



PUTUSAN

Nomor 998 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. PT. Perkebunan Nusantara II (Persero) Tanjung Morawa Medan, berkedudukan di Jalan Besar Medan-Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, diwakili oleh Direktur SDM/Umum, Ir. H. Tambah Karo-Karo, M.M., dalam hal ini memberi kuasa kepada Posman Nababan, S.H., Advokat, Konsultan Hukum dan Penasihat Hukum PTPN.II (Persero), dan kawan-kawan, berkantor pada Kantor Direksi PTPN.II (Persero), Jalan Tanjung Morawa-Medan, PO Box, Nomor 4, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor II.0/SK/108/ VIII/2011 tanggal 11 Agustus 2011;
2. Ir. H. Tambah Karo-Karo, M.M. (ic. Direktur SDM/Umum PTPN II), beralamat di Jalan Besar Medan-Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Posman Nababan, S.H., Advokat, Konsultan Hukum dan Penasihat Hukum PTPN.II (Persero), dan kawan-kawan, berkantor pada Kantor Direksi PTPN.II (Persero), Jalan Tanjung Morawa-Medan, PO Box, Nomor 4, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor II.0/SK/109/VIII/ 2011 tanggal 11 Agustus 2011;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Tergugat para Pemanding;

melawan

Ir. Rahmat Surya Sembiring, bertempat tinggal di Jalan Sukarno Hatta Nomor 3, Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, Kotamadya Binjai;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Hal. 1 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat/para Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Binjai pada pokoknya atas dalil-dalil:

- Bahwa Penggugat ada menempati sebidang tanah Ex HGU Perkebunan PTPN II (Persero) Tanjung Morawa seluas $\pm 645,30 \text{ M}^2$ berikut dengan bangunan rumah yang dibangun pada tahun 1938 (sejak zaman Belanda) dengan luas 266 M^2 (19 L x 14 P) terletak di Jalan Sukarno Hatta/Jalan Terminal Binjai, lingkungan V, Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, Kotamadya Binjai;
- Bahwa bidang tanah tersebut dengan status Ex HGU Perkebunan PTPN II (Persero) Tanjung Morawa yang telah berakhir HGU-nya tertanggal 19 November 2000, yang ditandai dengan Sertifikat HGU No. 2/Timbang Langkat tertanggal 20 Nopember 1984, (untuk perkebunan Timbang Langkat) dikuatkan dengan dikeluarkannya SK. BPN Nomor 44/HGU/BPN/ 2002 tertanggal 29 November 2002. berikut dengan lampirannya khususnya pada angka (3) dengan luas tanah yang dikeluarkan dari HGU No. 2/Timbang Langkat (untuk perkebunan Timbang Langkat) seluas 0,36 Ha (akan dibuktikan nantinya) termasuk bidang tanah yang Penggugat tempati selama ini dengan luas $\pm 645,30 \text{ M}^2$;
- Bahwa adapun batas-batas tanah yang Penggugat tempati dan kuasai saat sekarang sebagai berikut:
Utara berbatas dengan Terminal Binjai.....28,25 M,
Selatan berbatas dengan Ralna Delima Nasution..... 28,25 M,
Timur berbatas dengan jalan Terminal Binjai.....23,20 M,
Barat berbatas dengan Wilson Tarigan.....23,20 M,
Didukung dengan denah lokasi hasil pengukuran dari juru ukur dari Kantor Pertanahan yang disaksikan dari pihak Tergugat I (PTPN II);
- Bahwa keberadaan Penggugat di atas tanah HGU No. 2/Timbang Langkat tertanggal 20 Nopember 1984, (untuk perkebunan Timbang Langkat)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikeluarkan/tidak diperpanjang lagi HGU-nya. dimana Penggugat adalah sebagai karyawan dari Tergugat I yang menempati bidang tanah tersebut sejak tahun 1993, s/d sekarang dan menjelang pensiun;

- Bahwa selama Penggugat menempati bidang tanah tersebut di atas keberadaan Penggugat belum pernah terusik oleh Tergugat I dan II, namun belakangan setelah HGU No. 2/Timbang Langkat tertanggal 20 Nopember 1984 yang telah dikeluarkan tertanggal 19 November 2000, dikuatkan dengan SK BPN No. 44/HGU/BPN/2002 tanggal 29 November 2002 Tergugat II (selaku Direktur SDM/Umum dari Tergugat I) gencar untuk menekan Penggugat mengosongkan rumah yang selama ini ditempati oleh Penggugat melalui suratnya, yakni:
- Surat Peringatan I (Pertama) Nomor 11.10/P/R/139/XII/2009, tertanggal 02 Desember 2009;
- Surat Peringatan II (Kedua) Nomor 11.10/P/R.147/XII/2009, tertanggal 14 Desember 2009.

Padahal secara hukum tanah yang Penggugat tempati selama ini sekarang bukan milik Tergugat I (PTPN II) lagi;

- Bahwa dengan demikian secara juridis tindakan Tergugat II (yang merupakan perpanjangan tangan dari Tergugat I) melalui surat-suratnya tersebut mengusir keberadaan Penggugat dari atas tanah dan rumah yang Penggugat tempati yang statusnya bukan milik Tergugat I, karena bangunan rumah yang ditempati Penggugat yang dibangun oleh Pemerintah Belanda tahun 1938 yang bangunan rumah tersebut saat sekarang sudah 100% merupakan hasil rehab dari biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat, sebab pihak Tergugat I (PTPN II) tidak pernah memberikan biaya perawatan atas bangunan rumah tersebut (bukti-bukti biaya rehab akan dijadikan bukti dalam perkara ini);

Moril

Akibat tindakan Tergugat II selaku perpanjangan tanah dari Tergugat I telah cemar nama baik Penggugat Rp

900.000.000,00

Materil

Hal. 3 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya untuk merehab dan membangun
rumah agar layak huni Rp

100.000.000,00

Jumlah..... Rp1.000.000.000,00

yang harus dibayar secara tanggung-renteng oleh Tergugat I dan Tergugat
II Penggugat;

- Bahwa belakangan oleh Penggugat setelah tanah yang Penggugat tempati tersebut dikeluarkan dari HGU No. 2/Timbang Langkat tertanggal 20 Nopember 1984. (untuk perkebunan Timbang Langkat) yang telah dikeluarkan dari HGU tanggal 19 November 2000 dan dikuatkan dengan SK BPN No. 44/HGU/BPN/2002, tertanggal 29 November 2002. Penggugat juga mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kota Madya Binjai (sedang dalam proses);
- Bahwa khawatir Tergugat I dan II dalam tindakannya berusaha untuk mengambil bidang tanah dan rumah yang Penggugat tempati yang di bangun tahun 1938 oleh Pemerintah Belanda), maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Binjai berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terutama bidang tanah dan rumah yang Penggugat tempati;
- Bahwa khawatir Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam memenuhi keputusan dalam perkara ini, maka kepada Tergugat I dan Tergugat II dibebankan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Binjai, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Bahwa Penggugat ada menempati sebidang tanah Ex HGU Perkebunan PTPN II (Persero) Tanjung Morawa seluas ± 645,30 M² terletak di jalan Terminal Binjai, Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, Kotamadya Binjai;
- Bahwa bidang tanah tersebut dengan status Ex HGU Perkebunan PTPN II (Persero) Tanjung Morawa yang telah berakhir HGU-nya tertanggal 19 Nopember 2000, yang ditandai dengan Sertifikat HGU No. 2/Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984, (untuk perkebunan Timbang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Langkat) dikuatkan dengan dikeluarkannya SK. BPN Nomor 44/HGU/BPN/ 2002 tertanggal 29 November 2002, berikut dengan lampirannya khususnya pada angka (3) dengan luas tanah yang dikeluarkan dari HGU No. 2/Timbang Langkat (untuk perkebunan Timbang Langkat) seluas 0,36 Ha (akan dibuktikan nantinya) termasuk bidang tanah yang Peggugat tempati selama ini dengan luas $\pm 645,30 \text{ M}^2$;

- Bahwa adapun batas-batas tanah yang Peggugat tempati dan kuasai saat sekarang sebagai berikut:

Utara berbatas dengan Terminal Binjai.....28,25 M,

Selatan berbatas dengan Ratna Delima Nasution..... 28,25 M,

Timur berbatas dengan jalan Terminal Binjai.....23,20 M,

Barat berbatas dengan Wilson Tarigan.....23,20 M,

Didukung dengan denah lokasi hasil pengukuran dari juru ukur dari Kantor Pertanahan yang disaksikan dari pihak Tergugat I (PTPN II);

- Bahwa keberadaan Peggugat di atas tanah HGU No. 2/Timbang Langkat tertanggal 20 Nopember 1984, (untuk perkebunan Timbang Langkat) yang dikeluarkan/tidak diperpanjang lagi HGU-nya, dimana Peggugat adalah sebagai karyawan dari Tergugat I yang menempati bidang tanah tersebut sejak tahun 1993, s/d sekarang dan menjelang pensiun;

- Bahwa selama Peggugat menempati bidang tanah tersebut di atas keberadaan Peggugat belum pernah terusik oleh Tergugat I dan Tergugat II, namun belakangan setelah HGU No. 2/Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984 yang telah dikeluarkan tertanggal 19 Nopember 2000, dikuatkan dengan SK BPN No. 44/HGU/BPN/2002 tanggal 29 November 2002 Tergugat II (selaku Direktur SDM/Umum dari Tergugat I) gencar untuk menekan Peggugat mengosongkan rumah yang selama ini ditempati oleh Peggugat melalui suratnya, yakni:

- Surat Peringatan I (Pertama) Nomor 11.10/P/R/139/XII/2009, tertanggal 2 Desember 2009;
- Surat Peringatan II (Kedua) Nomor 11.10/P/R.147/XII/2009, tertanggal 14 Desember 2009;

Padahal secara hukum tanah yang Peggugat tempat selama ini sekarang bukan milik Tergugat I (PTPN II) lagi;

Hal. 5 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



- Bahwa dengan demikian secara yuridis tindakan Tergugat II (yang merupakan perpanjangan tangan dari Tergugat I) melalui surat-suratnya tersebut mengusir keberadaan Penggugat dari atas tanah yang Penggugat tempati yang statusnya bukan milik Tergugat I (karena telah dikeluarkan HGU-nya) dari Tergugat I. adalah tindakan yang bertentangan dengan hukum merugikan Penggugat baik Materiil dan Materiel jika ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Moriel

Akibat tindakan Tergugat II selaku perpanjangan tangan dari Tergugat I sehingga cemar nama baik

Penggugat Rp 900.000.000,00

Materiil

Biaya untuk merehab dan membangun rumah agar layak huni Rp 100.000.000,00

Jumlah.....Rp1.000.000.000,00

yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat;

- Bahwa belakangan oleh Penggugat setelah tanah yang Penggugat tempati tersebut dikeluarkan dari HGU No. 2/Timbang Langkat tertanggal 20 Nopember 1984 (untuk perkebunan Timbang Langkat) yang telah dikeluarkan dari HGU tanggal 19 Nopember 2000 dan dikuatkan dengan SK BPN No. 44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 November 2002, Penggugat juga mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kota Madya Binjai (sedang dalam proses);
- Bahwa khawatir Tergugat I dan Tergugat II dalam tindakannya berusaha untuk mengambil bidang tanah yang Penggugat tempati, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Binjai berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terutama bidang tanah yang ditempati Penggugat;
- Bahwa khawatir Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam memenuhi keputusan dalam perkara ini, maka kepada Tergugat I dan Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibebankan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Binjai, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Binjai agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sah dan berharga;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum SK BPN Nomor 44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 November 2002, khususnya untuk bidang tanah seluas 0,36 Ha yang didalamnya termasuk tanah yang Penggugat tempati seluas 645,30 M²;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara berbatas dengan Terminal Binjai..... 28,25 M,

Selatan berbatas dengan Ratna Delima Nasution..... 28,25 M,

Timur berbatas dengan jalan Terminal Binjai..... 23,20 M,

Barat berbatas dengan Wilson Tarigan..... 23,20 M,

4. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menyurati Penggugat untuk mengosongkan rumah dan bidang tanah yang Penggugat tempati sekalipun itu bukan milik Tergugat I lagi, adalah tindakan yang bertentangan dengan hukum dan merugikan Penggugat baik moriel maupun materil.
5. Menyatakan sah Penggugat menempati bidang tanah seluas 1.052,70 M² dan rumah seluas 228 M² terperkara sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan sah permohonan sertifikat hak milik yang telah dimohonkan Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Binjai;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat baik moriel dan materiel sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) seketika dan sekaligus;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00/perhari

Hal. 7 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding dan kasasi;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jika Pengadilan berpendapat lain dalam perkara ini, maka berilah putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Tentang pihak Tergugat yang kurang lengkap

