta Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi Tanam Tumbuh. Selanjutnya diberi tanda T-08A;
9. Fotokopi Berita Acara pembayaran Jual beli/Ganti Rugi lahan dari tanah PT. Borneo Citra Persada Mandiri kepada Susanto pada tanggal 17 November 2020. Selanjutnya diberi tanda T-08B;
10. Fotokopi Kesepakatan Angkam Mariam dan PT. Borneo Citra Persada Mandiri tentang Pelimpahan Kepemilikan Lahan dari Angkam yang terletak dalam lokasi Perjanjian Tali Asih Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017 kepada Mariam seluas 17,99 Ha, Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Mariam kepada PT. Borneo Citra Persada Mandiri beserta Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi Tanam Tumbuh. Selanjutnya diberi tanda T-9;

*Halaman 31 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



11. Fotokopi Peta Tergugat yang berisikan: 78,22 Ha lahan yang dilimpahkan Penggugat kepada Para Pengklaim, dan sisanya seluas 77,74 Ha areal Non Potensial LC (batu dan Tebing Curam), 52,13 Ha Areal Klaim (LC dan Non tidak dapat ditanam karena klaim). Selanjutnya diberi tanda T-10;
12. Fotokopi Berita Acara Mediasi tanggal 14 Agustus 2020. Selanjutnya diberi tanda T-11;
13. Fotokopi Berita Acara Pemeriksaan Lokasi tanggal 28 Agustus 2020. Selanjutnya diberi tanda T-12;
14. Fotokopi Peta Land Clearing Lahan Pengembalian Angkam kepada Jelatin 23,74 Ha, Jelatin 2,41 Ha dan Mariam 3,1 Ha yang terletak dalam lokasi Perjanjian Tali Asih Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017 berdasarkan Surat Kesepakatan tanggal 20 Mei 2024. Selanjutnya diberi tanda T-13;
15. Fotokopi Kesepakatan Bersama Angkam Jelatin dan Achmad Mashadi tanggal 20 Mei 2024, tentang Pelimpahan Kepemilikan Lahan dari Angkam yang terletak dalam lokasi Perjanjian Tali Asih Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017 kepada Jelatin seluas 2,14 Ha dan Berita Acara Pembayaran kepada Jelatin tanggal 27 Agustus 2024. Selanjutnya diberi tanda T-14;
16. Fotokopi Kesepakatan Bersama Angkam Jelatin dan Achmad Mashadi tanggal 20 Mei 2024, tentang Pelimpahan Kepemilikan Lahan dari Angkam yang terletak dalam lokasi Perjanjian Tali Asih Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017 kepada Jelatin seluas 23,74 Ha. Selanjutnya diberi tanda T-15;
17. Fotokopi Kesepakatan Bersama Angkam Mariam dan Achmad Mashadi tanggal 20 Mei 2024, tentang Pelimpahan Kepemilikan Lahan dari Angkam yang terletak dalam lokasi Perjanjian Tali Asih Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017 kepada Jelatin seluas 3,1 Ha, dan Berita Pembayaran 23 Juli 2024. Selanjutnya diberi tanda T-16;

Menimbang, bahwa bukti surat T-1 sampai dengan P-31 telah diberi materai secukupnya dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, kecuali bukti surat T-08A, T-12, yang merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat yang diajukan tanpa ditunjukkan aslinya, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 dinyatakan bahwa "Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan", sehingga mengenai apakah bukti-bukti tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara *a quo* akan Majelis Hakim pertimbangkan dengan melihat keterkaitan atau kesesuaiannya dengan bukti-bukti lainnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Kuasa Tergugat mengajukan 3 (Tiga) orang Saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi **LAZARUS**, berjanji pada pokoknya memberikan keterangannya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi hadir dipersidangan terkait masalah lahan yang digarap oleh Tergugat/PT.BCPM;
- Bahwa Saksi saat mau mendaftarkan lahannya tidak dapat diproses karena lahan tersebut milik Penggugat;
- Bahwa ada Surat Kesepakatan Bersama yang isinya Penggugat mengembalikan lahan tersebut ke Saksi;
- Bahwa Saksi membuka ladang sejak tahun 2015 di lokasi tersebut;
- Bahwa Penggugat mengakui lahan tersebut miliknya;
- Bahwa Saksi sudah menerima uang dari Tergugat/PT.BCPM;
- Bahwa Tergugat/PT.BCPM memberitahu lokasi tersebut ke Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu bukti P-5;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat lokasi yang diberikan oleh Penggugat kepada Saksi;
- Bahwa perkiraan sebelah kiri dari jalan roda mas di Km18-Km19;
- Bahwa Saksi tidak tahu lokasi yang diberikan ke Penggugat;
- Bahwa 10,5 ha luas lahan yang diberikan ke Penggugat;
- Bahwa lahan digusur oleh Tergugat/PT.BCPM;
- Bahwa tanah tersebut ditanami padi;
- Bahwa Saksi menghubungi Tergugat/PT.BCPM dan bekerjasama dengan masyarakat untuk bermitra;
- Bahwa sudah ada pengukuran dari Tergugat/PT.BCPM terkait lahan berdasarkan penunjukan dari Saksi;

Halaman 33 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



- Bahwa lahan tersebut diukur lalu dibayarkan;
  - Bahwa Saksi sudah memperingatkan Tergugat/PT.BCPM;
  - Bahwa lahan tersebut sudah menjadi lahan sawit;
  - Bahwa ada uang sebesar Rp60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk pencairan;
  - Bahwa tidak ada surat pelepasan tanah;
  - Bahwa Saksi tahu Supriyadi yang melakukan pengukuran;
  - Bahwa Saksi tidak ke lokasi saat menandatangani SKB (Surat Kesepakatan Bersama);
  - Bahwa lahan Saksi kondisinya masih hutan;
  - Bahwa lahan Saksi belum pernah digarap;
  - Bahwa Penggugat tidak pernah menyebut lahan tersebut adalah miliknya;
  - Bahwa Saksi tidak pernah ikut saat pembuatan Berita Acara melalui rapat tanggal 12 Juli;
  - Bahwa pernyataan Penggugat di Berita Acara betul bahwa lokasi yang diklaim Tergugat/PT.BCPM beda dengan lokasi Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak tahu lokasi Penggugat yang diserahkan ke Tergugat/PT.BCPM;
  - Bahwa ada pengukuran tahun 2020 dan yang membuat surat-surat adalah Tergugat/PT.BCPM;
  - Bahwa Saksi lupa batas-batas tanah milik Saksi;
  - Bahwa lahan yang ada di Surat Kesepakatan Bersama adalah lahan yang diukur oleh Saksi dengan luas 10,5 ha;
- Atas keterangan Saksi tersebut, baik Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. Saksi **YERITOI**, berjanji yang pada pokoknya memberikan keterangannya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah Ketua Koperasi Plasma sebagai mitra untuk pencairan dana SHUD plasma/ 3 bulan;
- Bahwa jumlah anggota 24 orang dan syaratnya harus memiliki lokasi/lahan;
- Bahwa dibayar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)/ hektar/bulan dan dibayar/ 3 bulan;
- Bahwa Penggugat terdaftar sebagai anggota koperasi/petani plasma melalui perusahaan;

