



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

**P U T U S A N**

Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Pemerintah Republik Indonesia Di Jakarta cq Menteri Dalam Negeri  
Republik Indonesia Di Jakarta cq Gubernur Sumatera  
Utara Di Medan cq Walikota Binjai, bertempat tinggal di  
Jalan Jenderal Sudirman No. 6 Kota Binjai, Provinsi  
Sumatera Utara, disebut **Pembanding semula**  
Tergugat ;

**Lawan:**

1. Hartono Rusli, berkedudukan di Jl. Timor Taman Timor Raya No. 30 Medan dalam hal ini memberikan kuasa kepada PORMAN NAIBAHO,SH, FREDDY KASUNI MELIAN, SH beralamat di Kantor LAW OFFICE PORMAN NAIBAHO,SH & ASSOCIATES,beralamat di jalan Juanda Baru No. 20 Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juli 2017 Nomor : W2.U3.60/PDT/SK/2017/PN Bnj disebut **Terbanding semula Penggugat ;**
2. Tan Idris, bertempat tinggal di Jl. Tennis No. 2, Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai, disebut **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I ;**
3. Dokter Syahrul Akhyar, bertempat tinggal di Jl. Tennis No. 4, Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai, disebut **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 30 Agustus 2018 Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN, tentang penunjukan Majelis Hakim ;

Telah membaca berkas perkara Pengadilan Negeri Binjai Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bnj dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

*halaman 1 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat melalui surat gugatannya tertanggal 18 Agustus 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Binjai pada tanggal 26 Juli 2017 dengan register nomor 25/Pdt/G/2017/PN Bnj telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di jalan Soekarno Hatta, Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, kota Binjai, Sumatera Utara, dan adapun batas-batas letak tersebut adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara tanah berbatasan dengan Jalan Sutomo;

Sebelah Selatan tanah berbatas dengan Tanah Negara;

Sebelah Timur tanah bebatas dengan Jalan Soekarno Hatta;

Sebelah Barat tanah berbatas dengan PLN dan Taman Makam Pahlawan;

2. Bahwa Semula adanya rencana pelepasan aktiva tetap nonproduktif milik BUMN cq PTPN II sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan No. 89/KMK.013/1991 Tentang Pedoman Pemindahtanganan aktiva tetap BUMN secara tegas dan jelas mengatur tentang bagaimana syarat pemindahtanganan Aktiva Tetap Nonproduktif milik BUMN seperti diatur dalam Pasal 2 Keputusan Menteri Keuangan No. 89/KMK.013/1991, yang mana dalam butir C diatur Aktiva tetap dapat diusulkan untuk dijual apabila memenuhi salah satu syarat yaitu "Kebutuhan Perusahaan Yang Mendesak";

3. Bahwa pengajuan dan persetujuan pemindahtanganan aktiva tetap BUMN cq PTPN II sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Keputusan Menteri Keuangan No. 89/KMK.013/1991 yang berbunyi :

"1. Permohonan pemindahtanganan aktiva tetap tidak bergerak dan aktiva tetap bergerak yang umur ekonomisnya diatas 5 (lima) tahun diajukan oleh Direksi BUMN kepada Menteri Keuangan dengan Tembusan kepada Dewan Komisaris/Dewan Pengawas;

2. Dewan Komisaris/Dewan Pengawas wajib memberikan penilaian dan pendapat kepada Menteri Keuangan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak diterimanya permohonan pemindahtanganan aktiva tetap tersebut;

3. Menteri Keuangan memberikan keputusannya selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak diterimanya penilaian dan pendapat dari Dewan Komisaris/Dewan Pengawas sebagaimana tersebut dalam Ayat (2) Pasal ini.";

halaman 2 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II mengajukan Permohonan ke PTPN II untuk membeli atau memiliki aktiva tetap non produktif yang mana hal tersebut merupakan Aset milik PTPN II yang sudah habis Hak Guna Usaha (HGU);
5. Bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk selanjutnya meminta kepada SUHARJO (Pemilik Honda Service), untuk membantu mengurus segala sesuatu persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh atau memiliki aktiva tetap nonproduktif milik PTPN II;
6. Bahwa atas permintaan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II ke SUHARJO kemudian dimohonkan permohonan dukungan mempergunakan tanah Ex PTPN Nomor I/HD/IV/2001 Tanggal 02 April 2001 kepada DPRD kota Binjai;
7. Bahwa DPRD Kota Binjai atas Permohonan tersebut Menyetujui dan mendukung SUHARJO untuk mempergunakan Tanah Ex PTPN II berdasarkan surat No. 2016/DPRD-II/11-2001 tanggal 30 April 2001;
8. Bahwa selanjutnya SUHARJO membuat permohonan Perihal dukungan Pelepasan Hak atas tanah Ex PTPN II kepada Walikota Binjai, berdasarkan Surat No. I/HD/V/2001 tertanggal 02 Mei 2001;
9. Bahwa atas surat permohonan tersebut, Walikota Binjai memberikan persetujuan pelepasan hak atas tanah/bangunan PTPN II Kota Binjai, Berdasarkan Surat Nomor 593-2253 tertanggal 11 Mei 2001;
10. Bahwa atas Persetujuan yang telah diperoleh SUHARJO dari Walikota Binjai, kemudian dimohonkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Binjai permohonan untuk memperoleh Sertifikat Hakatas tanah berdasarkan Nomor IV/HD/V/2001 tertanggal 23 Mei 2001, dan BPN melalui Surat Nomor 500.606/6/2001 Perihal Pelepasan Hak Atas Tanah Ex HGU PTPN II seluas 6230 M<sup>2</sup> Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur Kota Binjai. BPN memberitahukan agar SUHARJO melengkapi segala sesuatu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Hak atas tanah dimaksud, sebagaimana yang disebutkan dalam surat BPN tersebut;
11. Bahwa untuk selanjutnya SUHARJO mengajukan surat permohonan ke PTPN II dengan Nomor Surat II/HD/VI/2001 tanggal 18 Juni 2001 dan No. III/HD/VI/2001 Perihal Pelepasan Areal PTPN II, atas Permohonan tersebut Direksi PTPN II berdasarkan Surat No. II.0/X/127/2001 Perihal Pelepasan Areal PTPN II Menyampaikan tidak keberatan atas permohonan pelepasan Areal PTPN II yang diajukan oleh SUHARJO;