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dan menolak dengan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tertanggal 4 Januari 2010 dan perubahan gugatan tertanggal 20 Januari 2010 yang telah dimajukan dalam persidangan perkara ini, kecuali diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tegas dalam jawaban ini;
- Bahwa berdasarkan Sertifikat HGU No.02/Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984 atas nama PPN. Tembakau Deli Sumatera Utara (PTP.IX) dimana PTP.IX telah merger dengan PTP.II menjadi PTPN.II (Persero), peta pendaftaran No.90/1997 tertanggal 24 November 1997, dan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/ HGU/BPN/2002 tertanggal 29 November 2002 tentang Penolakan Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha Atas Tanah terletak di Kota Binjai Provinsi Sumatera Utara, Tergugat I dan Tergugat II adalah pemegang hak keperdataan yang sah atas tanah seluas 0,36 Ha (nol koma tiga puluh enam hektar) yang terletak dahulu disebut Kebun Timbang Langkat 2, sekarang disebut Kebun Sei Semayang PTPN.II (Persero) Jalan Soekarno Hatta No.15A Kelurahan Timbang Langkat dahulu disebut Kecamatan Binjai Selatan sekarang disebut Kecamatan Binjai Timur Kota Binjai di dalamnya termasuk tanah seluas $\pm 645,30 \text{ M}^2$ (kurang lebih enam ratus empat puluh lima koma tiga puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atasnya berdiri bangunan rumah dinas PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang dengan Inventaris No.15A type bangunan G-2 tahun pembuatan 1938;

- Bahwa oleh karena Badan Pertanahan telah menerbitkan, Sertifikat HGU No.02/Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984 pendaftaran No.90/1997 tertanggal 24 November 1997, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat telah menerbitkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 November 2009 di atas tanah seluas 0,36 Ha (nol koma tiga puluh enam hektar) yang terletak di Kebun Sei Sernayang PTPN.II (Persero) Jalan Soekarno Hatta No.15A Kelurahan Timbang Langkat Kecamatan Binjai Timur Kota Binjai di dalamnya termasuk tanah seluas $\pm 645.30 \text{ M}^2$ (kurang lebih enam ratus empat puluh lima koma tiga puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya yang di atasnya berdiri bangunan rumah dinas PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang dengan Inventaris No.15A type bangunan G-2 tahun pembuatan 1938, maka secara hukum seharusnya Penggugat mengikutsertakan Badan Pertanahan, sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini;
- Bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatannya tidak mengikut sertakan Badan Pertanahan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, maka jelaslah Pihak Tergugat dalam perkara ini adalah kurang lengkap;

Tentang kedudukan Tergugat II yang tidak sempurna

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada hal. 1 telah menggugat Tergugat II dengan penulisan sebagai berikut:

Ir. H. Tambah Karo-Karo, MM (ic. Direktur SDM/Umum PTP II, dengan alamat di Jalan Besar Medan-Tanjung Morawa. Kabupaten Deli Serdang selanjutnya disebut Tergugat II";

Bahwa melihat uraian di atas jelas kedudukan Tergugat II dalam perkara ini adalah secara pribadi, bukanlah mewakili kepentingan Perusahaan PTPN II (Persero), sedangkan secara pribadi Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan tanah seluas $\pm 645,30 \text{ M}^2$ (kurang lebih enam ratus empat puluh lima koma tiga puluh meter persegi) sebagaimana

Hal. 9 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya yang di atasnya berdiri bangunan rumah dinas PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang dengan Inventaris No.15A type bangunan G-2 tahun pembuatan 1938;

- Bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat II secara pribadi, bukan mewakili kepentingan Perusahaan PTPN II (Persero) maka jelaslah kedudukan Tergugat II dalam perkara ini adalah tidak sempurna;

Tentang gugatan Penggugat yang kabur (*obscur libel*)

- Bahwa dalam positum gugatan Penggugat pada hal 1 alinea terakhir ada menyatakan yang dikutip sebagai berikut: "Bahwa adapun batas-batas tanah yang Penggugat tempati dan kuasai saat sekarang sebagai berikut:
Utara berbatas dengan Terminal Binjai.....28,25 M
Selatan berbatas dengan Ratna Delima Nasution..... 23,25 M
Timur berbatas dengan Jalan. Terminal Binjai..... 23,20 M
Barat berbatas dengan Wilson Tarigan23,20 Mdst"

- Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat pada hal 3 petitum point 3 adamenyatakan yang dikutip sebagai berikut:

"...dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara berbalas dengan Terminal Binjai..... 28,25 M;
Selatan berbatas dengan Ratna Delima Nasution..... 28,25 M;
Timur berbatas dengan Jalan Terminal Binjai..... 23,20 M;
Barat berbatas dengan Wilson Tarigan.....23,20 M;

- Bahwa batas-batas tanah yang digugat Penggugat di dalam positum gugatan adalah berbeda dengan batas-batas pada petitum gugatan Penggugat, maka jelas gugatan Penggugat adalah kabur (*Obscur Libel*);
- Bahwa demikian juga dalam positum gugatan menyatakan luas tanah terperkara adalah seluas $\pm 645,30 M^2$ (kurang lebih enam ratus empat puluh lima koma tiga puluh meter persegi) sebagaimana di uraikan oleh Penggugat dalam gugatannya akan tetapi setelah dihitung dart ukuran batas-batas tanah yang di uraikan Penggugat dalam gugatannya maka luas yang didapat adalah seluas $\pm 655,4 M^2$ (kurang lebih enam ratus lima puluh lima koma empat meter persegi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena luas tanah terperkara yang diuraikan Penggugat adalah bertentangan dan tidak sama dengan luas tanah berdasarkan batas-batas tanah dalam gugatan Penggugat maka jelas gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*).

Berdasarkan uraian-uraian Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar sudi kiranya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Penggugat I dan Penggugat II dr/ Tergugat I dan Tergugat II dk dalam konvensi eksepsi, dan dalam pokok perkara tersebut di atas untuk tidak mengulang-ulangnya lagi mohon dianggap telah turut dimasukkan dalam Rekonvensi ini secara mutatis;
2. Bahwa tanah seluas $\pm 975 \text{ M}^2$ (lebih kurang sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Soekarno Hatta No. 15.A Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Stasiun;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Dinas PTPN. II (Persero) Kebun Sei Semayang yang ditempati oleh Keluarga Alm.T. Ferry Kurnia;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Stasiun;
 - Sebelah Barat berbatas dengan rumah Dinas PTPN. II (Persero) Kebun Sei Semayang yang ditempati oleh Wilson Tarigan;selanjutnya disebut tanah terperkara.
3. Bahwa di atas tanah terperkara yang merupakan asset, hak keperdataan dari Tergugat I dk/Penggugat I dr telah berdiri bangunan rumah dinas milik Tergugat I dk/Penggugat I dr dengan Inventaris No. 15.A type bangunan G-2 tahun pembuatan 1938 dengan luas bangunan $\pm 90 \text{ M}^2$ (lebih kurang sembilan puluh meter persegi) yang ditempati oleh Penggugat dk/Tergugat dr dan walaupun Penggugat dk/Tergugat dr telah pindah tugas dari PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang Penggugat dk/ Tergugat dr dengan itikat tidak baik tetap menempati bangunan rumah

Hal. 11 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



dinas tersebut, selanjutnya rumah, dinas tersebut bangunan rumah dinas terperkara;

4. Bahwa tanah terperkara yang merupakan bahagian dari tanah seluas 0,36 Ha (nol koma tiga puluh enam hektar), adalah merupakan hak keperdataan dari Penggugat I dr/Tergugat I dk, sedangkan bangunan rumah dinas terperkara adalah milik dari Penggugat I dr/Tergugat I dk, sesuai dengan Sertifikat HGU No.2/Timbang Langkat tertanggal 20 Nopember 1984, Peta Pendaftaran No.90/1997 tertanggal 24 November 1997 dan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 November 2002 tentang Penolakan Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak guna Usaha Atas Tanah Terletak di Kota Binjai Propinsi Sumatera Utara, Notulen rapat Kanwil BPN Propinsi Sumatera Utara dan PTPN II tanggal 6 Januari 2009 dengan pokok bahasan yaitu Pembahasan Penyelesaian Tindak Lanjut Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.42/HGU/BPN/2002, No.43/HGU/BPN/2002 dan No.44/HGU/BPN/2002 masing-masing tanggal 29 November 2002 dan No. 10/HGU/BPN/2004 tanggal 6 Februari 2004 mengenai pemberian/perpanjangan jangka waktu HGU PTPN II Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara tertanggal 27 Januari 2009 No.50C-105.1 perihal Laporan Langkah Percepatan Penyelesaian Tindak Lanjut SK HGU PTPN II No.42,43 dan No.44/HGU/BPN/2002 dan No.10/HGU/BPN/2004 atas tanah terletak di Kabupaten Deli Serdang, Kabupaten Langkat dan Kota Binjai Propinsi Sumatera Utara yang ditujukan kepada Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
5. Bahwa oleh tanah terperkara yang di atasnya berdiri bangunan rumah dinas terperkara milik Tergugat I dk/Penggugat I dr adalah merupakan bahagian dari tanah seluas 0,36 Ha (nol koma tiga puluh enam hektar) yang merupakan hak keperdataan dari Tergugat I dk/Penggugat I dr, padahal Penggugat dk/Tergugat dr telah pindah tugas dari Kebun Sei Semayang PTPN II (Persero) ke Kebun Kwala Madu PTPN II (Persero) dimana untuk Penggugat dk/Tergugat dr telah disediakan bangunan rumah dinas oleh Tergugat I dk/Penggugat I dr di Kebun Kwala Madu PTPN II (Persero) selanjutnya Penggugat dk/Tergugat dr telah dipindah



tugaskan dari ke Kebun Kwala Madu PTPN II (Persero) ke Kebun Klumpang PTPN II (Persero) dan untuk Penggugat dk/Tergugat dr juga telah disediakan bangunan rumah dinas oleh Tergugat I dk/Penggugat I dr di Kebun Klumpang PTPN II (Persero) akan tetapi Penggugat dk/Tergugat dr tidak mau mengosongkan, meninggalkan tanah terperkara dan bangunan rumah dinas terperkara dan perbuatan maka tindakan Penggugat dk/Tergugat dr yang menguasai, mengusahai tanah terperkara dan bangunan rumah dinas terperkara dan perbuatan dari Penggugat dk/Tergugat dr yang mengajukan permohonan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Binjai atas tanah terperkara adalah tanpa dasar hukum jelas adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

6. Bahwa telah terbukti secara hukum tanah yang terperkara adalah merupakan asset dan hak keperdataan dari Tergugat I dk/Penggugat I dr dan bangunan rumah dinas terperkara adalah milik Tergugat I dk/Penggugat I dr dan Sertifikat HGU No.2/Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984, Peta Pendaftaran No.90/1997 tertanggal 24 November 1997 dan sesuai diktum kedua dan ketiga Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 November 2002 tentang Penolakan Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak di Kota Binjai Propinsi Sumatera Utara tersebut, telah diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat I dr/Tergugat I dk memohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum Sertifikat HGU No.2/Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984, Peta Pendaftaran No.90/1997 tertanggal 24 November 1997 dan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. No.44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 Nopember 2002 tentang Penolakan Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak guna Usaha Atas Tanah Terletak di Kota Binjai Propinsi Sumatera Utara tersebut, adalah sah secara hukum;
7. Bahwa oleh karena telah terbukti tanah terperkara yang di atasnya berdiri bangunan rumah dinas terperkara yang dikuasai, diusahai dan diklaim Penggugat dk/Tergugat dr adalah merupakan asset, hak keperdataan

Hal. 13 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



dari Tergugat I dk/Penggugat I dr maka adalah beralasan menurut hukum apabila Tergugat I dk/Penggugat I dr, memohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum tanah perkara seluas $\pm 975 \text{ M}^2$ (lebih kurang sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang di atasnya berdiri bangunan rumah dinas perkara milik Penggugat I dr/Tergugat I dk yang terletak di jalan Soekarno Hatta No. 15.A Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Stasiun;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Dinas PTPN. II (Persero) Kebun Sei Semayang yang ditempati oleh Keluarga Alm.T.Ferry Kurnia;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Stasiun;
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah Dinas PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang yang ditempati oleh Wilson Tarigan;

adalah sah merupakan bahagian dari tanah seluas 0,36 Ha (nol koma tiga puluh enam hektar) yang merupakan asset, hak keperdataan dari Penggugat I dk/Penggugat I dr, sesuai dengan Sertifikat HGU No.2/ Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984, Peta Pendaftaran No.90/1997 tertanggal 24 November 1997 dan dictum kedua dan ketiga Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. No.44/HGU/ BPN/2002 tertanggal 29 November 2002;