Halaman 34 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



- Bahwa koperasi memiliki data terkait luas lahan anggota koperasi;
- Bahwa Penggugat memiliki lahan seluas 208 ha;
- Bahwa ada 78 ha yang tidak bisa dibayarkan ke Penggugat karena lahan tersebut sudah dikembalikan oleh pihak yang mengklaim;
- Bahwa lahan seluas 78,22 ha sudah dipanen;
- Bahwa dari 208 ha terdapat lahan yang belum dibuka karena ada 77 ha terdiri dari tebing;
- Bahwa Penggugat masih punya hak keperdataan/masih anggota koperasi plasma dilokasi tersebut tapi belum bisa dibayarkan karena lahan belum dibuka dan apabila Penggugat menyelesaikan lahan yang diklaim, baru Penggugat bisa menerima pembayaran tersebut;
- Bahwa 3-4 juta/ bulan setelah lunas;
- Bahwa lokasi seluas 208,9 ha perusahaan hanya menunjukkan dokumen dan berdasarkan itu layak menjadi anggota koperasi;

Atas keterangan Saksi tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat, menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

**3. Saksi NEKODIMUS BASAR**, berjanji yang pada pokoknya memberikan keterangannya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak tahu adanya perjanjian atau kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi menjadi Kepala Desa pada tahun 2010 sampai dengan tahun 2020 di Kampung Bentas;
- Bahwa Saksi pernah tandatangan surat-surat dari masyarakat yang berkaitan dengan perusahaan termasuk Penggugat;
- Bahwa Saksi pada tahun 2017 menandatangani untuk lahan Penggugat;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti T-1 yang diperlihatkan dipersidangan;
- Bahwa Penggugat membawa dokumen saat mau ditandatangani oleh Saksi;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti T-2 yang diperlihatkan dipersidangan;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat lahan Penggugat yang dikembalikan;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi saat memeriksa;

*Halaman 35 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari arah bentian lokasi tersebut berada disebelah kanan;
- Bahwa lahan yang diketahui oleh Saksi sudah tersebut sudah diserahkan oleh Penggugat;
- Bahwa tidak ada lahan lain milik Penggugat yang diserahkan ke Tergugat/PT.BCPM;
- Bahwa Saksi pada tahun 2013 menandatangani surat milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu lokasi yang ditandatangani dekat jalan roda mas;
- Bahwa tidak ada surat lain milik Penggugat yang ditandatangani oleh Saksi;
- Bahwa lokasi yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat/PT.BCPM berdasarkan surat tahun 2013;
- Bahwa yang di cek lokasi yaitu milik Penggugat yang ada pondoknya berdasarkan Berita Acara tahun 2020 dan lokasi tersebut yang diserahkan ke Tergugat;
- Bahwa Saksi ikut ke lapangan dan Penggugat menunjukkan suatu lokasi karena ada masalah antara Penggugat dan Tergugat/PT. BCPM yaitu lahan tumpang tindih antara lahan Penggugat dan milik masyarakat) tahun 2020;
- Bahwa lahan seluas 208 ha disekitar pondok ditanami sawit oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tandatangan saat koordinat sudah ada;
- Bahwa Penggugat menanam sawit dilahan tersebut dimana ada lahan yang sudah di landkliring dan ada lahan yang belum di landkliring;
- Bahwa Saksi tidak tahu lokasi Lazarus yang ditandatangani dikembalikan oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat menyerahkan lokasi ke Lazarus yang ada didalam lokasi milik Penggugat berdekatan dengan jalan roda mas;
- Bahwa ada plasma Penggugat yang belum dibayarkan oleh Tergugat;
- Bahwa yang duluan terbit yang SPPHT baru dipondok;

Atas keterangan Saksi tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat, menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Halaman 36 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 30 Agustus 2024 yang hasilnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat melalui kuasanya mengajukan kesimpulan pada 23 September 2024

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini haruslah dianggap termuat dan menjadi satu kesatuan yang utuh yang tidak terpisahkan dengan putusan

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas yaitu mengajukan gugatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 142 ayat (1) RBg menyatakan bahwa gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri dilakukan oleh Penggugat atau oleh seorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditanda-tangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal Tergugat atau, jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya,

Menimbang, bahwa berdasarkan teori hukum acara perdata pasal 142 Rbg biasa dikenal dengan sebutan asas *actor sequitur forum rei* (*gugatan diajukan pada tempat tinggal tergugat*). Adapun dari hal tersebut ada 7 patokan dalam menentukan kewenangan relatif pengadilan berdasarkan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg, yakni:

1. *Actor Sequitur Forum Rei* (gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal tergugat);
2. *Actor Sequitur Forum Rei* dengan Hak Opsi (dalam hal ada beberapa orang tergugat, gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal salah satu tergugat atas pilihan penggugat);
3. *Actor Sequitur Forum Rei* Tanpa Hak Opsi, tetapi berdasarkan tempat tinggal debitur principal (dalam hal para tergugat salah satunya merupakan debitur pokok/debitur principal, sedangkan yang selebihnya berkedudukan sebagai penjamin, maka gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal debitur pokok/principal);



4. Pengadilan Negeri di Daerah Hukum Tempat Tinggal Penggugat (dalam hal tempat tinggal atau kediaman tergugat tidak diketahui);
5. *Forum Rei Sitae* (Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa);
6. Kompetensi Relatif Berdasarkan Pemilihan Domisili (para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yakni menyepakati untuk memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian);
7. Negara atau Pemerintah dapat Digugat pada Setiap PN (dalam hal Pemerintah Indonesia bertindak sebagai penggugat atau tergugat mewakili negara, gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri di mana departemen yang bersangkutan berada).