halaman 3 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa atas telah disampaikan Pernyataan tidak keberatan atas Pelepasan Areal PTPN II tersebut, kemudian Direksi PTPN II menyampaikan Rencana Pelepasan Rumah Dinas dan Fasilitas Bangunan Serta Persil Area PTPN II Medan, Binjai dan Kabupaten Deli Serdang kepada Dewan Komisaris PTPN II, berdasarkan Surat Nomor : II.0/DK/05/2001 Tanggal 06 Juli 2001 dan Surat Nomor : II.0/DK/05/2001 Tanggal 06 Juli 2001;
13. Bahwa selanjutnya Dewan Komisaris PTPN II, berdasarkan Surat Nomor : DK/PTPN-II/VII/2001-16, Tanggal 23 Juli 2001 yang pada pokoknya menyampaikan Persetujuan Rencana Pelepasan Aset Nonproduktif berupa Rumah Dinas, Bangunan Perusahaan dan Persil Area HGU;
14. Bahwa setelah hal tersebut diatas, SUHARJO kembali menanyakan perihal Pelepasan Areal PTPN II kepada pihak PTPN II berdasarkan Surat tertanggal 07 Agustus 2001, dan Pihak PTPN II berdasarkan surat No. II.0/X/150/2001 tertanggal 23 Agustus 2001 perihal Pelepasan Areal PTPN II, menyampaikan bahwa Areal tersebut sudah dimohonkan untuk Pelepasan Areal Secara Global di Kawasan PTPN II;
15. Bahwa berdasarkan Surat No. 593-2253 tanggal 11 Mei 2001 yang dikeluarkan oleh Walikota Binjai kepada Gubernur Sumatera Utara dan Sesuai Surat PTPN II No. II.X/127/2001 tanggal 12 Juli 2001 tentang pelepasan areal PTPN, Pihak Pemerintah Provinsi Sumatera Utara menyampaikan tidak keberatan atas permohonan pelepasan Areal PTPN II, sesuai dengan Surat No. 593/3398 tanggal 03 September 2001;
16. Bahwa sehubungan dengan surat Nomor : VI/HD/XI/2001 tanggal 12 November 2001 dan Nomor : XI/HD/XI/2001 tanggal 26 Nopember 2001 perihal Laporan Proses Pelepasan Hak Atas Tanah yang belum ada Realisasinya, dan Walikota Binjai berdasarkan Surat Nomor : 590-5926 tertanggal 13 Desember 2001, memberikan rekomendasi kepada SUHARJO untuk melakukan Negosiasi langsung kepada pihak PTPN II;
17. Bahwa atas Rekomendasi yang telah diperoleh SUHARJO dari Walikota Binjai tersebut diatas (Point 16), kemudian SUHARJO mengajukan permohonan Realisasi Pelepasan hak atas tanah luas lebih kurang 6230 M<sup>2</sup> yang merupakan Aset PTPN II kepada Direktur Utama PTPN II;
18. Bahwa atas permohonan Pelepasan Aset tersebut, pihak PTPN II melakukan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) tentang Pengesahan Laporan Keuangan Tahun buku 2001, yang mana salah satu yang menjadi Keputusan RUPS dalam Point 6 (enam) Butir D yang berbunyi :

halaman 4 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Pada prinsipnya RUPS dapat menyetujui untuk melepas Aktiva Tetap Nonproduktif berupa rumah dan bangunan Perusahaan serta lahan atau Areal HGU. Pelaksanaan pelepasan Areal Nonproduktif tersebut agar dilakukan sesuai dengan Ketentuan yang berlaku”;