8. Bahwa oleh karena Surat Manajer PTPN II ((Persero)Kebun Sei Semayang tertanggal 20 Agustus 2008 No.II.SSM/X/80/VIII/2008 hal pengosongan rumah dinas, tertanggal 23 Oktober 2009 No.II.SSM/X/110/ X/2009 hal pengosongan rumah dinas, dan surat Tergugat I dk/Penggugat I dr tertanggal 2 September 2008 No.II.10/P/R.43/IX/2008 hal Teguran, tertanggal 2 Desember 2009 No.II.10/P/R.139/XII/2009 hal surat peringatan I (Pertama), tertanggal 14 Desember 2009 No.II.10/P/R.147/ XII/2009 hal surat peringatan ke II (dua), dan tertanggal 31 Desember 2009 No.II.10/P/R.162/XII/2009 hal surat peringatan ke III (tiga) yang masing-masing ditujukan kepada Penggugat dk/Tergugat dr telah diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka beralasan menurut hukum, apabila Penggugat I dr/Tergugat I dk memohon kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Negeri Binjai agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum yaitu:

1. Surat Manager PTPN II (Persero) Kebun Sei Semayang tertanggal 20 Agustus 2008 No.II.SSM/X/80/VIII/2008 hal pengosongan rumah dinas;
 2. Surat Pjs. Manajer PTPN II (Persero) Kebun Sei Semayang tertanggal 23 Oktober 2009 No.II.SSM/X/110/X/2009 hal pengosongan rumah dinas;
 3. Surat Tergugat I dk/Penggugat I dr tertanggal 2 September 2008 No.II.10/P/R.43/IX/2008 hai Teguran;
 4. Surat Tergugat I dk/Penggugat I dr tertanggal 2 Desember 2009 No.II.10/P/R.139/XII/2009 hal surat peringatan I (pertama);
 5. Surat Tergugat I dk/Penggugat I dr tertanggal 14 Desember 2009 No.II.10/P/R.147/XII/2009 hal surat peringatan ke II (dua);
 6. Surat Tergugat I dk/Penggugat I dr tertanggal 31 Desember 2009 No.II.10/P/R.162/XII/2009 hal surat peringatan ke III(tiga);
- yang masing-masing ditujukan kepada Penggugat dk/Tergugat dr adalah sah secara hukum;
9. Bahwa oleh karena Penggugat dk/Tergugat dr belum menyerahkan bangunan rumah dinas terpaksa secara sukarela dan sempurna, untuk itu Penggugat I dr/Tergugat I dk memohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai agar sudinya kiranya menghukum Tergugat dr/ Penggugat dk untuk mengembalikan, mengosongkan, menjauhi bangunan rumah dinas terpaksa milik Penggugat I dr/Tergugat I dk dengan baik dan sempurna untuk dapat dikuasai, diusahai dan ditempati oleh Tergugat I dk/Penggugat I dr secara sempurna;
 10. Bahwa oleh karena Tergugat dr/Penggugat dk telah menguasai, mengusahai tanah terpaksa yang di atasnya berdiri bangunan rumah dinas terpaksa itu Penggugat I dr/Tergugat I dk memohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai untuk menghukum Tergugat dr/ Penggugat dk untuk mengembalikan, menyerahkan tanah terpaksa dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Stasiun;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Dinas PTPN. II (Persero) Kebun Sei Semayang yang ditempati oleh Keluarga Alm.T.Ferry Kurnia;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Stasiun;

Hal. 15 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012

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)



- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah Dinas PTPN. II (Persero) Kebun Sei Semayang yang ditempati oleh Wilson Tarigan;

dalam keadaan baik dan kosong kepada Tergugat I dk/Penggugat dr, supaya dapat dikuasai, diusahai dan ditempati oleh Tergugat I dk/Penggugat I dr selaku pemegang asset, hak keperdataan yang sah atas tanah terperkara.

11. Bahwa oleh karena tindakan dan perbuatan Tergugat dr/Penggugat dk yang mengklaim, menguasai tanah terperkara yang di atasnya berdiri bangunan rumah Dinas Terperkara yang merupakan bagian dari tanah seluas 0,36 Ha (nol koma tiga puluh enam hektar), adalah merupakan asset hak keperdataan dari Penggugat I dr/Tergugat I dk sesuai dengan Sertipikat HGU No.2/Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984, Peta Pendaftaran No.90/1997 tertanggal 24 Nopember 1997 dan Surat Keputusan Kepala dan Pertanahan Nasional No.44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 Nopember 2002 tersebut, adalah tanpa alas hak dan secara melawan hukum, dan juga Penggugat dk/Tergugat dr telah menggugat Penggugat U dr/Tergugat II dk dalam perkara ini, dimana menurut ketentuan hukum yang berlaku telah sangat merugikan Penggugat I, II dr/Tergugat I, II dk, dimana Penggugat I dr/Tergugat I dk adalah selaku pemegang hak keperdataan atas tanah terperkara, yang di atasnya berdiri bangunan rumah Dinas Terperkara, hal mana juga yang telah mengakibatkan Penggugat I, II dr/Tergugat I, II dk mengalami, menderita kerugian materil dan moril yang tidak sedikit jumlahnya, maka adalah patut dan beralasan menurut hukum apabila Penggugat I, II dr/Tergugat I, II dk menuntut ganti rugi materil dan moril kepada Tergugat dr/Penggugat dk atas kerugian materil dan moril yang dialami, diderita Penggugat I, II dr/ Tergugat I, II dk kepada Tergugat dr/Penggugat dk secara Perdata melalui Pengadilan Negeri Binjai;

12. Bahwa adapun kerugian materil dan moril yang dialami, Penggugat I dan Penggugat II dr/Tergugat I dan Tergugat II dk tersebut dapat diperinci sebagai berikut:

A. Kerugian Materil

Bahwa adapun kerugian materil dalam rangka



memperjuangkan hak-hak
Penggugat I, II dr/Tergugat I,
II dk sampai perkara ini
mempunyai kekuatan hukum
yang tetap diperkirakan
berjumlah Rp55
0.000.000,00
(lima ratus lima puluh juta rupiah)

B. Kerugian Moril

Bahwa adapun kerugian
Moril yang dialami dan
diderita Penggugat I, II dr/
Tergugat I, II dk sebagai
akibat perbuatan, tindakan
Tergugat dr/Penggugat dk
tersebut, telah merendahkan
harkat dan martabat
Penggugat I, II dr/Tergugat I,
II dk telah tercemar di
tengah-tengah masyarakat
dan di hadapan Instansi
Pemerintah, hal ini jika
diperhitungkan dengan nilai
mata uang adalah
sebesar Rp100.000.0
00.000,00
(Seratus milyar rupiah)

Jumlah seluruhnya..... Rp100.550.000.000,00
(Seratus milyar lima ratus lima puluh juta rupiah)

13. Bahwa guna menjamin tuntutan Penggugat I, II dr/Tergugat I, II dk agar
Tergugat dr/Penggugat dk membayar kerugian materil dan moril tersebut
di atas tidak menjadi hampa adanya, maka adalah beralasan menurut
hukum, apabila Penggugat I, II dr/Tergugat I, II dk memohon ke hadapan
Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai untuk meletakkan sita jaminan

Hal. 17 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



(*conservatoir beslag*) atas harta benda Tergugat dr/Penggugat dk, baik benda bergerak maupun tidak bergerak;

14. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini adalah didasarkan atas bukti-bukti yang autentik dan cukup eksepsional yang kebenarannya tidak dapat disangkal oleh Tergugat dr/Penggugat dk, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat I, II dr/Tergugat I, II dk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai agar menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Binjai untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat I, II dr/Tergugat I, II dk untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta benda Tergugat dr/Penggugat dk baik benda bergerak maupun tidak bergerak yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan dalam hukum tindakan dan perbuatan Tergugat dr/Penggugat dk adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*);
4. Menyatakan dalam hukum Sertifikat HGU No. 2/Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984, Peta Pendaftaran No. 90/1997 tertanggal 24 Nopember 1997 dan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 November 2002 Tentang Penolakan Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak di Kota Binjai, Propinsi Sumatera Utara tersebut, adalah sah secara hukum;
5. Menyatakan dalam hukum yaitu:
 1. Surat Manajer PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang tertanggal 20 Agustus 2008 Nomor II.SSM/X/80/VIII/2008 hal Pengosongan rumah dinas;
 2. Surat Pjs Manajer PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang tertanggal 23 Oktober 2009 Nomor II.SSM/X/110/2009 hal Pengosongan rumah dinas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Tergugat I dk/Penggugat I dr tertanggal 2 September 2008 Nomor II.10/P/R.43/IX/2008 hal teguran;
4. Surat Tergugat I dk/Penggugat I dr tertanggal 14 Desember 2009 Nomor II.10/P/R.139/XII/2009 hal Surat Peringatan I (pertama);
5. Surat Tergugat I dk/Penggugat I dr tertanggal 14 Desember 2009 Nomor II.10/P/R.147/XII/2009 hal Surat Peringatan ke II (dua)
6. Surat Tergugat I dk/Penggugat I dr tertanggal 31 Desember 2009 No. II.10/P/R.162/XII/2009 hal Surat Peringatan ke III (tiga).
6. Menyatakan dalam hukum tanah terperkara yang di atasnya berdiri bangunan rumah dinas terperkara milik Penggugat I dr/Tergugat I dk, yang terletak di Jalan Soekarno Hatta No. 15 A Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Stasiun;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan rumah Dinas PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang yang ditempati oleh Keluarga Alm. T. Ferry Kurnia;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Stasiun;
 - Sebelah Barat berbatas dengan rumah Dinas PTPN.II (Persero) Kebun Semayang yang ditempati oleh Wilson Tarigan;adalah sah merupakan bahagian dari tanah seluas 0,36 Ha (Nol koma tiga puluh enam hektar) yang merupakan asset, hak keperdataan dari Penggugat I di/Tergugat I dk, sesuai dengan Sertifikat HGU No. 2/Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984, Peta Pendaftaran No. 90/1997 tertanggal 24 November 1997 dan dictum kedua dan ketiga Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 November 2002;
7. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk mengembalikan, mengosongkan, menjauhi bangunan rumah dinas terperkara milik Penggugat I dr/Tergugat I dk dengan baik dan sempurna, untuk dapat dikuasai, diusahai dan ditempati oleh Tergugat I dk/Penggugat I dr secara sempurna;
8. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk mengembalikan, menyerahkan, tanah terperkara dengan batas-batas sebagai berikut:

Hal. 19 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Stasiun;
- Sebelah Selatan berbatas dengan rumah Dinas PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang yang ditempati oleh Keluarga Alm. T. Perry Kurnia;
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Stasiun;
- Sebelah Barat berbatas dengan rumah Dinas PTPN.II (Persero) Kebun Semayang yang ditempati oleh Wilson Tarigan;

dalam keadaan baik dan kosong kepada Tergugat I, II dk/Penggugat I, II dr supaya dapat dikuasai, diusahai dan ditempati oleh Tergugat I dk/Penggugat I dr selaku pemegang asset, hak keperdataan yang sah atas tanah terperkara.

9. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar ganti rugi materil dan moril yang dialami, diderita Penggugat I, II dr/Tergugat I, II dk kepada Penggugat I, II dr/Tergugat I, II dk dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian materil sebesar Rp 550.000.000,00
(lima ratus lima puluh juta rupiah)
- Kerugian Moril sebesar Rp100.000.000.000,00
(seratus milyar rupiah)

Jumlah..... Rp100.550.000.000,00
(seratus milyar lima ratus lima puluh juta rupiah)

10. Menyatakan dalam hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

11. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar segala ongkos biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsida:

Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Binjai telah menjatuhkan Putusan Nomor 02/PDT.G/2010/PN.BJ., tanggal 14 September 2010 dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan II untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
 2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum SK BPN Nomor 44/ HGU/ BPN/2002, tertanggal 29 November 2002, khususnya untuk bidang tanah seluas 0,36 Ha yang di dalamnya termasuk tanah yang Penggugat tempati seluas $\pm 763,2 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatas dengan Terminal Binjai $\pm 29,10 \text{ m}$,
Sebelah Selatan berbatas dengan Ratna Delima Nasutio $\pm 28,6 \text{ m}$,
Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Terminal Binjai $\pm 26,30 \text{ m}$,
Sebelah Barat berbatas dengan Wilson Tarigan $\pm 26,70 \text{ m}$,
 3. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menyurati Penggugat untuk mengosongkan rumah dan sebidang tanah yang Penggugat tempati sekalipun itu bukan milik Tergugat I lagi, adalah tindakan yang bertentangan dengan hukum dan merugikan Penggugat secara model;
 4. Menyatakan sah Penggugat menempati bidang tanah seluas $763,2 \text{ m}^2$ dan rumah seluas 266 m^2 ;
 5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi moril kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
 7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sebesar Rp1.454.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh empat ribu rupiah) secara tanggung renteng;
- B. Dalam Rekonvensi:
- Menolak gugatan Penggugat I dan II dalam rekonvensi/Tergugat I dan II dalam konvensi untuk seluruhnya;

Hal. 21 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012

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)



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 142/PDT/2011/PT-MDN., Tanggal 15 Juni 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 15 Agustus 2011 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 11 Agustus 2011 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Agustus 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 02/Pdt.G/2010/PN.BJ., Nomor 05/Pdt.Kasasi/2011/PN.BJ., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Binjai, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Agustus 2011 itu juga;

Bahwa memori kasasi dari para Pemohon Kasasi/para Tergugat/para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 12 September 2011;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Binjai pada tanggal 15 September 2011;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Tergugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa setelah Pemohon Kasasi I, II membaca dan meneliti pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 142/PDT/2011/PT-MDN tertanggal 15 Juni 2011, kemudian dihubungkan dengan ketentuan Pasal 30 UU No.14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, Jo Pasal 30 ayat (1) sub. a s/d c UU No.5 tahun 2004 tentang perubahan atas UU No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, ternyata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Medan telah salah menerapkan hukum, salah menerapkan hukum Pembuktian dan melanggar hukum yang berlaku dalam mengadili perkara ini;

2. Bahwa dengan adanya pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Medan telah salah menerapkan hukum, salah menerapkan hukum pembuktian dan melanggar hukum yang berlaku dalam mengadili dan memutus perkara ini, sudah cukup dasar dan alasan hukum bagi Pemohon Kasasi I, II untuk mengajukan keberatan atas Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 142/PDT/2011/PT-MDN tertanggal 15 Juni 2011;

3. Bahwa untuk jelasnya ketentuan Pasal 30 ayat (1) sub a s/d c UU No.5 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU No.14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung tersebut adalah berbunyi yang dikutip sebagai berikut:

"(1) Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan."