Menimbang, bahwa berdasarkan surat perjanjian Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 pada pasal 12 tentang penyelesaian perselisihan pada ayat (3) tertulis bahwa "Apabila perselisihan yang timbul ternyata tidak dapat diselesaikan dengan cara musyawarah dan mufakat sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 dan ayat 3 Pasal ini, dan hanya bila perlu ditempuh melalui jalur hukum, maka kedua belah pihak sepakat untuk memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap pada kantor kepaniteraan pengadilan negeri sendawar, di kabupaten kutai barat;

Menimbang, bahwa dari hal tersebut Majelis Hakim menilai bahwa baik Penggugat maupun Tergugat bersepakat untuk memilih domisili pengadilan untuk menyelesaikan, yang dalam perjanjian Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 adalah pengadilan Negeri Sendawar di Kabupaten Kutai Barat. Lebih lanjut bahwa Pengadilan Negeri Kutai Barat beralamat di Jl. Sendawar Raya, Barong Tongkok, Kec. Barong Tongkok, Kabupaten Kutai Barat, adapun Pengadilan Negeri Kutai Barat memiliki wilayah hukum di Kabupaten Kutai Barat dan Kabupaten Mahakam Ulu. Sehingga Majelis Hakim menilai bahwa yang dimaksud Pengadilan Negeri Sendawar oleh Penggugat dan Tergugat dalam perjanjian tersebut adalah Pengadilan Negeri Kutai Barat;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pengadilan Negeri Kutai Barat menyatakan diri berwenang secara absolut maupun relatif memeriksa perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Kutai Barat berwenang secara absolut dan secara relatif memeriksa perkara gugatan yang

*Halaman 38 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



diajukan oleh Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara yang diajukan oleh Penggugat;

## **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan poin-poin eksepsi Tergugat sebagai berikut:

### **Ad.1 EKSEPSI Non Adempti Contractur.**

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

"Penggugat tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi dikarenakan Penggugat juga berada dalam keadaan lalai. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pembebasan Lahan serta Tanam Tumbuh dan Bangunan Nomor:052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017, yang telah ditanda tangani antara Penggugat dan Tergugat, dimana Lahan yang disertakan oleh Penggugat kepada Tergugat, yang menjadi Obyek dalam Perjanjian aquo secara fakta Tergugat tidak mendapatkan haknya berdasarkan Perjanjian atas lahan tersebut untuk melakukan pekerjaan pembakaan Lahan ataupun Penanaman kelapa sawit, oleh karena Lahan aquo telah diklaim oleh pihak ketiga sebagai pemilik yang sah dan Pihak Penggugat tidak dapat mempertahankan haknya dari Para Pengklaim tersebut.

Penggugat telah mengakui keberadaan Para Pihak Yang melakukan Klaim di Lahan yang menjadi Obyek dalam Perjanjian Pembebasan Lahan serta Tanam Tumbuh dan Bangunan Nomor:052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017:

Bahwa Penggugat secara fakta dan tidak terbantahkan telah mengakui keberadaan dan hak Para Pihak yang melakukan klaim di Lahan yang menjadi Obyek dalam Perjanjian berdasarkan Perjanjian Pembebasan Lahan serta Tanam Tumbuh dan Bangunan Nomor:052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017, dengan adanya Kesepakatan Penggugat dengan Pihak yang melakukan klaim ic, klaim atas nama Petrus Genuq pemilik lahan seluas 15,70 Ha, Lazarus pemilik lahan seluas 10,15 Ha, Susanto pemilik lahan seluas 3,80 Ha, Deli pemilik lahan seluas 6,55 Ha, Alias pemilik lahan seluas 1,47 Ha, Alias pemilik lahan seluas 13,88 Ha, Mariam pemilik lahan seluas 17,99 Ha, Mungken pemilik lahan seluas 2,02 Ha, Andriansyah pemilik lahan seluas 6,66 Ha. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Penggugat dapat dikualifisir tidak dapat memenuhi janji atau kewajibannya (Non Adimpleti Contractur) menyerahkan Lahan kepada Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pembebasan Lahan serta Tanam Tumbuh dan Bangunan Nomor:052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017";

*Halaman 39 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



Menimbang, bahwa menurut J. Satrio, eksepsi mengenai *non adimpleti contractur* yaitu kondisi dimana salah satu pihak melakukan wanprestasi justru karena pihak lain telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi. Eksepsi *non adimpleti contractus* ini merupakan suatu tangkisan untuk menyatakan bahwasanya salah satu pihak belum memenuhi prestasi yang ditetapkan oleh karenanya ia tidak dapat menuntut pihak lain wanprestasi;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan eksepsi Penggugat tersebut di atas, Majelis berpandangan bahwa terkait eksepsi yang menyatakan Penggugat dapat dikualifisir tidak dapat memenuhi janji atau kewajibannya (Non Adimpleti Contractur), menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut sudah masuk ke dalam ranah pokok perkara dan bukan sebagai formalitas surat gugatan, melainkan menjadi hal yang wajib dibuktikan oleh Penggugat maupun Tergugat sesuai dengan dalil-dalil dari Penggugat maupun Tergugat dalam perkara *a quo*. Oleh karenanya menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat tersebut patut untuk dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat terkait dengan *Non Adimpleti Contractur* dinyatakan ditolak;

## **Ad.2 Eksepsi GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/ SUMIR (OBSCUUR LIBEL).**

Menimbang, bahwa yang yang dimaksud gugatan tidak jelas atau bersifat *obscuur libel* adalah bahwa surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), yang mana hal tersebut meliputi dasar hukum gugatan, objek gugatan, *petitum* gugatan dan *posita* gugatan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *posita* gugatan atau *fundamentum petendi* adalah dasar gugatan atau dasar tuntutan yang berisi dalil yang menggambarkan adanya hubungan yang menjadi dasar atau uraian dari suatu tuntutan. Bahwa untuk mengajukan suatu tuntutan (*petitum*) seseorang melalui surat gugatannya harus menguraikan terlebih dahulu alasan-alasan atau dalil gugatan (*posita*) sehingga baru kemudian dirinya bisa mengajukan tuntutan (*petitum*), yang mana di dalam mengajukan tuntutan (*petitum*) tersebut antara dalil gugatan (*posita*) sebagaimana yang diuraikan di surat gugatan harus sesuai atau sejalan dengan tuntutan (*petitum*), sehingga tidak mengakibatkan pertentangan atau kontradiksi antara dalil gugatan (*posita*) dengan dalil tuntutan (*petitum*);

Halaman 40 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 yang menyatakan “*Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti: bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/fundamentum petendi yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya*”;