19. Bahwa hasil RUPS tersebut berdasarkan Surat Nomor : II.0/DK/23/2002 tanggal 12 Desember 2002, Dewan Direksi PTPN II Mengajukan permohonan Rescue Program Likuiditas Keuangan PTPN II kepada Dewan Komisaris PTPN II yang mana hal tersebut diusulkan kepada Dewan Komisaris agar rencana pelapasan aktiva tetap nonproduktif tersebut dapat segera dilaksanakan, sehingga dapat membantu menyelamatkan kondisi keuangan Perusahaan;
20. Bahwa untuk selanjutnya Dewan Komisaris PTPN II telah Memberikan Persetujuan kepada Direksi PTPN II, perihal Rencana Pelepasan Aktiva Tetap Nonproduktif Untuk Tambahan Modal Kerja Yang Sudah Sangat Mendesak, berdasarkan Surat No. DK-PTPN-II/XII/2002-40 tanggal 18 Desember 2002;
21. Bahwa untuk selanjutnya Direksi PTPN II mengajukan surat permohonan persetujuan pelepasan aktiva tetap nonproduktif milik PTPN II kepada Menteri Badan Usaha Milik Negara (BUMN) No. II.0/DK/25/2002 tertanggal 20 Desember 2002;
22. Bahwa atas tidak ditanggapinya Surat Nomor : I/HD/I/2002 tanggal 02 Januari 2002, yang sifatnya Penting untuk Realisasi Pelepasan Ha katas Tanah PTPN II, kemudian SUHARJO mengajukan kembali Surat kepada Direktur Utama PTPN II untuk Merealisasikan permohonan atas Pelepasan Hak atas Asset PTPN II berdasarkan Surat Nomor : VI/HS/I/2003 tanggal 20 Januari 2003;
23. Bahwa hal tersebut mendapat Persetujuan untuk Pelepasan Aktiva Tetap Nonproduktif dari Menteri BUMN dengan Surat No. S-872/M-MBU/2003 tertanggal 11 Februari 2003 dan Persetujuan Perpanjangan Pelepasan Aktiva Tetap Milik PTPN II No. S-79/MBU/2004 Tertanggal 16 Februari 2004;
24. Bahwa berdasarkan Surat Nomor. 04/PPATNP-PTPN II/III/2004 Tanggal 24 Maret 2004, PTPN II Menyampaikan Surat Penawaran Kesediaan Membeli Rumah Dinas kepada TURUT TERGUGAT I, sebesar Rp. 271.000.000,- (dua ratus tujuh puluh satu juta rupiah);
25. Bahwa berdasarkan Surat Nomor. 05/PPATNP-PTPN II/III/2004 Tanggal 24 Maret 2004, PTPN II Menyampaikan Surat Penawaran Kesediaan

halaman 5 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membeli Rumah Dinas kepada TURUT TERGUGAT II, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

26. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Direksi PTPN II mengeluarkan Surat Keputusan Nomor. II.7/Kpts/02/III/2004 tertanggal 31 Maret 2004, Tentang Penghapusan atau Penarikan Aktiva Tetap Nonproduktif yang mana dalam Keputusan tersebut terlampir Nama-nama Penghuni Rumah Dinas PTPN II yang termasuk dalam daftar Penghapusan atau Penarikan Aktiva Tetap Nonproduktif PTPN II;
27. Bahwa kemudian PTPN II melalui TIM PENJUAL/PELELANGAN Aktiva Tetap Non Produktif PTPN II berdasarkan Surat Nomor : 18/PPATNP-PTPN II/III/2004 Tanggal 06 April 2004 dan Surat Nomor :19/PPATNP-PTPN II/III/2004 Tanggal 06 April 2004 masing-masing ditujukan kepada TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II, Perihal Pemberitahuan Pembayaran (Surat Perintah Setor/SPS);
28. Bahwa untuk selanjutnya atas adanya Surat Penawaran Kesediaan Membeli Rumah Dinas kepada TURUT TERGUGAT I dari PTPN II sebagaimana dalam point 24 diatas, TURUT TERGUGAT I membayarkan Kesediaan Membeli Rumah Dinas kepada PTPN II sebagai uang tanda minat membeli sebesar Rp. 271.000.000,- (dua ratus tujuh puluh satu juta rupiah), dengan Bukti Transfer BANK DIPO INTERNATIONAL Cabang Medan Tertanggal 06 April 2004, dan Pembayaran Biaya tambahan Panjar atau Tanda Minat Beli sebesar Rp. 179.376.120,- (seratus tujuh puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu seratus dua puluh rupiah), dengan Bukti Transfer BANK DIPO INTERNATIONAL Cabang Medan Tertanggal 14 April 2004, sehingga Total Uang Tanda Minat Beli yang sudah dibayarkan TURUT TERGUGAT I sebesar Rp. 450.376.120,- (empat ratus lima puluh juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu seratus dua puluh rupiah);
29. Bahwa selanjutnya TURUT TERGUGAT II, membayarkan Biaya Ketersediaan Membeli rumah Dinas sebagaimana pada point 25 diatas sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). yang mana uang tersebut dibayarkan oleh TURUT TERGUGAT II kepada PTPN II sebagai uang tanda minat membeli sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dengan Bukti Transfer BANK DIPO INTERNATIONAL Cabang Medan Tertanggal 30 Maret 2004, dan Pembayaran Biaya tambahan Panjar atau Tanda Minat Beli sebesar Rp. 143.000.000,- (seratus empat puluh tiga juta rupiah), dengan Bukti Transfer BANK DIPO

halaman 6 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INTERNATIONAL Cabang Medan Tertanggal 08 April 2004, sehingga Total Uang Tanda Minat Beli yang sudah dibayarkan sebesar Rp. 343.000.000,- (tiga ratus empat puluh tiga juta rupiah);