4. Bahwa Pemohon Kasasi I, II menolak serta keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 142/PDT/2011/PT-MDN tertanggal 15 Juni 2011 tersebut sepanjang terhadap *Judex Facti*, amar putusan dalam eksepsi, dalam pokok perkara dan dalam rekonvensi, karena *Judex Facti* dan amar putusan tersebut adalah pertimbangan hukum yang salah menerapkan hukum, salah menerapkan hukum Pembuktian dan melanggar hukum yang berlaku dengan alasan sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Tentang pihak Tergugat yang Kurang Lengkap

- a. Bahwa berdasarkan Sertifikat HGU No.2/Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984 atas nama PPN. Tembakau Deli Sumatera Utara (PTP.IX) dimana PTP.IX telah merger dengan PTP.II menjadi PTPN.II (Persero), Peta Pendaftaran No.90/1997

Hal. 23 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



tertanggal 24 Nopember 1997, dan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/ HGU/BPN/2002 tertanggal 29 Nopember 2002 Tentang Penolakan Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak di Kota Binjai Propinsi Sumatera Utara (Vide Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-1), Pemohon Kasasi I, II adalah Pemegang hak keperdataan yang sah atas tanah seluas 0,36 Ha (nol koma tiga puluh enam hektar) yang terletak dahulu disebut Kebun Timbang Langkat 2, sekarang disebut Kebun Sei Semayang PTPN.II (Persero) Jalan Soekarno Hatta No.15.A Kelurahan Timbang Langkat, dahulu disebut Kecamatan Binjai Selatan, sekarang disebut Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai, yang didalamnya termasuk tanah seluas $\pm 645,30 M^2$ (kurang lebih enam ratus empat puluh lima koma tiga puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan oleh Termohon Kasasi dalam gugatannya yang di atasnya berdiri bangunan rumah dinas PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang dengan inventaris No.15.A type bangunan G-2 tahun pembuatan 1938.

- b. Bahwa oleh karena Badan Pertanahan telah menerbitkan, Sertifikat HGU No.2/Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984, Peta Pendaftaran No.90/1997 tertanggal 24 November 1997, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat telah menerbitkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 Nopember 2002 (Vide Bukti T.I,II dk/P.I, II dr-1) di atas tanah seluas 0,36 Ha (nol koma tiga puluh enam hektar) yang terletak di Kebun Sei Semayang PTPN.II (Persero) Jalan Soekarno Hatta No.15.A Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai, yang di dalamnya termasuk tanah seluas $\pm 645,30 M^2$ (kurang lebih enam ratus empat puluh lima koma tiga puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan oleh Termohon Kasasi dalam gugatannya yang di atasnya berdiri bangunan rumah dinas PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang dengan inventaris No.15.A type bangunan G-2 tahun pembuatan 1938, maka secara hukum seharusnya



Termohon Kasasi mengikut sertakan Badan Pertanahan, sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini.

- c. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi dalam gugatannya tidak mengikutsertakan Badan Pertanahan, sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, maka jelaslah pihak Tergugat dalam perkara ini adalah kurang lengkap.

Tentang kedudukan Tergugat II yang tidak sempurna

- a. Bahwa Termohon Kasasi dalam gugatannya pada halaman 1 telah menggugat Pemohon Kasasi II dengan penulisan sebagai berikut:

"Ir.H.Tambah Karo-Karo, MM (ic. Direktur SDM/Umum PTPN II, dengan alamat di Jalan Besar Medan-Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang selanjutnya disebut Tergugat II:"

- b. Bahwa melihat uraian di atas jelas kedudukan Pemohon Kasasi II dalam perkara ini adalah secara pribadi, bukanlah mewakili kepentingan Perusahaan PTPN.II (Persero), sedangkan secara pribadi Pemohon Kasasi II tidak ada hubungan hukum dengan tanah seluas ± 645,30 M² (kurang lebih enam ratus empat puluh lima koma tiga puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan oleh Termohon Kasasi dalam gugatannya, yang di atasnya berdiri bangunan rumah dinas PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang dengan Inventaris No.15.A type bangunan G-2 tahun pembuatan 1938.

- c. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi dalam gugatannya telah mengajukan gugatan terhadap Pemohon Kasasi II secara pribadi, bukan mewakili kepentingan Perusahaan PTPN.II (Persero), maka jelaslah kedudukan Pemohon Kasasi II dalam perkara ini adalah tidak sempurna .

Tentang gugatan Penggugat yang kabur (*obscur libel*)

- a. Bahwa dalam positum gugatan Termohon Kasasi pada halaman 1 alinea terakhir ada menyatakan yang dikutip sebagai berikut:

"Bahwa adapun batas-batas tanah yang Penggugat tempati dan kuasai saat sekarang sebagai berikut:

Utara berbatas dengan Terminal Binjai..... 28,25 M

Selatan berbatas dengan Rama Delima Nasution.. 28,25 M

Hal. 25 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



Timur berbatas dengan Jalan Terminal Binjai 23,20 M

Barat berbatas dengan Wilson Tarigan 23,20 M...dst"

- b. Bahwa dalam petitum gugatan Termohon Kasasi pada halaman 3 petitum point 3 ada menyatakan yang dikutip sebagai berikut:

"....Dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara berbatas dengan Terminal Binjai..... 28,25 M;

Selatan berbatas dengan Ratna Delima Nasution..... 28,25 M;

Timur berbatas dengan Jalan Terminal Binjai..... 23,20 M;

Selatan berbatas dengan Wilson Tarigan..... 23,20 M;"

- c. Bahwa batas-batas tanah yang digugat Termohon Kasasi di dalam positum gugatan adalah berbeda dengan batas-batas pada petitum gugatan Termohon Kasasi, maka jelas gugatan Termohon Kasasi adalah kabur (*obscur libel*).

- d. Bahwa demikian juga dalam positum gugatan menyatakan luas tanah terperkara adalah seluas $\pm 645,30 \text{ M}^2$ (kurang lebih enam ratus empat puluh lima koma tiga puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan oleh Termohon Kasasi dalam gugatannya akan tetapi setelah dihitung dari ukuran batas-batas tanah yang diuraikan Termohon Kasasi dalam gugatannya maka luas yang didapat adalah seluas $\pm 655,4 \text{ M}^2$ (kurang lebih enam ratus lima puluh lima koma empat meter persegi).

- e. Bahwa oleh karena luas tanah terperkara yang diuraikan Termohon Kasasi adalah bertentangan dan tidak sama dengan luas tanah berdasarkan batas-batas tanah dalam gugatan Termohon Kasasi maka jelas gugatan Termohon Kasasi adalah kabur (*obscur libel*).

Berdasarkan uraian-uraian Pemohon Kasasi I, II tersebut di atas, mohon kepada Ketua Mahkamah Agung RI, agar sudi kiranya membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.142/PDT/2011/PT-MDN tertanggal 15 Juni 2011 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Binjai No.02/Pdt.G/2010/PN-BJ tertanggal 14 September 2010 yang menolak eksepsi dari Pemohon Kasasi I, II dengan menyatakan gugatan Termohon Kasasi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dalam Putusannya No.142/PDT/2011/PT-MDN tertanggal 15 Juni 2011 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Binjai tanggal 14 September 2010 No.02/PDT.G/2010/ PN-BJ, jelas adalah *Judex Facti* yang salah menerapkan hukum, salah menerapkan hukum Pembuktian, dan melanggar hukum yang berlaku karena *Judex Facti* tersebut tidak ada mempertimbangkan bukti-bukti yang dimajukan oleh Pemohon Kasasi I, II dalam mengadili dan memutus perkara ini, padahal secara hukum berdasarkan bukti-bukti yang dimajukan Pemohon Kasasi I, II telah terbukti bahwa tanah terperkara adalah merupakan hak keperdataan dari Pemohon Kasasi I, II dan bangunan rumah dinas terperkara adalah milik Pemohon Kasasi I dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan dictum kedua dan ketiga dari Bukti T.I, II dk/P.I, II dr-1 (Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 Nopember 2002) dan Point 3 dari daftar Lampiran Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-1, telah terbukti bahwa tanah terperkara adalah merupakan hak keperdataan Pemohon Kasasi I, II dan bangunan rumah dinas terperkara adalah milik Pemohon Kasasi I .
- b. Bahwa sesuai dengan Nomor Unit 1551 dari Bukti T.I, II dk/P.I, II dr-20 (Data-Data Pengecekan Inventaris Bangunan Rumah & Bangunan Perusahaan Kebun Sei Semayang bulan Desember 2009) telah membuktikan bahwa tanah terperkara/bangunan rumah dinas masih terdaftar sebagai asset dari Pemohon Kasasi I yang ditempati Termohon Kasasi, dan hal ini telah didukung oleh Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-8 (Surat Pemohon Kasasi I tertanggal 2 Desember 2009 No: II.10/P/R.139/XII/2009 hal Surat Peringatan I (Pertama) yang ditujukan kepada Termohon Kasasi), Bukti T.I, II dk/P.I, II dr-9 (Surat Pemohon Kasasi I tertanggal 14 Desember 2009 Nomor II.10/P/R.147/XII/2009 hal Surat Peringatan II (dua) yang ditujukan kepada Termohon Kasasi), Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-10 (Surat Pemohon Kasasi I tertanggal 31 Desember 2009 Nomor II.10/P/R.162/XII/2009 hal Surat Peringatan III (ketiga)

Hal. 27 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



yang ditujukan kepada Termohon Kasasi), Bukti .I, II dk/P.I,II dr-12 (Surat Pemohon Kasasi I tertanggal 25 Pebruari 2010 No.II.10/P/R.30/II/2010 hal "Skorsing" yang ditujukan kepada Termohon Kasasi), Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-22 (Surat Manajer PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang tertanggal 20 Agustus 2008 No II.SSM/X/80/ VIII/2008 hal pengosongan Rumah Dinas yang ditujukan kepada Termohon Kasasi), Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-23 (Surat Manajer PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang tertanggal 23 Oktober 2009 No. II.SSM/X/110/X/2009 hal pengosongan Rumah Dinas yang ditujukan kepada Termohon Kasasi), dan juga Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-24 (Surat Manajer PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang tertanggal 12 Januari 2009 No. II.SSM/X/03/1/2009 hal Perintah tegas pengosongan Rumah Dinas yang ditujukan kepada Termohon Kasasi).