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Tergugat pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Tujuan Gugatan Penggugat pada halaman 1 gugatannya adalah PT. Borneo Citra Persada Mandiri yang oleh Penggugat dinyatakan beralamat di Office Kebun Divisi Kampung Bentas, Kecamatan Siluq Ngurai, Kutai Barat Kaltim, sebagai Tergugat. PT. Borneo Citra Persada Mandiri TIDAK BERALAMAT di Office Kebun Divisi Kampung Bentas, karena Office Kebun Kampung Bentas pun tidak ada. Oleh karena itu, gugatan ini tidak jelas karena salah alamat, sebab domisili hukum PT. Borneo Citra Persada Mandiri beralamat kantor di kantor di Jalan Jendral Sudirman No.47 Komplek BSB (Balikpapan Super Block) Blok B No. 1,2,3 dan 5 Kelurahan Damai Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, bukan di Office Kebun Divisi Bentas, Kecamatan Siluq Ngurai, Kubar Kaltim, apalagi Office Kebun Divisi Bentas tidak ada di dalam lokasi ijin Tergugat;
2. Pada poin angka 15 posita gugatannya, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Samarinda..., agar dapat meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas seluruh harta benda Tergugat, padahal perkara ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Kutai Barat;
3. Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas oleh karena pada Posita Gugatan khususnya poin angka 12 semua perhitungan Penggugat didasarkan pada asumsi belaka, bukan fakta yang sebenarnya, sehingga jumlah tuntutan pada petitum Penggugat yang dimintakan kepada Tergugat untuk dibayarkan sebesar Rp. 835.366.700,00 (Delapan Ratus Tiga Puluh Lima Juta Tiga Ratus Enam Puluh Enam Ribu Tujuh Ratus Rupiah) merupakan perhitungan tanpa dasar yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya menurut hukum. Sehingga patut dan layak Majelis Yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 41 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat pada point 1 di atas, Majelis Hakim menilai berdasarkan surat gugatan Penggugat diketahui alamat dari Tergugat yaitu beralamat di office kebun devisi Kampung Bentas, Kecamatan Siluk Ngurai, Kutai Barat, Kaltim. Lebih lanjut Majelis Hakim memperhatikan surat relas panggilan kepada Tergugat pada tanggal 02 Mei 2024 untuk persidangan tanggal 14 Mei 2024, adapun pada relas tersebut tertera alamat dari Tergugat adalah Kebun Divisi Kampung Bentas Kecamatan Siluk Ngurai, Kabupaten Kutai Barat, Kalimantan Timur sebagaimana alamat yang tercantum dalam surat gugatan Penggugat. Adapun dengan berpegangan pada alamat pada surat gugatan dan panggilan relas tersebut, pada faktanya PT BCPM selaku Tergugat hadir diwakili oleh kuasa hukumnya dan melaksanakan prosedur persidangan perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa meskipun adanya perbedaan alamat yang didalilkan oleh Penggugat dengan Tergugat, namun berdasarkan surat relas panggilan dan senyatanya pihak Tergugat hadir, menunjukkan bahwa pihak Tergugat yang dimaksud dari Penggugat adalah memang PT BCPM dan bukan pihak lainnya, selain itu setelah mempelajari pihak yang berperkara, posita serta petitum dari gugatan Penggugat sudah tepat, sehingga berkaitan dengan point 1 ini, Majelis berkesimpulan bahwa hal tersebut tidaklah mengakibatkan gugatan dari Penggugat menjadi tidak jelas atau *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada point kedua dalam eksepsi *obscuur libel* pada jawaban Tergugat dijelaskan bahwa adanya permohonan sita jaminan kepada Ketua Pengadilan Negeri Samarinda, lebih lanjut Majelis Hakim menilai dari keseluruhan dari posita Penggugat dan petitum Penggugat yang saling bersesuaian satu sama lain, dan pokok dari gugatan Penggugat adalah wanprestasi. Oleh karenanya adanya penulisan pada point ke 15 gugatan Penggugat yang meminta sita jaminan kepada Pengadilan Negeri Samarinda merupakan kesalahan dalam penulisan saja (*clerical error*) dan tidak menunjukkan bahwa tujuan dari gugatan tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri Samarinda melainkan yang dimaksud adalah memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kutai Barat, hal ini dilihat dari surat gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa gugatan ini ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kutai Barat. Sehingga dari hal tersebut Majelis Hakim menilai *clerical error* atau

Halaman 42 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



kesalahan dalam penulisan tersebut bukan menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa pada point ketiga dalam eksepsi *obscuur libel* pada jawaban Tergugat dijelaskan bahwa perhitungan Rp835.366.700,00 tersebut merupakan asumsi belaka dan bukan fakta sebenarnya. Dari hal tersebut Majelis Hakim menilai bahwa untuk mengetahui bahwa perhitungan Rp835.366.700,00 tersebut asumsi atau bukan sudah menyangkut dalam ranah pembuktian yang harus dibuktikan pada pokok perkara oleh para pihak sesuai dengan dalil masing-masing, lebih lanjut Majelis Hakim mencermati pula formalitas gugatan dari Penggugat terkait perhitungan tersebut dan berdasarkan posita gugatan Penggugat baik pada point a maupun point b, Majelis Hakim mencermati bahwa Penggugat sudah memformulasikan kerugian secara tepat, namun terkait apakah terbukti atau tidak, hal tersebut sudah termasuk dalam ranah pokok perkara sehingga menurut Majelis Hakim hal tersebut bukanlah termasuk dalam ranah eksepsi gugatan Penggugat menjadi kabur atau *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut terkait point kesatu hingga point ketiga, maka eksepsi Tergugat terkait dengan *obscuur libel* haruslah dinyatakan ditolak;

### **Ad.3 Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Lahan yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat seluas 208,09 Ha, ternyata lahan tersebut tidak bisa dikuasai oleh tergugat oleh karena ada pihak yang melakukan klaim seluas 78,22 Ha. Lahan klaim mana tersebut telah diakui oleh Penggugat sendiri atau keberadaan lahan pihak yang pengklaim berada dalam lahan yang telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat yang dibuktikan dengan Kesepakatan Bersama tiga pihak masing-masing antara Penggugat dan Tergugat dengan Petrus Genuq seluas 15,70 Ha, Lazarus seluas 10,15 Ha, Susanto seluas 3,80 Ha, Deli seluas 6,55 Ha, Alias seluas 1,47 Ha, Alias seluas 13,88 Ha, Mariam seluas 17,99 Ha, Mungken seluas 2,02 Ha, Andriansyah seluas 6,66 Ha.

Oleh karena hal tersebut di atas, sudah seharusnya Penggugat menarik Pihak Pengklaim yang sudah diakui sendiri oleh Penggugat berdasarkan perjanjian i.c Petrus Genuq seluas 15,70 Ha, Lazarus lahan seluas 10,15 Ha, Susanto seluas 3,80 Ha, Deli seluas 6,55 Ha, Alias seluas 1,47 Ha, Alias seluas

Halaman 43 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13,88 Ha, Mariam seluas 17,99 Ha, Mungken seluas 2,02 Ha, Andriansyah seluas 6,66 Ha selaku pihak dalam perkara aquo. Oleh karena itu, maka gugatan ini jelas menjadi kurang pihak.