30. Bahwa kemudian berdasarkan Surat Nomor 65/PPATNP-PTPN-II/IX/2004 Perihal Pemberitahuan Pembayaran Surat Perintah Setor (SPS) tertanggal 30 September 2004, PTPN II menyampaikan Perintah wajib bayar sisa Pelunasan Pembayaran Rumah Dinas yang ditempati oleh TURUT TERGUGAT I, sebesar Rp. 1.919.848.510,- (satu milyar sembilan ratus sembilan belas juta delapan ratus empat puluh delapan ribu lima ratus sepuluh rupiah);

31. Bahwa kemudian berdasarkan Surat Nomor 66/PPATNP-PTPN-II/IX/2004 Perihal Pemberitahuan Pembayaran Surat Perintah Setor (SPS) tertanggal 30 September 2004, PTPN II menyampaikan Perintah wajib bayar sisa Pelunasan Pembayaran Rumah Dinas yang ditempati oleh TURUT TERGUGAT II, sebesar Rp. 1.374.315.310,- (satu milyar tiga ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus lima belas ribu tiga ratus sepuluh rupiah) ;

32. Bahwa terkait Point 30 dan Point 31 diatas, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II, Membayar Pelunasan Tanah PTPN II tersebut dengan bersama-sama, yaitu sebagai berikut :

- Dibayar dengan CEK BANK DIPO No. IC.235889 Tanggal 17-12-04 = Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah);
- Dibayar dengan CEK BANK DIPO No. IC.235859 Tanggal 23-12-04 = Rp. 1.244.163.820,- (satu milyar dua ratus empat puluh empat juta seratus enam puluh tiga ribu delapan ratus dua puluh rupiah);
- Dibayar dengan BILYET GIRO BANK CIC No. 14.065480 Tanggal 23-12-04 = Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Maka TOTAL PELUNASAN yang sudah dibayarkan KESELURUHAN oleh TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II sebesar Rp. 3.294.163.820,- (tiga milyar dua ratus sembilan puluh empat juta seratus enam puluh tiga ribu delapan ratus dua puluh rupiah), berdasarkan Kwitansi, yang diterima dan ditandatangani oleh Direksi PTPN II;

33. Bahwa setelah dilakukan Pembayaran tersebut diatas, Ir. H. SUWANDI (selaku Direktur Utama PTPN II) dan TURUT TERGUGAT I (Pensiunan Pegawai PTPN II), Secara bersama-sama menerangkan bahwa mereka telah sepakat membuat Akta Perjanjian yang diperbuat dihadapan Notaris & PPAT Hj. KHAIRUNISA, SH, mengenai PELEPASAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI, Nomor 43 Tanggal 12 Januari 2005;

halaman 7 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Bahwa setelah dilakukan Pembayaran tersebut diatas, Ir. H. SUWANDI (selaku Direktur Utama PTPN II) dan TURUT TERGUGAT II(Pensiunan Pegawai PTPN II), Secara bersama-sama menerangkan bahwa mereka telah sepakat membuat Akta Perjanjian yang diperbuat dihadapan Notaris & PPAT Hj. KHAIRUNISA, SH, mengenai PELEPASAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI, Nomor 44 Tanggal 12 Januari 2005;
35. Bahwa atas Permohonan yang diajukan TURUT TERGUGAT I untuk memperoleh Hak Milik atas sebidang tanah seluas 3716 M<sup>2</sup>, yang terletak di jalan Soekarno–Hatta dan Jalan Sutomo Kel. Timbang Langkat, Kec. Binjai Timur Kota Binjai kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Binjai. BPN menanggapi dengan mengeluarkan Surat Daftar Pengantar Nomor. 500.448/8/2005 Tertanggal 18 Agustus 2005 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara;
36. Bahwa kemudian atas Permohonan yang diajukan TURUT TERGUGAT II untuk memperoleh Hak Milik atas sebidang tanah seluas 2.724 M<sup>2</sup>, yang terletak di jalan Soekarno–Hatta dan Jalan Sutomo Kel. Timbang Langkat, Kec. Binjai Timur Kota Binjai kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Binjai. BPN menanggapi dengan mengeluarkan Surat Daftar Pengantar Nomor. 500.449/8/2005 Tertanggal 18 Agustus 2005 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara;
37. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian antara SUHARJO dengan PENGUGAT yang diperbuat dihadapan Notaris dan PPAT Ny. ZONARITA, SH, Nomor 56, tanggal 26 April 2004, yang pada intinya menyatakan bahwa kedua belah pihak sepakat secara bersama-sama untuk Membeli dan Mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan Pelepasan Hak Atas tanah Milik PTPN II dari TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II;
38. Bahwa untuk selanjutnya TURUT TERGUGAT I berdasarkan Surat Kuasa yang diperbuat dihadapan Notaris & PPAT IDRIS BARUS, SH Nomor 9 Tertanggal 11 November 2005 yang menyatakan bahwa PENGUGAT Berhak untuk dan atas nama TURUT TERGUGAT I guna melakukan perbuatan hukum atas objek sebidang tanah dengan luas 2.725 M<sup>2</sup>, menghadap dimana perlu, memberikan keterangan, membuat surat serta menandatangani segala macam surat-surat;