- c. Bahwa sesuai dengan diktum ketiga dan keempat dari Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-2 (Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.42/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 Nopember 2002) dan point 29 dari daftar lampiran dari Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-2 telah membuktikan bahwa tanah yang dikuasai PTPN II (Persero) yang tidak diperpanjang HGU nya, termasuk tanah seluas 78,16 Ha (tujuh puluh delapan koma enam belas hektar) yang terletak di Desa Dagang Kerawang, Kec. Tanjung Morawa, Kab. Deli Serdang, Prop. Sumatera Utara adalah merupakan hak keperdataan PTPN II (Persero) dimana tanah tersebut telah dilepas oleh PTPN II (Persero) kepada Yayasan Pendidikan Nurul Amaliyah setelah ada ijin peruntukan dari Gubernur Sumatera Utara dan ijin pelepasan asset dari Menteri BUMN.
- d. Bahwa melalui Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-3 (Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam No.22/PDT.G/2006/PN-LP tertanggal 29 Maret 2007) telah menyatakan serta menetapkan sah dan berkekuatan hukum Akta Penyerahan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi No.13 tanggal 16 November 2005 antara Penggugat (DR.RM.H.M.Suprianto) dengan T.I (PT. Perkebunan Nusantara II (Persero)) yang dibuat di hadapan Ernawati Lubis,



SH, Notaris di Medan, maka secara hukum walaupun Hak Guna Usaha PTPN II (Persero) telah berakhir di atas tanah seluas 78,16 Ha tersebut, akan tetapi berdasarkan diktum ketiga dan keempat dari Bukti T.I.II dk/P I.II dr-2 tersebut, jelas tanah seluas 78,16 Ha adalah merupakan hak keperdataan PTPN.II (Persero), dimana tanah tersebut telah dilepas oleh PTPN.II (Persero) kepada Yayasan Pendidikan Nurul Amaliyah setelah ada ijin peruntukan dari Gubernur Sumatera Utara dan ijin pelepasan asset dari Menteri BUMN.

- e. Bahwa sesuai dengan Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-4 (Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam No.27/PDT.G/ 2007/PN-LP tertanggal 25 Juni 2008) telah menjelaskan yang menjadi obyek gugatan dalam perkara tersebut adalah tanah seluas 759 m² (tujuh ratus lima puluh sembilan meter persegi), dimana tanah seluas 759 m² (tujuh ratus lima puluh sembilan meter persegi) tersebut adalah merupakan bahagian dari tanah seluas 78,16 Ha (tujuh puluh delapan koma enam belas hektar), sebagaimana diuraikan dalam Bukti T.I.II dk/P I.II dr -2 dan Bukti T.I.II dk/P I.II dr-3, dimana dalam amarnya telah menyatakan gugatan Penggugat (Semangat Sembiring) tidak dapat diterima, maka secara hukum walaupun Hak Guna Usaha PTPN II (Persero) telah berakhir di atas tanah seluas 78,16 Ha tersebut, akan tetapi berdasarkan diktum ketiga dan keempat dari Bukti T.I.II dk/P I.II dr-2 tersebut, jelas tanah seluas 78,16 Ha adalah merupakan hak keperdataan PTPN.II (Persero), dimana tanah tersebut telah dilepas oleh PTPN.II (Persero) kepada Yayasan Pendidikan Nurul Amaliyah setelah ada ijin peruntukan dari Gubernur Sumatera Utara dan ijin pelepasan asset dari Menteri BUMN.
- f. Bahwa sesuai dengan Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-5 (Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam No.37/PDT.G/ PLW/VZT/2007/PN-LP tertanggal 26 November 2008) dimana dalam amar putusan tersebut telah menyatakan gugatan perlawanan dari Pelawan-Pelawan (Drs.Dohar P.H Pasaribu,MM dkk) yang merupakan Karyawan dan Pensiunan PTPN.II (Persero)) tidak

Hal. 29 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



dapat diterima, dan adapun yang menjadi objek perkara dalam perkara tersebut adalah tanah seluas 8,82 Ha (delapan koma delapan puluh dua hektar) beserta bangunan rumah dinas PTPN II (Persero) yang merupakan bahagian dari tanah seluas 78,16 Ha (tujuh puluh delapan koma enam belas hektar), yang terletak di Desa Dagang Kerawang, Kec. Tanjung Morawa, Kab.Deli Serdang, Prop. Sumatera Utara, maka secara hukum walaupun Hak Guna Usaha PTPN II (Persero) telah berakhir di atas tanah seluas 78,16 Ha tersebut, akan tetapi berdasarkan diktum ketiga dan keempat dari Bukti T.I.II dk/P I.II dr -2 tersebut jelas tanah seluas 78,16 Ha adalah merupakan hak keperdataan PTPN.II (Persero), dimana tanah tersebut telah dilepas oleh PTPN.II (Persero) kepada Yayasan Pendidikan Nurul Amaliyah setelah ada ijin peruntukan dari Gubernur Sumatera Utara dan ijin pelepasan asset dari Menteri BUMN.

- g. Bahwa melalui Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-18 (Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara tertanggal 27 Januari 2009 No.500-105.1 Perihal Laporan Langkah Percepatan penyelesaian tindak lanjut SK HGU PTPN.II No. 42, 43 dan No. 44/HGU BPN 2002, dan No.10/HGU BPN 2004, atas tanah terletak di Kab.Deli Serdang, Kab.Langkat dan Kota Binjai, Propinsi Sumatera Utara yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) dan Bukti T.I, II dk/P.I, II dr-19 (Notulen Rapat Kanwil BPN Propinsi Sumatera Utara dan PTPN.II tanggal 6 Januari 2008 dengan pokok bahasan yaitu pembahasan penyelesaian tindak lanjut Surat Keputusan Kepala BPN No. 42/HGU BPN 2002, No. 43/HGU BPN 2002, dan No. 44/HGU BPN 2002, masing-masing tanggal 29 November 2002 dan No.10/HGU BPN 2004, tanggal 6 Februari 2004 mengenai Pemberian/Perpanjangan Jangka Waktu HGU PTPN II) dimana melalui bukti ini bahwa tanah yang tercantum dalam bukti T.I.II dk/P.I, II dr-1 tersebut di atas, telah terbukti bahwa terhadap tanah yang sudah diselesaikan pendaftarannya maupun terhadap tanah yang tidak diperpanjang lagi HGU-nya menjadi tanggung jawab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak PTPN II untuk mengamankannya sesuai dengan kewajibannya sebagai pemegang hak dan juga sebagai pemegang/pengguna asset..

- h. Bahwa sesuai dengan Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-21 (Surat Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara No.S.409/ MBU/2007 tertanggal 18 Juni 2007 hal. Penggunaan hasil ganti rugi pelepasan asset eks HGU Kebun Tamora PT. Perkebunan Nusantara II (Persero) yang ditujukan kepada Direktur Utama PTPN.II (Persero) Ir.H.Suwandi) telah membuktikan bahwa pelepasan tanah seluas 78,16 Ha (tujuh puluh delapan koma enam belas hektar) yang diuraikan dalam Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-2 s/d Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-5 adalah sah secara hukum.
- i. Bahwa sesuai dengan Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-27 s/d Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-29 (Putusan Pidana Korupsi Pengadilan Negeri kelas I-B Lubuk Pakam No.365/PID.K/2004/PN-LP tertanggal 12 Januari 2005 Jo Putusan Pidana Korupsi Pengadilan Tinggi Medan No.126/PID/2005/PT-MDN tertanggal 11 Juli 2005 Jo Putusan Pidana Korupsi Mahkamah Agung RI No.441 K/PID/2006 tertanggal 10 Agustus 2006 an. Terdakwa Ir. Madison Silitonga, ME) telah menjelaskan yang didakwakan dalam Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-27 s/d Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-29 adalah tentang adanya tindak pidana korupsi atas pembayaran ganti rugi tanah 9 (sembilan) persil dengan luas 77.075 M² (tujuh puluh tujuh ribu tujuh puluh lima meter persegi) dari Terdakwa Ir. Madison Silitonga, ME kepada R. Markasan, dimana tanah seluas 77.075 M² (tujuh puluh tujuh ribu tujuh puluh lima meter persegi) tersebut adalah merupakan bahagian dari tanah seluas 387,30 Ha (tiga ratus delapan puluh tujuh koma tiga puluh hektar) yang terletak di Desa Marindal I, Kec. Patumbak, Kab. Deli Serdang, Prop. Sumatera Utara yang merupakan areal HGU PTPN.II (Persero) sesuai dengan Sertifikat HGU No.I/Desa Marindal I tertanggal 16 Januari 1985 yang telah berakhir pada tanggal 9 Juni 2000 sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.42/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 Nopember 2002 (Bukti TI,II

Hal. 31 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



dk/PI,II dr-2), dimana walaupun Hak Guna Usaha atas tanah tersebut tidak diperpanjang HGU-nya sesuai dengan lampiran Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.42/ HGU/ BPN/2002 tertanggal 29 November 2002 tentang Pemberian Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha atas tanah terletak di Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara, dimana dalam lampiran nomor urut ke 35 bahwa tanah tersebut tidak diperpanjang HGU nya, akan tetapi PTPN.II (Persero) masih berhak atas tanah tersebut, karena sampai saat ini belum ada izin pelepasan asset atas tanah tersebut dari Menteri Yang berwenang yaitu Menteri Badan Usaha Milik Negara dan juga Gubernur Sumatera Utara belum ada mengeluarkan pengaturan, penguasaan, pemilikan, pemanfaatan dan penggunaan atas tanah tersebut dengan kata lain sepanjang belum adanya surat peruntukan, pengaturan, penguasaan, pemilikan, pemanfaatan dan penggunaan atas tanah tersebut dari Gubernur Sumatera Utara, maka tanah tersebut adalah masih merupakan hak keperdataan PTPN.II (Persero).

- j. Bahwa melalui Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-30 dan Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-31 (Putusan kasasi Mahkamah Agung No.2403 K/PDT/2004 tertanggal 2 Agustus 2005 Jo Putusan PK Mahkamah Agung RI No.517 PK/PDT/2007 tertanggal 24 Juni 2009) telah menjelaskan bahwa dalam perkara Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-30 dan Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-31 tersebut PTPN.II (Persero) telah berperkara dengan Abu Bakar sebagai Penggugat dan Direktur PTPN.II (Persero) adalah sebagai Tergugat I dan Administratur PT. Perkebunan Nusantara II (Persero) Kebun Bekala Mariendal dahulu disebut Administratur PT. Perkebunan Nusantara II (Persero) Kebun Mariendal sebagai Tergugat II dengan obyek gugatan adalah tanah seluas 6.300 M² (enam ribu tiga ratus meter persegi) yang terletak di Desa Mariendal I, Kec. Patumbak, Kab. Deli Serdang, Prop. Sumatera Utara adalah merupakan hak keperdataan PTPN.II (Persero) sesuai dengan Sertifikat HGU No.1/Desa Mariendal I tertanggal 16 Januari 1985 dan Surat Keputusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Badan Pertanahan Nasional No.42/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 Nopember 2002 (Vide Bukti T I,II dk/P I, II dr-2) yang tidak diperpanjang HGUnya, jadi walaupun tanah seluas 6.300 M² (enam ribu tiga ratus meter persegi) yang tidak diperpanjang HGUnya akan tetapi berdasarkan dictum ketiga dan keempat dari Bukti T I, II dk/P I, II dr-2 tersebut, jelas tanah seluas 6.300 M² (enam ribu tiga ratus meter persegi) adalah merupakan hak keperdataan PTPN.II (Persero) dimana dalam amar Putusan Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-30 dan Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-31 tersebut telah mengakui hak keperdataan PTPN.II (Persero) di atas tanah seluas 6.300 M² (enam ribu tiga ratus meter persegi) tersebut walaupun tidak diperpanjang HGUnya .

2. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan perkara ini dan melalui bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II yaitu Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-1 s/d Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-31 dan melalui keterangan saksi-saksi yang dimajukan oleh Pemohon Kasasi I, II yang memberikan Keterangan di bawah sumpah dalam persidangan yaitu saksi Kasmir LBS dan Saksi Sarwo Edi serta melalui sidang lapangan (pemeriksaan setempat) dalam perkara ini, telah terbukti bahwa tanah/bangunan rumah dinas terperkara adalah merupakan hak keperdataan Pemohon Kasasi I sesuai dengan Sertifikat HGU No.2/ Timbang Langkat tertanggal 20 Nopember 1984, Peta Pendaftaran No.90/1997 tertanggal 24 Nopember 1997, dan dictum kedua dan ketiga dari Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/HGU/ BPN/2002 tertanggal 29 Nopember 2002 (Vide Bukti T.I, II dk/P UI dr-1) dan tanah/bangunan rumah dinas terperkara adalah berada di Kompleks PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang yang terletak di Jln. Soekarno Hatta No.15 A Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur Kota Binjai, dengan demikian jelaslah bahwa Pemohon Kasasi I, II telah dapat membuktikan kebenaran dalil bantahannya terhadap gugatan Termohon Kasasi dalam perkara ini.
3. Bahwa menurut gugatan Termohon Kasasi tertanggal 4 Januari 2010 dan perubahan gugatan Termohon Kasasi tertanggal 20 Januari 2010 luas

Hal. 33 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



tanah terperkara adalah $\pm 645,30 \text{ M}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima koma tiga puluh meter persegi) akan tetapi ketika dilakukan sidang lapangan/ pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) pada tanggal 19 Agustus 2010 ternyata luas tanah terperkara adalah seluas $764,52 \text{ M}^2$ (tujuh ratus enam puluh empat koma lima puluh dua meter persegi) dengan demikian ada selisih luas tanah terperkara dalam sidang lapangan/pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) dengan luas tanah yang dimajukan oleh Termohon Kasasi dalam gugatannya seluas $119,22 \text{ M}^2$ (seratus sembilan belas koma dua puluh dua meter persegi), maka dengan demikian gugatan Termohon Kasasi adalah kabur (*obscuur libel*) dan adapun batas-batas luas tanah tersebut dalam sidang lapangan/ pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Stasiun 29,10 M.
- Sebelah Selatan berbatas dengan rumah dinas PTPN II (Persero) Kebun Sei Semayang yang ditempati oleh Keluarga Alm.T.Ferry Kurnia 28,6 M.
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Stasiun 26,30 M.
- Sebelah Barat berbatas dengan rumah dinas PTPN II (Persero) Kebun Sei Semayang yang ditempati oleh Wilson Tarigan 26,70 M.

dan pada saat sidang lapangan/pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) tersebut telah terdapat penambahan bangunan baru di sebelah utara bangunan rumah terperkara seluas $5 \times 3,90 \text{ M}$ tanpa ada persetujuan dari pihak Pemohon Kasasi I,II.