Menimbang, bahwa berdasarkan dari pertimbangan Tergugat terkait hal tersebut, menurut hemat Majelis Hakim Gugatan dari Penggugat tidaklah kurang pihak, hal ini dikarenakan berdasarkan perjanjian Nomor:052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 yang disepakati oleh pihak penguat maupun pihak tergugat menunjukkan bahwa dalam perjanjian tersebut hanya dua pihak yang melakukan perikatan tersebut yaitu Penggugat selaku pihak pertama dan Tergugat selaku pihak kedua, dan dalam perjanjian tersebut tidak ditemukan adanya pihak lain dalam perjanjian tersebut. Dari hal tersebut dikaitkan dengan surat gugatan yang diajukan penggugat yang mana menurut penggugat bahwa Tergugat telah dirasa telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat, sehingga dari hal tersebut Majelis Hakim menilai bahwa formalitas gugatan penggugat tidaklah kurang pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut terkait point kesatu hingga point ketiga, maka eksepsi Tergugat terkait dengan *Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)* dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, sehingga adalah beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan eksepsi Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 681 K/Sip/1974, tanggal 7 Desember 1977, maka harus diputus mengenai pokok perkaranya;

## **DALAM POKOK PERKARA;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar Tergugat dinyatakan telah melakukan cidera janji atau wanprestasi terhadap perjanjian nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 antara Penggugat dan Tergugat, yang berakibat pada Penggugat mengalami kerugian sisa pembayaran dan biaya penggugat yaitu bertotal Rp335.950.700,00 (tiga ratus tiga puluh lima juta Sembilan ratus lima puluh ribu tujuh ratus rupiah), dan kerugian tidak mendapatkan kebun Plasma 20% sebesar Rp499.416.000,00 (empat ratus Sembilan puluh Sembilan juta empat ratus enam belas ribu rupiah) sehingga total keseluruhan kerugian Penggugat

*Halaman 44 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



adalah Rp835.366.700,00 (delapan ratus tiga puluh lima juta tiga ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus rupiah);

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara dalam gugatan Penggugat yaitu mengenai Tergugat yang telah melakukan cidera janji atau wanprestasi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar di antara Penggugat dan Tergugat mengikatkan diri di dalam suatu perjanjian dan apabila di antara Penggugat dan Tergugat benar apakah perjanjian

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Lebih lanjut, dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan mengenai syarat sahnya Perjanjian antara lain:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan **sepakat mereka yang mengikatkan dirinya** adalah harus ada persetujuan atau kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian. Tidak boleh ada paksaan atau tekanan, melainkan perjanjian harus atas dasar kehendak sendiri. Hal ini juga ditegaskan kembali pada pasal 1321 KUH Perdata yaitu, "*Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.*";

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan **kecakapan untuk membuat suatu perikatan** adalah dalam membuat kesepakatan para pihak haruslah cakap. Lebih lanjut berdasarkan pasal 1330 KUH Perdata diketahui bahwa, "*Yang tidak cakap untuk membuat persetujuan adalah:*

1. Anak yang belum dewasa;
2. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.";

Menimbang, bahwa yang dimaksud **suatu hal tertentu** dalam syarat perjanjian agar dinyatakan sah adalah objek perjanjian yaitu prestasi misalnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terkait dengan **suatu sebab yang halal** diatur bahwa suatu sebab terlarang yaitu jika dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Demikian yang disebutkan dalam Pasal 1337 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya mengenai Penggugat dan Tergugat yang terikat suatu perjanjian, Penggugat mengajukan alat bukti surat bertanda P-1 berupa Fotokopi Surat Perjanjian pembebasan lahan serta tanam tumbuh dan bangunan nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 pada tanggal 15 Agustus 2017, yang mana hal tersebut tidak dibantah oleh Tergugat dan Tergugat mengajukan bukti surat bertanda T-1 berupa Fotokopi Dokumen Perolehan Tanah di Kampung Bentas, Pemilik Tanah Angkam, seluas 208,09 Ha terdiri dari Perjanjian Tali Asih /Surat Perjanjian Pembebasan Lahan Serta Tanam Tumbuh Dan Bangunan Nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 Tanggal 15 Agustus 2017, serta Berita Acara Pembayaran Tali Asih Tanggal 29 November 2017;

Menimbang, bahwa setelah mencermati alat bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa benar di antara Penggugat dan Tergugat adanya perikatan dikarenakan perjanjian yang dituangkan dalam surat perjanjian nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017. Hal tersebut terlihat dari adanya kesamaan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-1 dan Tergugat yaitu bukti T-1. Meskipun bukti P-1 yang diajukan Penggugat merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, namun berdasarkan persesuaian Para Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat dan Tergugat di persidangan dan merupakan dokumen yang sama sama dengan salah satu dokumen perjanjian dalam bukti surat Tergugat bertanda T-1 yang merupakan fotokopi dari asli, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa adalah benar perjanjian nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah surat perjanjian nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 sudah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata. Bahwa setelah Majelis mencermati alat bukti yang dihadirkan oleh Penggugat maupun Tergugat, baik dari bukti surat maupun keterangan saksi yang dihadirkan di persidangan yang diberikan di bawah sumpah/janji, tidak ada alat bukti yang menunjukkan bahwa adanya kesepakatan yang disepakati oleh

*Halaman 46 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat maupun Tergugat dibuat dalam keadaan paksaan maupun tekanan. Lebih lanjut majelis Hakim mencermati bukti surat T-1 dan bukti surat P-1 yang merupakan perjanjian yang disepakati para pihak yang keduanya sama-sama dibuat pada hari Selasa, tanggal 15 Agustus 2017 yang terdiri dari tiga belas pasal, yang mana dalam perjanjian tersebut pihak pertama adalah Penggugat (ANGKAM) sedangkan pihak kedua adalah Tergugat (PT BORNEO CITRA PERSADA MANDIRI) yang pada saat itu diwakili oleh NASIB YANTO selaku Group Manager, kemudian perjanjian tersebut ditandatangani oleh Para Pihak dan disaksikan pula oleh Petinggi Kampung Bentas, Kepala Adat Kampung Bentas, Ketua RT 1 Kampung Bentas, dan diketahui dan disahkan oleh Camat Siluq Ngurai;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perjanjian tersebut telah disepakati dan disetujui oleh Para Pihak dan tidak ada dalam paksaan. Selain itu baik dalam gugatan dan replik Penggugat serta jawaban dan duplik Tergugat, keduanya sama-sama mengakui bahwa baik Penggugat dan Tergugat mengikatkan diri satu sama lain dalam sebuah perjanjian nomor:052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 yang dibuat pada hari Selasa, tanggal 15 Agustus 2017 yang terdiri dari tiga belas pasal. Oleh karenanya Majelis hakim berkesimpulan bahwa syarat pertama dari pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mencermati pula pada perjanjian nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017, berdasarkan uraian di atas bahwa pihak yang bersepakat adalah ANGKAM dan juga pihak PT BCPM. Bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 dan bukti surat bertanda T-1, diketahui bahwa ANGKAM ketika melakukan perjanjian dengan PT BCPM adalah berusia 35 tahun, hal ini terlihat dari bukti surat bertanda T-1 yang tertera dalam berita acara inventarisasi lahan tanah tumbuh dan bangunan nomor 052/BCPM-Inv/Bts/VIII/2017, yang mana dalam surat tersebut tertulis bahwa selaku pemilik lahan yaitu ANGKAM lahir di Bentas, tanggal 20 Juni 1982, dan juga pada bukti surat bertanda P-2 menjelaskan pula bahwa tanggal lahir penggugat yaitu 20 Juni 1982. Sehingga dari hal tersebut majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat saat membuat perjanjian nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 telah berusia 35 tahun, oleh karenanya Penggugat dalam membuat perjanjian tersebut cakap dalam membuat perjanjian atau bukan pihak yang termasuk dalam golongan yang diatur dalam pasal 1330 KUH Perdata;