halaman 8 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. Bahwa untuk selanjutnya TURUT TERGUGAT II berdasarkan Surat Kuasa yang diperbuat dihadapan Notaris & PPAT IDRIS BARUS, SH Nomor 8 Tertanggal 11 November 2005 yang menyatakan bahwa PENGGUGAT Berhak untuk dan atas nama TURUT TERGUGAT II guna melakukan perbuatan hukum atas objek sebidang tanah dengan luas 3.722 M<sup>2</sup>, menghadap dimana perlu, memberikan keterangan, membuat surat serta menandatangani segala macam surat-surat;
40. Bahwa untuk selanjutnya SUHARJO alias TJEN HUI membuat Surat Pernyataan yang diperbuat dihadapan Notaris dan P.P.A.T IDRIS BARUS, SH Nomor, 10 Tanggal 11 November 2005, yang menyatakan bahwa terhitung sejak tanggal Surat Pernyataan tersebut, SUHARJO tidak mempunyai hubungan hukum atau sesuatu hak apapun lagi atas :
- a. Sebidang tanah milik TURUT TERGUGAT I;
  - b. Sebidang tanah milik TURUT TERGUGAT II;
  - c. Wewenang dan pengurusan permohonan penerbitan Sertifikat hak atas tanah kedua bidang tanah tersebut diatas;
- Maka untuk itu, satu-satunya pihak yang berhak atas kedua bidang tanah tersebut adalah PENGGUGAT, yang mana hal ini sesuai dengan Surat Pernyataan SUHARJO dalam Point 2, sehingga PENGGUGAT berhak dan berwenang membuat dan menandatangani segala surat-surat yang diperlukan berkaitan dengan pengurusan permohonan sertifikat atas kedua bidang tanah baik secara langsung pada kantor pertanahan dan menyerahkan kepihak mana saja yang dikehendaki PENGGUGAT (Point 4 Surat Pernyataan SUHARJO);
41. Bahwa Atas sebidang tanah tersebut berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang No. 12 tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan PENGGUGAT selalu memenuhi kewajibannya selaku wajib pajak, sebagai mana dapat PENGGUGAT nyatakan dengan Bukti Pembayaran PBB Tahun 2016 dengan Nomor 0077954 Atas Nama Wajib Pajak TURUT TERGUGAT I dan Nomor 0077935 Atas Nama Wajib Pajak TURUT TERGUGAT II;
42. Bahwa atas Hak Dasar kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan yang menjadi Objek Sengketa saat ini, PENGGUGAT pernah mendirikan Pagar Beton disekeliling Lahan Milik PENGGUGAT berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan Dinas Tata Ruang, Perumahan, dan Pemukiman Pemerintah Kota Binjai (i.c TERGUGAT) sebagai berikut :

halaman 9 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- IMB Nomor : 503.648-348/BS/K/2010 Tanggal 8 Juni 2010 yang Berada di Jalan Soekarno Hatta Kel. Timbang Langkat, Kec Binjai Timur Kota Binjai;
- IMB Nomor : 503.648-350/BT/K/2010 Tanggal 8 Juni 2010 yang Berada di Jalan Soekarno Hatta Kel. Timbang Langkat, Kec Binjai Timur Kota Binjai;

Yang mana, sebahagian Pagar Tersebut sudah dihancurkan oleh Pemerintah Kota Binjai (i.c TERGUGAT) beserta Jajarannya yang terkait dengan Melawan Hukum;

43. Bahwa sesuai dengan Permohonan Kepemilikan oleh PENGUGAT, maka pada tanggal 23 Januari 2017 Nomor 16/300-12.75/I/2017, BPN meminta Informasi kepada PTPN II terkait Informasi Penghapusan Daftar Inventaris PTPN II;
44. Bahwa sesuai dengan hal tersebut diatas, PTPN II memberikan penjelasan melalui Surat Penjelasan Nomor : 20/X/286/IV/2017 tanggal 11 April 2017 perihal Penjelasan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Binjai mengenai lahan atas nama TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II masing-masing seluas 2724 M<sup>2</sup> dan 3716 M<sup>2</sup> sesuai data yang ada pada PTPN II, kedua Objek tersebut telah di hapus bukukan dan tercatat sudah diganti rugi oleh saudara TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II kepada PTPN II;
45. Bahwa pada tanggal 15 Juni 2017 TERGUGAT beserta Instansi-Instansi terkait dengan tindakan melawan hukum melakukan Pengerusakan terhadap Bangunan Tembok Pagar dan pengambilan sebagian tanah secara paksa dan sepihak serta merusak tanaman yang berada diatas Lahan milik PENGUGAT tanpa sepengetahuan PENGUGAT hal ini bertentangan dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
46. Bahwa PENGUGAT sudah melakukan upaya Persuasif (Kekeluargaan) sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara dengan mengirimkan Surat Somasi sebanyak 2 (dua) kali yaitu Nomor : 06/PN/VI/2017 dan Nomor : 07/PN/VII/2017 masing-masing tertanggal 20 Juni 2017 dan 4 Juli 2017, tetapi TERGUGAT tidak menghiraukan hal tersebut;