Bahwa hal ini tidak ada dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai dalam mengadili perkara ini dimana seharusnya *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai harus mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi I, II tentang gugatan Penggugat yang kabur (*obscur libel*) dalam perkara ini.

4. Bahwa pelaksanaan sidang lapangan, pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) pada tanggal 19 Agustus 2010 adalah tidak sempurna secara hukum karena Majelis Hakim dalam melaksanakan sidang lapangan, pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) tersebut tidak ada melibatkan BPN Kota Binjai dalam pelaksanaan sidang lapangan/pemeriksaan



setempat (*plaats onderzoek*), hal ini sangat perlu untuk mengetahui apakah benar luas tanah terperkara yang digugat oleh Termohon Kasasi dalam perkara ini, maka seharusnya Majelis Hakim melibatkan BPN Kota Binjai dalam pelaksanaan sidang lapangan, pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) tersebut.

5. Bahwa dengan demikian pelaksanaan sidang lapangan, pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) di atas tanah terperkara yang menurut gugatan Termohon Kasasi tertanggal 4 Januari 2010 dan perubahan gugatan Termohon Kasasi tertanggal 20 Januari 2010, luas tanah terperkara yang digugat Termohon Kasasi adalah seluas $\pm 645,30 \text{ M}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima koma tiga puluh meter persegi) akan tetapi menurut hasil sidang lapangan/pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) pada tanggal 19 Agustus 2010 luas tanah terperkara adalah seluas $764,52 \text{ M}^2$ (tujuh ratus enam puluh empat koma lima puluh dua meter persegi) tidak memenuhi pasal 180 RBG dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.5 Tahun 1999 Jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.7 tahun 2001. Bahwa adapun bunyi pasal 180 RBG adalah dikutip sebagai berikut:

“(1). Ketua jika dipandang perlu atau bermanfaat, dapat mengangkat satu atau dua orang komisaris untuk, dengan dibantu oleh Panitera mengadakan pemeriksaan ditempat agar mendapat tambahan keterangan.

(2). Tentang apa yang dilakukan oleh Komisaris serta pendapatnya dibuat berita acara atau pemberitaan oleh Panitera dan ditandatangani oleh Komisaris dan Panitera itu.”

Bahwa adapun bunyi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 7 Tahun 2001 tertanggal 15 Nopember 2001 tentang pemeriksaan setempat adalah sebagai berikut:

“Sehubungan dengan banyaknya laporan dari para pencari keadilan dan dari pengamatan Mahkamah Agung, bahwa perkara-perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat dieksekusi (*non executable*) karena obyek perkara atas barang-barang tidak bergerak (misalnya:

Hal. 35 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



sawah, tanah pekarangan dan sebagainya) tidak sesuai dengan dictum putusan, baik mengenai letak, luas, batas-batas maupun situasi pada saat dieksekusi akan dilaksanakan, sebelumnya tidak pernah dilakukan pemeriksaan setempat atas obyek perkara. Dengan ini Mahkamah Agung meminta perhatian Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata tersebut:

1. Mengadakan pemeriksaan setempat atas obyek perkara yang perlu dilakukan oleh karena Majelis Hakim dengan dibantu oleh Panitera Pengganti baik atas inisiatif Hakim karena merasa perlu mendapat penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara maupun karena diajukan eksepsi atau atas permintaan salah satu pihak yang berperkara.
2. Apabila dipandang perlu dan atas persetujuan para pihak yang berperkara dapat pula dilakukan pengukuran dan pembuatan gambar situasi tanah/obyek perkara yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dengan biaya yang disepakati oleh kedua belah pihak, apakah akan ditanggung oleh Penggugat atau dibiayai bersama dengan Tergugat.
3. Dalam melakukan pemeriksaan setempat agar diperhatikan ketentuan pasal 150 HIR/180 RBG. Dan petunjuk Mahkamah Agung tentang biaya pemeriksaan setempat (SEMA Nomor: 5 Tahun 1999 point 8) dan pembuatan berita acara pemeriksaan setempat."
6. Bahwa secara hukum berdasarkan Bukti T.I,II dk/P.I, II dr-1 (Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/ HGU/BPN/2002 tertanggal 29 November 2002) telah terbukti bahwa tanah terperkara adalah merupakan hak keperdataan dari Pemohon Kasasi I, dan bangunan rumah dinas terperkara tersebut, adalah milik Pemohon Kasasi I, dan hal ini telah didukung oleh keterangan saksi-saksi yang dimajukan oleh Pemohon Kasasi I, II dan keterangan saksi ahli yang dimajukan oleh Termohon Kasasi yaitu saksi Prof. DR. M. Jamin, SH (Dosen Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara) dalam persidangan yaitu:

1. Saksi Kasmir LBS,

Memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa saksi menerangkan, saksi tahu yang diperkarakan masalah rumah di Jalan Soekarno Hatta Kel. Timbang Langkat, Kec. Binjai Timur, Kota Binjai.
- Bahwa saksi menerangkan, rumah yang ditempati Penggugat adalah rumah PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang.
- Bahwa saksi menerangkan, sejak anak-anak saksi sudah tahu rumah terperkara milik Tergugat I.
- Bahwa saksi menerangkan, tanah yang ditempati Penggugat adalah milik PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang.
- Bahwa saksi menerangkan, rumah yang di kompleks PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang itu ada empat rumah dan satu tersendiri ditempati Tumin Husodo Pensiunan PTPN.II (Persero).
- Bahwa saksi menerangkan, saksi tahu tanah/rumah terperkara milik PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang.
- Bahwa saksi menerangkan, orang tua saksi bekerja di PTPN.II (Persero) tahun 1981 dan orang tua saksi meninggal tahun 1989.
- Bahwa saksi menerangkan, ada dirawat Tergugat I rumah yang saksi tempati sampai tahun 1989 dan setelah itu masing-masing ditanggung penghuni.
- Bahwa saksi menerangkan, tidak bisa saksi memiliki rumah yang saksi tempati.

2. Saksi Sarwoedi

Memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menerangkan, saksi pernah kerumah Penggugat waktu sensus penduduk tahun 2010 tetapi tidak ketemu Penggugat.
- Bahwa saksi menerangkan, tahu batas-batas tanah/ rumah terperkara yang ditempati Penggugat yaitu:
- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Stasiun sekarang Jalan Ikan Paus.
- Sebelah Selatan berbatas dengan rumah Alm.T.Ferry Kurnia.
- Sebelah barat berbatas dengan rumah Wilson Tarigan .

Hal. 37 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Ikan Paus.
 - Bahwa saksi menerangkan, Penggugat menempati rumah dinas karena karyawan PTPN.II (Persero).
 - Bahwa saksi menerangkan, Wilson Tarigan adalah pensiunan PTPN.II (Persero) dan waktu aktif Wilson Tarigan menempati rumah dinas.
 - Bahwa saksi menerangkan, alasan Pak T.Ferry Kurnia menempati rumah dinas karena karyawan PTPN.II (Persero).
 - Bahwa saksi menerangkan, di komplek itu satu koppel dua rumah, dan Wilson Tarigan tersendiri.
 - Bahwa saksi menerangkan, rumah dinas PTPN.II (Persero) yang ditempati Tumin Husodo di sebelah SMP 3.
 - Bahwa saksi menerangkan rumah yang ditempati Penggugat milik PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang.
 - Bahwa saksi menerangkan, saksi menempati rumah di tanah PTPN.II (Persero) yang dibangun saksi sendiri.
3. Saksi Prof. Dr. M. Jamin, SH (Dosen Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan).

Memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menerangkan, tata cara pelepasan asset itu Menteri yang harus menilai tanahnya.
- Bahwa saksi menerangkan, tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang mengatur peruntukannya adalah Bupati setempat sesuai dengan tata ruang di daerah itu.
- Bahwa saksi menerangkan, kalau berakhir suatu HGU si Pemegang HGU bisa meminta perpanjangan HGU.
- Bahwa saksi menerangkan, yang berhak untuk mendapatkan prioritas atas tanah perkara adalah pemegang hak yang diutamakan.
- Bahwa saksi menerangkan, dasar hukum Menteri BUMN tentang pelepasan tanah perkara harus ada izin Menteri BUMN untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, karena Tergugat I milik Negara jadi tanah itu asset Negara harus ada izin Menteri BUMN untuk melepas.

- Bahwa saksi menerangkan, Panitia B Plus sudah berakhir jadi hanya membantu Pemerintah Propinsi Sumatera Utara (Gubernur) jadi yang menentukan adalah Gubernur.
 - Bahwa saksi menerangkan, kalau Tergugat I mau melepas tanah yang tidak diperpanjang HGU, bisa dilepas kalau ada izin dari Menteri BUMN.
 - Bahwa saksi menerangkan, beda asset BUMN dengan asset negara yaitu asset BUMN itu adalah hak yang diberikan Negara kepada BUMN.
 - Bahwa saksi menerangkan, asset Negara adalah hak yang dikuasai langsung oleh Negara.
 - Bahwa saksi menerangkan, dictum 2 dan 3 dari Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 Nopember 2002 (Vide Bukti T,I, II dk/P,I,II dr-1) adalah sah secara hukum.
 - Bahwa saksi menerangkan, Penggugat masih berhak atas tanah/ bangunan terperkara kalau ada penunjukan Penggugat, tetapi kalau tidak ada tanah/bangunan terperkara masih hak Tergugat I.
 - Bahwa saksi menerangkan, kalau tidak ada penunjukan maka Penggugat adalah penghuni liar.
 - Bahwa saksi menerangkan, kalau ada penunjukan dari pemegang hak yaitu Tergugat I, Penggugat berhak, dan kalau tidak ada penunjukan dari Tergugat I atas penempatan tanah/bangunan terperkara itu berarti penghuni liar.
7. Bahwa dengan demikian jelaslah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai dalam memeriksa dan mengadili perkara ini *Judex Facti* nya telah keliru dalam mempertimbangkan Bukti T.I,II dk/P.I, II dr-1 (Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/ HGU/BPN/2002 tertanggal 29 Nopember 2002) dan juga telah mengenyampingkan keterangan saksi Kasmir Lbs, saksi Sarwo Edi yang telah dimajukan Pemohon Kasasi I, II

Hal. 39 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



dan keterangan saksi ahli yang dimajukan oleh Termohon Kasasi dalam persidangan perkara ini.

8. Bahwa tanah seluas 0,36 Ha (nol koma tiga puluh enam hektar), sesuai dengan Sertifikat HGU No.2/Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984, Peta Pendaftaran No.90/1997 tertanggal 24 November 1997, dan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 November 2002 Tentang Penolakan Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak di Kota Binjai Propinsi Sumatera Utara (Vide Bukti T.I, II dk/P.I, II dr-1) yang di dalamnya termasuk tanah seluas $\pm 975 \text{ M}^2$ (lebih kurang sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) akan tetapi menurut hasil sidang lapangan/pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) pada tanggal 19 Agustus 2010 luas tanah terperkara adalah seluas $764,52 \text{ M}^2$ (tujuh ratus enam puluh empat koma lima puluh dua meter persegi) yang di atasnya berdiri bangunan rumah dinas PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang dengan Inventaris No.15. A type bangunan G-2 tahun pembuatan 1938, yang terletak di Kebun Sei Semayang PTPN.II (Persero) Jalan Soekarno Hatta No.15.A Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai, telah menjadi tanah Negara dengan keluarnya UU No.86 Tahun 1958 tentang nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda yang ada di Indonesia, maka seluruh asset (harta kekayaan) tanah yang dikuasai oleh Pemohon Kasasi I, II yang semula adalah milik NV.Verenigde Deli *Maatshappijen* (NV.VDM) yang berkedudukan di Amsterdam beralih menjadi milik Negara dengan kata lain dikuasai oleh Negara .
9. Bahwa tanah seluas 0,36 Ha (nol koma tiga puluh enam hektar) yang di dalamnya termasuk tanah terperkara yang di atasnya berdiri bangunan rumah dinas PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang dengan Inventaris No.15.A type bangunan G-2 tahun pembuatan 1938, yang terletak di Jalan Soekarno Hatta No.15.A Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai, sejak zaman Belanda sampai menjadi tanah Negara Tahun 1958 (Undang-Undang Nasionalisasi) hingga terbitnya Sertifikat HGU No.2/Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984, Peta Pendaftaran No.90/1997 tertanggal 24 November 1997, dan Surat



Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 November 2002 Tentang Penolakan Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak di Kota Binjai, Propinsi Sumatera Utara (Vide Bukti T.I,II dk/P.I, II dr-1), hanya Pemohon Kasasi I, II yang menguasai dan mengusahainya .