Halaman 47 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat diketahui bahwa pihak kedua merupakan badan hukum yang bergerak dalam bidang usaha perkebunan. Hal ini terlihat dalam perjanjian tersebut pada halaman pertama tercantum bahwa pihak kedua adalah perusahaan.... (dst) (*vide* bukti bertanda P-1 dan T-1). Hal tersebut menunjukkan bahwa meski dalam perjanjian tersebut diwakili oleh NASIB YANTO, namun dalam perjanjian tersebut NASIB YANTO merupakan Group Manager yang mewakili Direksi untuk dan atas nama PT BORNEO CITRA PERSADA MANDIRI. Oleh karenanya Majelis Hakim menilai bahwa PT BCPM merupakan badan hukum yang termasuk dalam subyek hukum yang mempunyai hak dan kewajiban seperti layaknya manusia, adapun badan hukum tidak termasuk dalam golongan yang ada dalam ketentuan pasal 1330 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut Majelis Hakim menilai bahwa para pihak yang melakukan atau bersepakat dalam perjanjian nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 adalah pihak yang memiliki kecakapan untuk membuat suatu perikatan, sehingga dari hal tersebut perjanjian nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 telah memenuhi syarat sah perjanjian yang kedua;

Menimbang, bahwa berikutnya yang menjadi objek perjanjian dalam perjanjian nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 adalah pembebasan lahan serta tanam tumbuh dan bangunan (*vide* bukti bertanda P-1 dan T-1). Hal ini terlihat dari pasal 2, pasal 3, pasal 4, pasal 5, dan pasal 6. Menurut hemat Majelis Hakim bahwa dari pasal 2 hingga pasal 6 dalam perjanjian nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tersebut sudah cukup menggambarkan maksud dan tujuan dari perjanjian ini dibuat yaitu penyerahan lahan milik pihak kesatu kepada pihak kedua untuk pembangunan perkebunan kelapa sawit dengan pola kemitraan yang berlokasi di wilayah Kampung Bentas. Selanjutnya pihak kedua akan memberikan tali asih sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per hektar untuk luas lahan yang dimiliki pihak pertama seluas 208,09 (dua ratus delapan koma nol sembilan) Ha;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut Majelis Hakim menilai bahwa adanya obyek perjanjian yang disepakati Para Pihak yaitu pihak pertama wajib menyerahkan lahan kepada pihak kedua, dan pihak kedua wajib memberikan nilai nominal sesuai dengan yang diperjanjikan. Sehingga Majelis Hakim menilai bahwa dengan adanya suatu hal tertentu yang diperjanjikan oleh Para Pihak telah memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian yang ketiga;

Halaman 48 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas pula Majelis Hakim menilai bahwa perjanjian pembebasan lahan yang dilakukan oleh Para Pihak bukanlah perjanjian yang bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan, kesesuaian, peraturan perundang-undangan dan ketertiban umum, atau perjanjian yang termasuk dalam kategori pasal 1337 KUH Perdata. Oleh karenanya Majelis Hakim menilai bahwa objek perjanjian dalam perjanjian nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 merupakan suatu hal yang halal atau suatu sebab yang tidak terlarang, sehingga dari hal tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perjanjian tersebut telah memenuhi syarat keempat sahnya perjanjian pada pasal 1320 KUH Perdata;

Mernimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas Majelis hakim berkesimpulan bahwa benar Penggugat dan Tergugat mengikat diri pada perjanjian nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017, yang mana perjanjian nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 tersebut telah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata atau telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut merupakan perjanjian yang sah secara hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena benar antara Penggugat dan Tergugat mengikat diri dalam perjanjian nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017, maka berikutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok gugatan Penggugat yang meminta agar menyatakan perbuatan Tergugat telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUH Perdata berkaitan dengan asas *pacta sunt servanda* menegaskan bahwa, " *Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*" Pasal 1338 KUH Perdata mengarahkan pemahaman bahwa sebenarnya setiap subjek hukum dan sesama subjek hukum lainnya dapat melakukan perbuatan hukum seolah-olah sebagai pembentuk undang-undang dengan menggunakan perjanjian;

Menimbang, pasal 1234 KUH Perdata menegaskan bahwa, " *tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.*" Sehingga dari hal tersebut ada pihak yang tidak melakukan prestasi tersebut maka ia telah melakukan wanprestasi. Bahwa antara perikatan dengan perjanjian adalah memiliki hubungan ketika suatu perjanjian mempunyai akibat hukum yang menimbulkan perikatan, sehingga perjanjian merupakan sumber hukum perikatan selain sumber hukum lainnya;

*Halaman 49 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



Menimbang, bahwa pengertian dari wanprestasi/ingkar janji adalah perbuatan tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara para pihak, adapun bentuk keadaan wanprestasi yaitu tidak melaksanakan prestasi sama sekali, terlambat memenuhi prestasi, melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, atau melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat yaitu Tergugat belum membayar pembayaran tahap dua sebesar 50%, yaitu sejumlah Rp156,067,500,00 (seratus lima puluh enam juta enam puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), kurang lebih selama 8 tahun. Selama kurang lebih 8 tahun Penggugat merasa putus asa, dikarenakan terlalu sering bolak balik ke kantor Tergugat untuk menanyakan pembayaran tahap kedua dan sekaligus menanyakan realisasi kerja sama kemitraan yaitu kebun inti pihak kedua (Tergugat) sebesar 80% dan pihak pertama (Penggugat) mendapatkan kebun plasma sebesar 20% dari total luas lahan yang diserahkan pihak pertama kepada pihak kedua sebagaimana pasal 5 dalam surat perjanjian pembebasan lahan serta tanam tumbuh dan bangunan antara pihak pertama (Penggugat) dengan pihak kedua (Tergugat) (*vide* surat gugatan Penggugat);

Menimbang, bahwa terkait dalil Penggugat tersebut, Tergugat membantah dalil Penggugat pada jawaban Tergugat, yaitu "Tergugat incasu PT BORNEO CITRA PERSADA MANDIRI menolak dalil Gugatan Penggugat pada angka 6 sampai angka 18 karena tidak mempunyai dasar hukum, dan karenanya sudah sepatutnya ditolak, dengan alasan antara lain: Tentang Dalil Wanprestasi Pembayaran Tali Asih Tahap II 50%.....dst" (*vide* Jawaban Tergugat);