halaman 10 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

47. Bahwa dalam Pasal 1 Ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi : “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak”, dapat kami uraikan bahwa Pengadaan tanah oleh Pemerintah Kota Binjai (i.c TERGUGAT) Berkewajiban terlebih dahulu untuk memberikan Ganti Rugi;
48. Bahwa sampai dengan dibuatnya Gugatan ini, PENGUGAT tidak mendapatkan Informasi dan/atau Konfirmasi dari TERGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Ayat (1) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang berbunyi “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan :
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
  - c. Rencana Strategis; dan
  - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.”;
49. Bahwa apa yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah bertentangan dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang berbunyi : “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan Pemberian Ganti Kerugian yang layak dan Adil”;
50. Bahwa TERGUGAT secara terang-terangan menyalahi apa yang sudah ditentukan dalam Pasal 17 Undang-Undang No 2 Tahun 2012 sebagaimana berbunyi : “Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf (a) disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung”;
51. Bahwa dengan ini PENGUGAT sampaikan bahwa TERGUGAT tidak pernah memberitahukan kepada PENGUGAT terkait adanya Rencana Pembangunan yang hendak dilakukan oleh Pemerintah Kota Binjai (i.c TERGUGAT), yang mana hal tersebut jelas dan tegas diatur dalam Pasal 18 UU No. 2 Tahun 2012;
52. Bahwa seharusnya TERGUGAT harus terlebih dahulu melakukan Konsultasi Publik untuk menetapkan Lokasi Rencana Pembangunan, sehingga diperoleh Kesepakatan Lokasi Rencana Pembangunan dari Pihak yang Berhak, yang kesepakatan tersebut harus dituangkan dalam

halaman 11 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita acara Kesepakatan selanjutnya Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur, yang mana hal ini sesuai dengan Pasal 19 UU No. 2 Tahun 2012;

53. Bahwa seharusnya TERGUGAT Membentuk TIM KAJIAN untuk melakukan Penyelesaian atas keberatan-keberatan terhadap rencana lokasi pembangunan yang terdiri setidaknya atas :

- a. Sekretaris Daerah;
- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
- c. Instansi yang menangani Rencana Pembangunan;
- d. Kepada Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan HAM;
- e. Bupati atau Walikota;
- f. Akademisi Sebagai Anggota;

Yang mana TIM tersebut bertugas untuk :

- a. Menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan;
- b. Melakukan Pertemuan atau Klarifikasi dengan pihak yang berkeberatan;
- c. Membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan;

Hal ini sesuai dengan Pasal 21 UU No. 2 Tahun 2012;

54. Bahwa untuk selanjutnya UU No. 2 Tahun 2012 Mengenai Persiapan Pengadaan Tanah sudah jelas diatur dan ditentukan, TERGUGAT sebagai Pelayan Publik dan Pejabat Publik seharusnya sudah lebih mengetahui akan penerapan dan pelaksanaan Prosedur Peraturan yang berlaku, namun yang terjadi TERGUGAT menyalahgunakan Kewenangan yang dimiliki. Dan apabila TERGUGAT tidak mengerti akan Peraturan yang berlaku, PENGGUGAT siap untuk mengajari TERGUGAT;

55. Bahwa PENGGUGAT juga jelas sangat prihatin dengan sikap TERGUGAT yang tidak mendidik, yang mana dalam Pasal 48 UU No. 2 Tahun 2012 yang pada intinya mengatur tentang Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah, harus diberikan Ganti Rugi kepada Pihak yang berhak dan dapat memulai melaksanakan kegiatan Pembangunan setelah dilakukan Ganti Kerugian;

56. Bahwa dalam Pasal 55 UU No 2 Tahun 2012 yang pada pokoknya mengatur tentang Pihak yang berhak mempunyai hak untuk mengetahui Rencana Pengadaan tanah dan memperoleh informasi mengenai pengadaan tanah;

57. Bahwa kendatipun Tanah milik PENGGUGAT hendak digunakan untuk Kepentingan Umum, seharusnya TERGUGAT harus memenuhi apa yang sudah diatur dan ditetapkan menjadi dasar dan pedoman yang berlaku,

halaman 12 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012;

58. Bahwa dengan ini juga PENGGUGAT hendak memberitahukan serta menganjurkan TERGUGAT agar mempelajari serta membaca Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dengan maksud agar TERGUGAT sebagai Pejabat publik tidak bertindak dengan melawan hukum dan melanggar hukum;
59. Bahwa PENGGUGAT keberatan dengan adanya tindakan yang dilakukan oleh Walikota Binjai (i.c TERGUGAT) beserta Jajaran terkait, yaitu dengan adanya Pengerusakan Bangunan tembok pagar sepanjang 172 Meter milik PENGGUGAT sesuai dengan IMB Pagar nomor : 503.648-350/BT/K/2010 tanggal 8 Juni 2010 dan Pengambilan tanah secara paksa seluas 2720 M<sup>2</sup> beserta pengerusakan tanaman berupa Tanaman Tebu, Rambutan, Mangga, jambu, Pepaya dan Pohon Pisang, sehingga PENGGUGAT mengalami kerugian baik materil dan Imateril;
60. Bahwa sesuai dengan Pasal 1246 KUHPerdara maka kerugianyang dialami oleh PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