10. Bahwa Sertifikat HGU No.2/Timbang Langkat tertanggal 20 Nopember 1984, Peta Pendaftaran No.90/1997 tertanggal 24 Nopember 1997, dan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 November 2002 (Vide Bukti T.I,II dk/P.I, II dr-1) tersebut telah diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dengan demikian jelaslah bahwa Sertifikat HGU No.2/Timbang Langkat tertanggal 20 Nopember 1984, Peta Pendaftaran No.90/1997 tertanggal 24 Nopember 1997, dan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 Nopember 2002 (Vide Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-1) tersebut adalah sah secara hukum .

11. Bahwa di atas tanah terperkara telah berdiri bangunan rumah dinas PTPN II (Persero) Kebun Sei Semayang dengan Inventaris No.15.A type bangunan G-2 tahun pembuatan 1938 dengan luas bangunan $\pm 90 \text{ M}^2$ (lebih kurang sembilan puluh meter persegi) yang ditempati oleh Termohon Kasasi sebagai Karyawan PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang, dan walaupun Termohon Kasasi telah pindah tugas dari PTPN II (Persero) Kebun Sei Semayang, Termohon Kasasi dengan itikad tidak baik tetap menempati bangunan rumah dinas tersebut, selanjutnya bangunan rumah dinas tersebut disebut bangunan rumah dinas terperkara.

12. Bahwa masa berlaku Sertifikat HGU No.2/Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984 tersebut telah berakhir pada tanggal 19 November 2000, dan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 Nopember 2002 Tentang Penolakan Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak di Kota Binjai, Propinsi Sumatera Utara (Vide Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-1), Sertifikat HGU No.2/Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984 tersebut tidak diperpanjang HGUnya .



13. Bahwa sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 Nopember 2002 (Vide Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-1) pada bagian memutuskan dalam dictum Kedua dan Ketiga dari Surat Keputusan tersebut telah menjelaskan yang bunyinya dikutip sebagai berikut:

Point Kedua

"Menegaskan bahwa tanah perkebunan sebagaimana dimaksud pada diktum pertama dan diuraikan dalam peta pendaftaran tanggal 24 November 1997 Nomor: 90/1997 seluas 238,5200 Ha sebagaimana tersebut dalam diktum pertama Keputusan ini yang terletak di Kecamatan Binjai Utara, dan Binjai Timur, Kota Binjai, Propinsi Sumatera Utara menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara".

Point Ketiga

"Menyerahkan pengaturan penguasaan, pemilikan, pemanfaatan dan penggunaan tanah tersebut dalam dictum Kedua Keputusan ini kepada Gubernur Sumatera Utara untuk selanjutnya diproses sesuai ketentuan Peraturan Perundangan yang berlaku setelah memperoleh ijin pelepasan asset dari Menteri yang berwenang."

14. Bahwa dalam lampiran Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 November 2002 (Vide Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-1) pada point 3 telah menjelaskan yang dikutip sebagai berikut:

"No.3; Nama Kebun Timbang Langkat II; Tanggal dan Nomor Sertifikat serta tanggal berakhirnya HGU 20 November 1984 2/ Timbang Langkat 19 November 2000; Luas Dalam Sertifikat (Ha) 0,3635, Terletak di Kecamatan Binjai Selatan (sekarang Binjai Timur); Luas Hasil pengukuran kembali (Ha) tanggal dan Nomor peta pendaftaran 0,36 24 November 1997 90/1997; Luas yang diberikan Hak Guna Usaha (Ha) 0, Luas Tanah yang dikeluarkan 0,36; Tercatat atas nama PPN.Tembakau Deli Sumatera Utara (PT. Perkebunan IX) "



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa tanah terperkara yang di atasnya berdiri bangunan rumah dinas terperkara, adalah merupakan bahagian dari Sertifikat HGU No.2/Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984, Peta Pendaftaran No.90/1997 tertanggal 24 Nopember 1997, dan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/HGU/ BPN/2002 tertanggal 29 November 2002 (Vide Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-1), yang didukung oleh Notulen Rapat Kanwil BPN Propinsi Sumatera Utara dan PTPN.II tanggal 6 Januari 2009 dengan pokok bahasan yaitu Pembahasan Penyelesaian Tindak Lanjut Surat Keputusan Kepala BPN No.42/HGU/BPN/2002, No.43/HGU/BPN/2002 dan No.44/HGU/BPN/2002 masing-masing tanggal 29 November 2002 dan No.10/HGU/BPN/2004 tanggal 6 Februari 2004 mengenai Pemberian/Perpanjangan jangka waktu HGU PTPN.II, Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara tertanggal 27 Januari 2009 No.500-105.1 perihal Laporan Langkah Percepatan Penyelesaian Tindak Lanjut SK HGU PTPN.II No.42, 43 dan 44/HGU/BPN/2002 dan No.10/HGU/BPN/2004 atas tanah terletak di Kab.Deli Serdang, Kab.Langkat dan Kota Binjai, Provinsi Sumatera Utara yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Vide Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-18), dimana tanah terperkara adalah merupakan hak keperdataan dari Pemohon Kasasi I, sedangkan bangunan rumah dinas terperkara adalah merupakan milik dari Pemohon Kasasi I.

16. Bahwa tanah terperkara adalah merupakan asset, dan hak keperdataan Pemohon Kasasi I, dan bangunan rumah dinas terperkara adalah milik Pemohon Kasasi I, maka tindakan Pemohon Kasasi I yang mempertahankan tanah terperkara dan bangunan rumah dinas terperkara tersebut adalah sah secara hukum, dan telah didukung dengan:

1. Surat Direktur Utama PTPN.II (Persero) tertanggal 29 April 2008 No.II.0/SI/06/IV/2008 hal tindak lanjut penertiban rumah dinas (Vide Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-16).
2. Surat Edaran Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor SE-09 / MBU/2008 tertanggal 23 Mei 2008 yang ditujukan kepada Direksi BUMN (Vide Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-14).

Hal. 43 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012

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)



3. Surat Edaran Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor: SE-09/MBU/2009 tertanggal 25 Mei 2009 yang ditujukan kepada Direksi Badan Usaha Milik Negara (Vide Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-15).
4. Data-Data Pengecekan Inventaris Bangunan Rumah & Bangunan Perusahaan Kebun Sei Semayang tanggal Desember 2009 (Vide Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-20).
17. Bahwa sesuai dengan surat Manajer PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang tertanggal 20 Agustus 2008 Nomor II.SSM/X/80/ VIII/2008 hal Pengosongan Rumah Dinas yang ditujukan kepada Termohon Kasasi (Vide Bukti T.I,II dk/P.I, II dr-22), dimana dalam surat tersebut telah menjelaskan yang dikutip sebagai berikut:

"Menindaklanjuti surat kami terdahulu No.II.SSM/X/33/IV/2008 tanggal 17 April 2008 tentang hal tersebut di atas dimana hingga saat ini Saudara belum juga mengosongkan rumah dinas Kebun Sei Semayang, bersama ini kami beritahukan kepada Saudara untuk segera dapat mengosongkannya paling lambat 2 minggu setelah surat ini Saudara terima berhubung rumah dinas tersebut, akan ditempati oleh salah seorang Karyawan Pimpinan Kebun Sei Semayang atas nama Sdr.Sarjana Barus SP".

18. Bahwa Pemohon Kasasi I juga telah membuat teguran kepada Termohon Kasasi, sesuai dengan surat Pemohon Kasasi I tertanggal 2 September 2008 Nomor: II.10/P/R.43/IX/2008 hal teguran yang ditujukan kepada Termohon Kasasi, dimana dalam surat tersebut telah menjelaskan yang dikutip sebagai berikut:

"Sehubungan dengan Surat Kebun Sei Semayang Nomor II.SSM/X/80/VIII/2008 tanggal 20 Agustus 2008 hal pengosongan rumah dinas, dengan ini kami sampaikan sebagai berikut:

1. Bahwa kami sangat kecewa atas tindakan Saudara yang sampai saat ini belum menyerahkan rumah dinas yang selama ini Saudara tempati di Kebun Sei Semayang tanpa pemberitahuan/alasan yang jelas, dan hal ini menyimpang dari ketentuan peraturan perusahaan serta dapat dikategorikan perbuatan yang merugikan perusahaan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkenaan hal tersebut di atas dengan sangat menyesal kami terpaksa memberikan surat teguran kepada Saudara dengan harapan agar secepatnya Saudara menyerahkan kunci rumah yang selama ini Saudara tempati di Kebun Sei Semayang, mengingat rumah tersebut akan ditempati oleh Sdr.Sarjana Barus,SP (Karyawan Pimpinan Kebun Sei Semayang) ".

19. Bahwa melalui Surat Pjs. Manajer PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang tertanggal 23 Oktober 2009 Nomor II.SSM/X/110/ X/2009 hal Pengosongan Rumah Dinas yang ditujukan kepada Termohon Kasasi (Vide Bukti T.I,II dk/P.I, II dr-23), dimana dalam surat tersebut telah menjelaskan yang dikutip sebagai berikut:

" Menindak lanjuti surat kami terdahulu No.II.SSM/X/33/IV/2008 tanggal 17 April 2008 dan surat No.II.SSM/X/80/VIII/2008 tertanggal 20 Agustus 2008 serta SI Direksi No.II.0/SI/12/ X/2009 tanggal 7 Oktober 2009 tentang penertiban Penyimpangan pemakaian fasilitas rumah dinas, maka kami sarankan kepada Saudara agar segera mengosongkan rumah tersebut, dan kami memberi waktu 2 (dua) minggu setelah surat ini saudara terima, Karena rumah tersebut akan ditempati oleh Karyawan Pimpinan Kebun Sei Semayang yang belum mendapat rumah dinas".

20. Bahwa Pemohon Kasasi I juga telah membuat peringatan I (Pertama) kepada Termohon Kasasi, sesuai dengan surat Pemohon Kasasi I tertanggal 2 Desember 2009 Nomor II.10/P/R.139/XII/2009 hal Surat Peringatan I (Pertama) yang ditujukan kepada Termohon Kasasi (Vide Bukti T.I,II dk/P.I, II dr-8), dimana dalam surat tersebut telah menjelaskan yang dikutip sebagai berikut:

"Sehubungan dengan Surat Keputusan Direksi PTPN.II Nomor II.10/Kpts/R.25/II/2008 tanggal 25 Pebruari 2008 hal mutasi Saudara dari Kebun Kwala Madu ke Kebun Klumpang dan menindak lanjuti surat kami Nomor II.10/P/R.43/IX/2008 tanggal 2 September 2008 perihal Surat Teguran, dengan ini kami sampaikan sebagai berikut:

Hal. 45 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012

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)



1. Bahwa kami sangat kecewa atas tindakan Saudara yang sampai saat ini belum juga menyerahkan rumah dinas yang selama ini Saudara tempati di Kebun Sei Semayang tanpa pemberitahuan yang jelas, dan hal ini menyimpang dari ketentuan peraturan perusahaan serta berpotensi kerugian bagi perusahaan.
2. Berkenaan hal tersebut di atas dengan sangat menyesal kami terpaksa memberikan "surat Peringatan I (Pertama)" kepada Saudara dengan harapan agar secepatnya Saudara menyerahkan fasilitas rumah dinas di Kebun Sei Semayang.
3. Apabila Saudara tidak juga menyerahkan fasilitas rumah dinas perusahaan tersebut kepada Kebun Sei Semayang selama 6 (enam) hari terhitung tanggal diterbitkan Surat Peringatan I (Pertama) ini, maka kami akan menindak lanjuti dengan sanksi yang lebih keras".
21. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi belum mengosongkan tanah terperkara dan bangunan rumah dinas terperkara tersebut, maka Pemohon Kasasi I telah membuat peringatan ke II (dua) kepada Termohon Kasasi, sesuai dengan Surat Pemohon Kasasi I tertanggal 14 Desember 2009 No.II.10/P/ R.147/XII/2009 hal Surat Peringatan ke II (dua) yang ditujukan kepada Termohon Kasasi (Vide Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-9).
22. Bahwa demikian juga karena Termohon Kasasi belum mengosongkan tanah terperkara dan bangunan rumah dinas terperkara, Pemohon Kasasi I juga telah membuat Surat Peringatan ke III (tiga) kepada Termohon Kasasi sesuai dengan Surat Pemohon Kasasi I tertanggal 31 Desember 2009 No.II.10/P/R.162/XII/2009 hal Surat Peringatan ke III (tiga) yang ditujukan kepada Termohon Kasasi (Vide Bukti T.I,II dk/P.I, II dr-10) .
23. Bahwa melalui Sertifikat HGU No.2/Timbang Langkat tertanggal 20 Nopember 1984, Peta Pendaftaran No.90/1997 tertanggal 24 November 1997 dan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 November 2002 (Vide Bukti T.I,II dk/P.I, II dr-1) tersebut yang didukung oleh Notulen Rapat Kanwil BPN Propinsi Sumatera Utara Dan PTPN.II tanggal 6 Januari 2009 dengan pokok bahasan yaitu Pembahasan Penyelesaian Tindak Lanjut Surat Keputusan