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil tersebut baik Penggugat maupun Tergugat mengajukan alat bukti berupa bukti surat dan juga saksi. Dari alat bukti yang diajukan Para Pihak, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan perjanjian untuk pembebasan lahan yang mana kewajiban Penggugat adalah untuk menyerahkan lahan milik penggugat yang berlokasi di wilayah Kampung Bentas, Kabupaten Kutai Barat seluas 208,09 Ha kepada Tergugat. Adapun tergugat akan membayar lahan tersebut berupa kompensasi atau tali asih sebesar Rp312.135.000,00 (tiga ratus dua belas juta seratus tiga puluh lima ribu rupiah);

*Halaman 50 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-2 yang bersesuaian dengan bukti surat bertanda T-1, menunjukkan lokasi yang menjadi objek pembebasan lahan yang disepakati para pihak. Bahwa selanjutnya berdasarkan dalil dari Penggugat serta diakui pula oleh Tergugat dan bersesuaian pula dengan bukti surat bertanda T-1 diketahui bahwa Penggugat telah menyerahkan lahan milik Penggugat kepada Tergugat dan Tergugat sudah melakukan pembayaran sejumlah Rp156.067.500,00 (seratus lima puluh enam juta enam puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) atau 50% dari total pembayaran luas tanah yang disepakati;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bahwa Tergugat telah cidera janji, Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-6 yang menunjukkan bahwa foto lahan milik Penggugat sudah dilakukan *land clearing* dan sudah ditanami oleh kebun sawit. Lebih lanjut pula dikuatkan dengan keterangan Saksi dari Penggugat yaitu Saksi Yulian Mara dan Saksi Sidik yang keduanya menyatakan bahwa tanah tersebut sudah dilakukan *land clearing*. Terkait dengan dalil Penggugat tersebut, Tergugat membantah dalil Penggugat dan menyatakan bahwa Penggugat yang lebih dahulu cidera janji sehingga pihak Tergugat tidak melaksanakan kontra prestasi, dibuktikan dengan bukti surat bertanda T-2 hingga T-9 dan juga bukti surat bertanda T-14 hingga T-16. Lebih lanjut pula dikuatkan dengan keterangan para saksi yaitu Saksi Lazarus, Saksi Yeritoi, dan Saksi Nekodemus Basar. Adapun berdasarkan keterangan Saksi Lazarus diketahui bahwa benar Saksi Lazarus pernah membuat kesepakatan bersama dengan Penggugat dan Tergugat yang isinya Penggugat mengembalikan lahan yang Saksi Lazarus klaim, yang sebelumnya Penggugat lepaskan kepada Tergugat tersebut, kepada Saksi Lazarus. Selanjutnya berdasarkan keterangan Saksi Yeritoi diketahui pula bahwa terdapat total 78 Ha lahan yang tidak bisa dibayarkan kepada Penggugat dikarenakan lahan tersebut sudah dikembalikan kepada pihak yang melakukan klaim sebagaimana disepakati dengan Penggugat, dan terdapat 77 Ha yang belum dibuka karena ada terdiri dari tebing sehingga tidak dapat ditanami tanaman sawit. Bahwa Saksi Nekodemus menjelaskan bahwa lahan Saksi Lazarus berada dalam lokasi milik Penggugat berdekatan dengan jalan Roda Mas, bahwa lahan seluas 208 ha di sekitar pondok ditanami sawit oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dengan memperhatikan surat perjanjian nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 antara Penggugat dan Tergugat, berpandangan bahwa perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sesuai dengan ketentuan pasal 1338

*Halaman 51 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



KUH Perdata, dalam hal ini adalah Penggugat dan Tergugat. Berdasarkan ketentuan pada pasal 4 ayat 3 perjanjian nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 antara Penggugat dan Tergugat, dijelaskan bahwa pembayaran tali asih dari Tergugat kepada pihak Penggugat dibayar sebanyak dua kali, yang pertama sebesar 50% setelah kelengkapan berkas selesai, sedangkan sisanya sebesar 50% sebagai retensi dibayarkan setelah lokasi lahan yang dibebaskan tersebut telah dilakukan *land clearing*;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa setelah Tergugat membayarkan tahap pertama kepada Penggugat, yakni sejumlah Rp156.067.500,00 (seratus lima puluh enam juta enam puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) atau 50% dari total pembayaran luas tanah yang disepakati. Terhadap dalil dari Tergugat tersebut, di persidangan Saksi Yeritoti menerangkan bahwa terdapat total 78 Ha lahan yang tidak bisa dibayarkan kepada Penggugat dikarenakan lahan tersebut sudah dikembalikan kepada pihak yang melakukan klaim sebagaimana disepakati dengan Penggugat, hal mana keterangan tersebut bersesuaian dengan keterangan Saksi Lazarus yang mengekklaim lahan yang ternyata berada pada lahan yang dibebaskan Penggugat kepada Tergugat, kemudian Saksi Lazarus pernah membuat kesepakatan bersama dengan Penggugat dan Tergugat yang isinya Penggugat mengembalikan lahan yang Saksi Lazarus klaim, yang sebelumnya Penggugat lepaskan kepada Tergugat tersebut, kepada saksi Lazarus. Lebih lanjut, dari bukti surat bertanda T-2 hingga T-9 serta bukti surat bertanda T-14 hingga T-16 menunjukkan adanya penyelesaian sengketa oleh Penggugat dan Tergugat dengan pihak ketiga yang mana jika ditotalkan diketahui bahwa luas lahan yang telah dibebaskan atau dibayarkan oleh Tergugat kepada pihak lain dikarenakan adanya klaim dari pihak lain di lokasi lahan yang dibebaskan Penggugat kepada Tergugat berjumlah 78,22 hektar dari keseluruhan 208,9 hektar dari luas perjanjian;

Menimbang, bahwa mencermati pula dari bukti surat bertanda T-10 yang merupakan peta lokasi yang dibuat oleh Tergugat, diketahui bahwa terhadap luas lahan 208,9 hektar yang dibebaskan Penggugat kepada Tergugat terdapat 78,22 Ha yang merupakan areal tanam, 52,13 Ha areal klaim, dan 77,74 Ha lahan non potensi *land clearing*. Bahwa meskipun T-10 seolah pernyataan sepihak dari Tergugat, namun Majelis Hakim mencermati pula dari persesuaian alat bukti lain yaitu bukti surat bertanda T-2 hingga T-9 serta bukti surat bertanda T-14 hingga T-16, dan juga keterangan Para Saksi yang dihadirkan Tergugat. Sehingga dari hal tersebut Majelis Hakim mendapatkan