Kerugian Materil adalah :

- Bangunan Tembok Pagar sepanjang 172 Meter dengan perhitungan Harga bangunan pagar adalah Rp. 500.000,- permeter senilai Rp. 86.000.000,- (delapan puluh enam juta rupiah);
- Luas tanah yang diambil paksa oleh Pemerintah Kota Binjai adalah 1860 M<sup>2</sup> X Rp. 8.000.000,- permeter senilai Rp.14.880.000.000,-(empat belas milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah);
- Kerugian Tanaman yang rusak senilai Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Kerugian Imateril adalah :

- Bahwa atas perbuatan TERGUGAT, PENGGUGAT merasa Nama Baiknya tercemar dan Reputasi PENGGUGAT sebagai seorang Pengusaha menurun dan Terganggu;
- Kerugian Imateril ini sebenarnya tidak dapat digantikan dengan berapapun banyaknya jumlah uang yang ada, oleh karena itu sebagai gantinya maka PENGGUGAT merasa dirugikan sebesarRp. 30.000.000.000,-(tiga puluh milyar rupiah);

Sehingga Total Kerugian materil dan imateril yang di alami oleh PENGGUGAT adalah berjumlah Rp. 86.000.000 + Rp. 14.880.000.000

halaman 13 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

+ 350.000.000 + Rp. 30.000.000.000 = Rp. 45.316.000.000 (empat puluh lima milyar tiga ratus enam belas juta rupiah);

61. Bahwa untuk mengembalikan kerugian materiil dan moriil terhadap diri PENGUGAT dikhawatirkan TERGUGAT tidak mematuhi putusan ini maka dianggap perlu untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap areal pertapakan tanah dan Gedung Pemerintah Kota Binjai yang terletak di jalan jenderal Sudirman nomor 6 kota Binjai;
62. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka patut pula secara Hukum PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Binjai agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dan atau serta merta (Ultvoerbaar bij Voorraad) walaupun ada upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi;
63. Bahwa dengan diujulkannya gugatan ini kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai, maka dengan ini PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai yang memeriksa dan Mengadili Perkara Aquo untuk dapat mengeluarkan Surat Penetapan yang pada pokoknya adalah untuk Menghentikan (Stanfast) segala Aktivitas dan Perkerjaan TERGUGAT dilahan milik PENGUGAT baik dalam bentuk kegiatan apapun, dengan maksud untuk menghindari Kerugian yang lebih besar lagi yang dialami oleh PENGUGAT;
64. Bahwa jika TERGUGAT lalai dan atau tidak mau mengganti kerugian yang dialami oleh PENGUGAT atau tidak mematuhi putusan ini, maka PENGUGAT mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Binjai memerintahkan TERGUGAT membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan diatas maka PENGUGAT dengan segala kerendahan hati memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Aquo, untuk berkenan memanggil para pihak, memeriksa, mengadili serta memberikan keputusan dengan Amarnya sebagai berikut :

## DALAM PROVISI :

- Menyatakan Agar segala kegiatan dan/atau tindak lanjut TERGUGAT diatas tanah terperkara milik PENGUGAT dihentikan (stanfast) sampai perkara berkekuatan hukum yang tetap;
- Memerintahkan kepada TERGUGAT menghentikan pelaksanaan pekerjaan diatas tanah berperkara milik PENGUGAT yang terletak di jalan Soekarno

halaman 14 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hatta, Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, kota Binjai, Sumatera Utara hingga ada keputusan yang tetap dalam perkara ini;

- Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar 100rb setiap hari TERGUGAT melanggar ketentuan diatas;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa PENGUGAT adalah pemilik yang Sah atas tanah berperkara;
3. Menyatakan dalam hukum bahwa perbuatan TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGUGAT sejumlah Rp. 45.316.000.000 (empat puluh lima milyar tiga ratus enam belas juta rupiah);
  - Bangunan Tembok 172 M<sup>2</sup> X Rp. 500.000/meter senilai Rp. 86.000.000 (Delapan Puluh Enam Juta Rupiah);
  - Luas tanah yang diambil paksa 1860 M<sup>2</sup>X Rp. 8.000.000/meter senilai Rp. 14.880.000.000 (empat belas milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah);
  - Kerugian Tanaman yang dirusak senilai Rp. 350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
  - Kerugian Imateril ini sebenarnya tidak dapat digantikan dengan berapapun banyaknya jumlah uang yang ada, oleh karena itu sebagai gantinya maka PENGUGAT merasa dirugikan sebesar Rp. 30.000.000.000 (Tiga Puluh Milyar Rupiah);