Kepala BPN No.42/HGU/BPN/2002, No.43/HGU/ BPN/2002 dan No.44/HGU/BPN/2002 masing-masing tanggal 29 Nopember 2002 dan No.10/HGU/BPN/2004 tanggal 6 Pebruari 2004 mengenai Pemberian/Perpanjangan jangka waktu HGU PTPN.II (Vide Bukti T.I,II dk/P.I, II dr-19), Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara tertanggal 27 Januari 2009 No.500-105.1 perihal Laporan Langkah Percepatan Penyelesaian Tindak Lanjut SK HGU PTPN.II No.42, 43 dan 44/HGU/BPN/2002 dan No.10/HGU/BPN/2004 atas tanah terletak di Kab.Deli Serdang, Kab.Langkat dan Kota Binjai, Provinsi Sumatera Utara yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Vide Bukti T.I,II dk/P.I, II dr-18), Pemohon Kasasi I telah dapat membuktikan alas hak keperdataannya atas tanah terperkara dan bangunan rumah dinas terperkara adalah milik dari Pemohon Kasasi I, maka tindakan Manajer PTPN.II (Persero) Kebun Sei Semayang yang menerbitkan surat tertanggal 20 Agustus 2008 Nomor II.SSM/X/80/VIII/2008 hal Pengosongan rumah dinas yang ditujukan kepada Termohon Kasasi (Vide Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-22) dan Surat tertanggal 23 Oktober 2009 Nomor II.SSM/X/110/X/2009 hal Pengosongan rumah dinas yang ditujukan kepada Termohon Kasasi (Vide Bukti T.I,II dk/P.I, II dr-23) dan juga tindakan Pemohon Kasasi I yang menerbitkan Surat tertanggal 2 September 2008 Nomor: II.10/P/R.43/IX/2008 hal teguran, tertanggal 2 Desember 2009 Nomor II.10/P/R.139/XII/2009 hal Surat Peringatan I (Pertama), tertanggal 14 Desember 2009 No.II.10/P/R.147/XII/2009 hal Surat Peringatan ke II (Dua), dan tertanggal 31 Desember 2009 No.II.10/P/R.162/XII/2009 hal Surat Peringatan ke III (tiga) (Vide Bukti T.I,II dk/P.I, II dr-8 s/d Vide Bukti T.I,II dk/P.I, II dr-10) yang masing-masing ditujukan kepada Termohon Kasasi adalah sah secara hukum dan bukanlah tindakan yang bertentangan dengan hukum.

24. Bahwa oleh karena tanah terperkara yang di atasnya berdiri bangunan rumah dinas terperkara, adalah merupakan bahagian dari tanah seluas 0,36 Ha (Nol koma tiga puluh enam hektar) yang merupakan hak keperdataan dari Pemohon Kasasi I sesuai dengan Sertifikat HGU No.2/ Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984, Peta Pendaftaran

Hal. 47 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.90/1997 tertanggal 24 November 1997 dan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/HGU/BPN/2002 tertanggal 29 Nopember 2002 (Vide Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-1), maka secara hukum *Judex Facti* dan amar Putusan Tinggi Medan No.142/PDT/2011/PT-MDN tertanggal 15 Juni 2011 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Binjai No.02/Pdt.G/ 2010/PN-BJ tertanggal 14 September 2010 yang mengabulkan tuntutan ganti rugi moril dari Termohon Kasasi sebesar Rp10.000.000,00. (sepuluh juta rupiah) telah salah menerapkan hukum pembuktian karena tidak mempertimbangkan dan telah mengenyampingkan Bukti T.I, II dk/P.I,II dr-1 dan keterangan saksi yang dimajukan oleh Pemohon Kasasi I, II yaitu saksi Kasmir LBS dan saksi Sarwo Edi dan keterangan saksi ahli yang dimajukan oleh Termohon Kasasi dalam perkara ini sebagaimana yang telah diuraikan pada point 6 tersebut di atas.

Berdasarkan uraian-uraian Pemohon Kasasi I, II tersebut di atas, mohon kepada Bapak Ketua Mahkamah Agung RI, agar sudi kiranya membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.142/PDT/2011/PT-MDN tertanggal 15 Juni 2011 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Binjai No.02/PDT.G/2010/PN-BJ tertanggal 14 September 2010 dalam pokok perkara, dengan menolak gugatan Termohon Kasasi untuk seluruhnya;

II. Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Pemohon Kasasi I, II adalah tetap pada Jawaban Tergugat I, II/ Pembanding I, II/Pemohon Kasasi I, II dan gugatan rekonvensi tertanggal 30 Maret 2010 dan duplik Tergugat I, II dk/Penggugat I, II dr/Pembanding I, II/Pemohon Kasasi I, II sekaligus replik rekonvensi dari Penggugat I, II dr/Tergugat I, II dk/Pembanding I, II/Pemohon Kasasi I, II tertanggal 11 Mei 2010.
2. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Pemohon Kasasi I, II dalam konvensi eksepsi, dan dalam pokok perkara tersebut di atas untuk tidak mengulang-ulangnya lagi mohon dianggap telah turut dimasukkan dalam Rekonvensi ini secara mutatis-mutandis;
3. Bahwa *Judex Facti* dan amar Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dalam putusannya No.142/PDT/2011/ PT-MDN tertanggal 15 Juni



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011, dalam rekonvensi yang menolak gugatan rekonvensi dari Pemohon Kasasi I, II untuk seluruhnya, jelas adalah *Judex Facti* yang salah menerapkan hukum, salah menerapkan hukum pembuktian dan melanggar hukum yang berlaku, dimana seharusnya *Judex Facti* harus mengabulkan gugatan rekonvensi dari Pemohon Kasasi I, II untuk seluruhnya.

4. Bahwa melalui bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II yaitu Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-1 s/d Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-31, telah terbukti bahwa tanah terperkara sesuai dengan hasil sidang lapangan/pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) adalah seluas 764,52 M² (tujuh ratus enam puluh empat koma lima puluh dua meter persegi) yang di atasnya berdiri bangunan rumah dinas terperkara milik Pemohon Kasasi I adalah merupakan bahagian dari tanah seluas 0,36 Ha (nol koma tiga puluh enam hektar) yang merupakan hak keperdataan Pemohon Kasasi I, sesuai Sertifikat HGU No.2/Timbang Langkat tertanggal 20 November 1984, Peta Pendaftaran No.90/1997 tertanggal 24 November 1997, dan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.44/ HGU/ BPN/2002 tertanggal 29 November 2002 Tentang Penolakan Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha atas tanah terletak di Kota Binjai Propinsi Sumatera Utara (Vide Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-1) dan hal ini telah didukung oleh keterangan saksi yang dimajukan oleh Pemohon Kasasi I, II yang memberikan keterangan di bawah sumpah dalam persidangan yaitu saksi Kasmir LBS dan saksi Sarwo Edi dan keterangan saksi ahli yang dimajukan oleh Termohon Kasasi sebagaimana dikutip Pemohon Kasasi I, II dalam pokok perkara pada point 6 di atas.
5. Bahwa dengan demikian jelaslah *Judex Facti* dan amar Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.142/PDT/2011/PT-MDN tertanggal 15 Juni 2011 yang menolak gugatan rekonvensi dari Pemohon Kasasi I, II untuk seluruhnya telah salah menerapkan hukum pembuktian, karena tidak mempertimbangkan Bukti T.I,II dk/ P.I,II dr-1 s/d Bukti T.I,II dk/P.I,II dr-31, dan juga telah mengenyampingkan keterangan saksi yang telah dimajukan oleh Pemohon Kasasi I, II yaitu saksi Kasmir Lbs dan Saksi

Hal. 49 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



Sarwo Edi dan keterangan saksi ahli yang dimajukan oleh Termohon Kasasi.

6. Bahwa berdasarkan uraian Pemohon Kasasi I, II tersebut di atas jelaslah *Judex Facti* dan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan No.142/PDT/2011/PT-MDN tertanggal 15 Juni 2011 yang menolak gugatan rekonsensi dari Pemohon Kasasi I, II untuk seluruhnya jelas adalah pertimbangan hukum dan amar putusan yang salah menerapkan hukum, salah menerapkan hukum pembuktian dan melanggar hukum yang berlaku, maka adalah beralasan apabila Bapak Ketua Mahkamah Agung RI agar sudi kiranya membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan tersebut dengan mengabulkan gugatan rekonsensi dari Pemohon Kasasi I, II dalam perkara ini.

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa alas hak Pemohon Kasasi SHGU telah berakhir 19 November 2000, sehingga tanah *a quo* berada di bawah penguasaan negara;

Bahwa RUTRWK menyebutkan kawasan tapal bangunan tanah Penggugat/Termohon Kasasi tempati masuk ke dalam wilayah pemukiman (disimpulkan Berita Acara Pemeriksaan Tanah B Plus Nomor 03/PDT/PJ/2002, tanggal 28 Januari 2002);

Bahwa Surat Kepala BPN Nomor 44/HGU/BPN/2002, tanggal 29 November 2002 telah menolak perpanjangan HGU Pemohon Kasasi/Tergugat;

Bahwa oleh karena tindakan Penggugat menyurati Tergugat tidak dapat dibenarkan, karena Penggugat/Termohon Kasasi telah menempati terus menerus selama 18 tahun, ia layak memperoleh prioritas menempati dan memproses hak kepemilikan atas tanah *a quo*;

Bahwa dengan demikian Tergugat I tidak lagi mempunyai hak atas tanah terhadap tanah bekas HGU, sedangkan Penggugat memenuhi syarat untuk menggunakan hak tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa namun demikian Ketua Majelis H. Djafni Djamal, S.H., M.H., menyatakan beda pendapat (*dissenting opinion*) dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

Terlepas dari alasan kasasi tersebut, putusan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Binjai, salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* berpendapat bahwa Penggugat mempunyai alas hak yang sah untuk menempati rumah terperkara, tidaklah dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, ternyata: bahwa tanah terperkara adalah rumah dinas milik Tergugat I PT. Perkebunan Nusantara II;
- Bahwa Penggugat menempati rumah terperkara adalah atas ijin Tergugat I, Karena Penggugat adalah karyawan Tergugat I yang ditempatkan pada Kebun Kwala Madu;
- Bahwa Penggugat telah dipindahkan oleh Tergugat I dari Ass. Administrasi kebun Kwala Madu menjadi Ass. Keuangan Kebun Klumpang, dengan perintah untuk menyerahkan dan mengosongkan rumah terperkara oleh Tergugat I, untuk ditempati oleh karyawan Tergugat I yang akan menggantikan kedudukan Penggugat (T.I.II dk, P.I,II dr-7);
- Bahwa dengan dipindahkan Penggugat dari Kebun Kwala Madu ke Kebun Klumpang dan dengan perintah untuk menyerahkan dan mengosongkan rumah terperkara oleh Tergugat I, maka demi hukum Penggugat tidaklah berhak untuk menempati dan menguasai rumah terperkara;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan *Judex Facti* tidaklah dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

Hal. 51 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012



- Bahwa oleh karenanya rumah terperkara adalah milik Tergugat I, maka adalah beralasan untuk mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan musyawarah dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat, maka berdasarkan Pasal 30 ayat (3) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Majelis Hakim mengambil putusan dengan suara terbanyak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi: 1. PT. Perkebunan Nusantara II (Persero) Tanjung Morawa Medan, dan 2. Ir. H. Tambah Karo-Karo, M.M. (ic. Direktur SDM/Umum PTPN II), tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak dan para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: 1. PT. Perkebunan Nusantara II (Persero) Tanjung Morawa Medan, dan 2. Ir. H. Tambah Karo-Karo, M.M. (ic. Direktur SDM/Umum PTPN II), tersebut;
2. Menghukum para Pemohon Kasasi/para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 26 September 2013, oleh H. Djafni Djamal,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M. dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Barita Sinaga, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

Ttd./Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Ttd./H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

Ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti ;

Ttd./

Barita Sinaga, S.H., M.H.

Biaya kasasi:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000,00
Jumlah		Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 53 dari 53 hal. Put. No. 998 K/Pdt/2012