Halaman 52 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



persangkaan bahwa lahan yang disepakati oleh pihak Penggugat maupun Tergugat belum seluruhnya dilakukan *land clearing* oleh Tergugat. Sehingga menurut Majelis Hakim dengan belum dilakukannya keseluruhan *land clearing* terhadap lahan pada obyek perjanjian nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 pada pasal 4 ayat 3, Tergugat tidaklah melakukan wanprestasi atau belum adanya kewajiban Tergugat untuk memenuhi prestasi kepada Penggugat karena *land clearing* belum selesai dilakukan;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat mendalilkan adanya perbedaan antara lokasi lahan yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan lokasi lahan yang diterima oleh Tergugat, yang mana menurut para saksi yang dihadirkan oleh Penggugat diterangkan bahwa lahan Penggugat berada di sebelah kiri jalan Roda Mas yang sudah dilakukan *land clearing* oleh Tergugat, sedangkan menurut para saksi yang dihadirkan Tergugat, lokasi lahan yang diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat adalah lahan yang berada di sebelah kanan jalan Roda Mas yang belum dilakukan *land clearing* oleh Tergugat. Menyikapi dalil mengenai perbedaan lokasi lahan tersebut, Majelis Hakim dengan mencermati bukti surat bertanda P-1 dan bukti surat bertanda T-1, pada alat bukti tersebut menunjukkan bahwa peta lokasi yang ditandatangani oleh Penggugat pada tahun 2017 diketahui lokasi lahan yang diserahkan oleh Penggugat berada di sebelah kanan jalan Roda Mas. Hal tersebut bersesuaian pula dengan bukti surat bertanda P-3 dan P-4 yang menjelaskan bahwa lokasi yang menjadi obyek perjanjian berada di kanan dari jalan Roda Mas. Lebih lanjut, apabila mencermati bukti surat bertanda T-2, T-4, T-6, T-7, T-9, T-14, T-15, dan T-16 berupa dokumen Kesepakatan Bersama antara pihak Penggugat (Angkam), pihak Tergugat (perwakilan PT Borneo Citra Persada Mandiri), dan pihak ketiga yang mengklaim lahan yang berada di lokasi lahan yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan mengacu pada perjanjian nomor 052/BCPM-SP/TA-Bentas/VIII/2017 didapatkan fakta bahwa antara Penggugat, Tergugat, dan pihak lain yang mengklaim terdapat kesepakatan mengenai lokasi lahan yang diperjanjikan, yaitu lokasi yang ada di sebelah kanan jalan Roda Mas sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat, yang mana hal tersebut semakin pula diperkuat dengan pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim bersama dengan Para Pihak;

Mernimbang, bahwa lebih lanjut apabila dikaitkan dengan bukti T-2, T-4, T-6, T-7, T-9, T-14, T-15, dan T-16 menunjukkan bahwa lahan yang menjadi obyek perjanjian antara Penggugat dan Tergugat adalah benar lahan yang

*Halaman 53 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw*



berlokasi di sebelah kanan jalan eks Roda Mas, yang mana dengan mendasarkan pada alat bukti tersebut Tergugat telah melakukan pembayaran atas lahan kepada pihak-pihak yang tercantum namanya pada kesepakatan tersebut sebagaimana dalam kesepakatan tersebut Penggugat menyepakati untuk melepaskan haknya atas lahan yang diperjanjikan tersebut. Sehingga dari hal-hal tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat belum melakukan *land clearing* di lokasi sesuai dengan perjanjian dan Tergugat sudah melakukan pembayaran kepada pihak-pihak yang mengklaim lahan di lokasi yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana dibuktikan dengan bukti surat bertanda T-2, T-4, T-6, T-7, T-9, T-14, T-15, dan T-16 yang disepakati pula oleh Penggugat, sehingga oleh sebab itu menurut hemat Majelis Hakim Tergugat tidaklah lagi memiliki kewajiban untuk memenuhi pembayaran kepada Penggugat sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpandangan bahwa dikarenakan Tergugat tidak lagi memiliki kewajiban untuk memenuhi pembayaran sebesar 50% tersebut dengan telah dibayarkannya sisa pembayaran atas lahan yang diklaim oleh orang lain dan disepakati Penggugat dan Tergugat untuk dibayarkan kepada pihak lain yang mengklaim lokasi lahan yang dibebaskan Penggugat kepada Tergugat tersebut, maka tindakan Tergugat yang tidak melakukan pembayaran tahap kedua sebesar 50% kepada Penggugat bukanlah merupakan suatu cidera janji atau wanprestasi. Oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa mengenai petitum Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan perbuatan Tergugat telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi terhadap Penggugat patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pada angka 3 gugatan Penggugat telah Majelis Hakim nyatakan ditolak, yang mana petitum tersebut merupakan petitum mengenai pokok gugatan dalam perkara *a quo*, sedangkan petitum lain dan selebihnya bersifat *accessoir*/pelengkap terhadap petitum angka 3, maka petitum Penggugat selain dan selebihnya patut pula untuk dinyatakan ditolak, dan berdasarkan hal tersebut maka gugatan Penggugat patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya dan Penggugat berada dalam pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) RBg kepada Penggugat harus dihukum untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebagaimana tersebut pada amar putusan ini;

Halaman 54 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1234, Pasal 1313, Pasal 1320, dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang nomor 40 tahun 2007, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Pasal 149 ayat (1) RBg, 192 RBg, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp11.678.000,00 (sebelas juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kutai Barat pada hari Jumat, tanggal 18 Oktober 2024, oleh kami Buha Ambrosius Situmorang, S.H. sebagai Hakim Ketua, Mochamad Firmansyah Roni, S.H., dan Pande Tasya, S.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Rabu, tanggal 23 Oktober 2024, oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Andi Zainuddin, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kutai Barat, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat secara elektronik.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mochamad Firmansyah Roni, S.H.

Buha Ambrosius Situmorang, S.H

Pande Tasya, S.H.

Panitera Pengganti

Halaman 55 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Sdw

#### 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)



Andi Zainuddin, S.H.

Rincian Biaya:

1.	Biaya Pendaftaran	:Rp.
30.000,00		
2.	Biaya Pemberkasan / ATK	
	:Rp. 70.000,00	
3.	Biaya Penggandaan Berkas	
	:Rp. 8.000,00	
4.	Biaya PNBP Panggilan	
	:Rp. 20.000,00	
5.	Biaya Panggilan	:Rp.
1.400.000,00		
6.	Biaya Pemeriksaan Setempat	
	:Rp. 10.000.000,00	
7.	PNBP Pemeriksaan Setempat	
	:Rp. 10.000,00	
8.	Biaya Sumpah	:Rp.
120.000,00		
9.	Redaksi	:Rp.
10.000,00		
10.	Materai	:Rp.
10.000,00		
	Jumlah Pengeluaran	:Rp. 11.678.000,00
	(sebelas juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah)	