Jadi jika ditotal kerugian materil dan imateril yang di alami oleh PENGUGAT adalah berjumlah Rp. 86.000.000 + Rp. 14.880.000.000 + 350.000.000 + Rp. 30.000.000.000 = Rp. 45.316.000.000.- (Empat Puluh Lima Milyar Tiga Ratus Enam Belas Juta rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah dan bangunan milik Pemerintah kota Binjai yang terletak di jalan Jenderal Sudirman Nomor 6Kota Binjai;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Binjai dalam perkara ini kepada PENGUGAT;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Banding, Kasasi, Maupun Verzet;

halaman 15 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum TERGUGAT membayar seluruh ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai yang Memeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang menurut pengadilan dalam peradilan yang baik adalah patut dan adil (ex equo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pembanding semula Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan penggugat terhadap Tergugat tidak jelas (obscuurlibels), karena dalam gugatan penggugat sama sekali tidak dapat memberikan dasar gugatan yang kuat untuk menggugat Tergugat, dalam kapasitas apa tergugat terhadap objek perkara tidak dapat dijelaskan oleh Penggugat;
2. Gugatan Penggugat salah alamat karena objek perkara yang digugat oleh tergugat alamatnya tidak sesuai dengan aset nonproduktif PTPN II yang tidak diperpanjang lagi Hak Guna Usahanya dan akan dilepas/dijual oleh PTPN II, sehingga sudah sepatutnya gugatan penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa gugatan penggugat tidak jelas, karena penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah yang menjadi objek sengketa, maka sudah sepatutnya menurut hukum gugatan yang demikian untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (NietOnvankelijkeVerklaard);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat tetap bertahan pada dalil-dalil bantahan yang telah diajukan sebagai eksepsi diatas, oleh karena itu mohon segala hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi tersebut termuat pula dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menyangkal semua dalil-dalil gugatan penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa pernyataan penggugat pada gugatan halaman 2 point 1 s./d point 4, yang menyatakan "bahwa penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Soekarno Hatta, Kelurahan

halaman 16 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai.....dst..tidak beralasan hukum sama sekali, karena Penggugat tidak dapat membuktikan secara hukum bukti kepemilikan yang diatur oleh peraturan perundangan yang berlaku. Hal ini diperkuat dengan Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai Nomor 299/300-12.17/X/2017 tanggal 18 Oktober 2017 perihal : Mohon Penjelasan Status Tanah Eks. HGU PTPN II (Persero) Jl. Soekarno Hatta-Jl. Sutomo Binjai yang menyatakan bahwa tanah dimaksud sampai dengan saat ini belum pernah diterbitkan hak apa pun/belum terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Binjai sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku". Maka sudah sepatutnya gugatan tidak dapat diterima dan wajib dikesampingkan;

4. Bahwa pernyataan penggugat pada gugatan halaman 2 point 5, yang menyatakan "bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk selanjutnya meminta kepada SUHARJO (Pemilik Honda Service), untuk membantu mengurus segala sesuatu.....dst" adalah tidak benar dan keliru karena SUHARJO tidak memiliki kapasitas terhadap objek perkara dan tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali dengan objek perkara. Maka tidak pantas Suharjo dilibatkan dalam objek perkara baik secara de facto maupun de jure. Hal ini berkaitan juga dengan keputusan Menteri Keuangan No.89/KMK.013/1991, penjualan aktiva tetap milik Badan Usaha Milik Negara berupa rumah dinas diprioritaskan dijual kepada Direksi/Karyawan BUMN, PNS/pensiunan, anggota ABRI/pensiunan. Jadi sangat keliru besar dan tidak beralasan hukum sama sekali jika Suharjo dapat dimasukkan pihak dalam objek perkara. Maka sudah sepatutnya gugatan tidak dapat diterima;
5. Bahwa pernyataan penggugat pada gugatan halaman 2 point 6 s/d 7, yang menyatakan "bahwa atas permintaan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ke Suharjo kemudian dimohonkan permohonan dukungan mempergunakan tanah Ex.PTPN.....sdt adalah tidak benar, keliru dan tidak beralasan hukum sama sekali karena "Suharjo tidak memiliki kapasitas dan hubungan hukum dengan objek perkara. Dalam hal DPRD Kota Binjai menanggapi permohonan Suharjo tersebut selaku wakil rakyat dengan memberikan dukungan untuk mempergunakan tanah Ex. PTPN II sepanjang tidak menyalahi

halaman 17 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan perundang-undangan, dukungan DPRD Kota Binjai bukanlah merupakan dasar alas hak atas tanah objek perkara. Dukungan itu bisa saja diberikan kepada setiap masyarakat Indonesia, sepanjang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Maka seharusnya gugatan tidak dapat diterima;

6. Bahwa pernyataan penggugat pada gugatan halaman 2 s/d 3 point 8 s/d 9, yang menyatakan "bahwa selanjutnya Suharjo membuat permohonan perihal dukungan Pelepasan Hak atas tanah Ex.PTPN II kepada Walikota Binjai.....dst adalah tidak benar dan keliru serta tidak berdasar hukum sama sekali karena Walikota Binjai hanya memberikan dukungan kepada Suharjo untuk berpartisipasi dalam akselerasi Pembangunan Kota Binjai dengan mengganti rugi tanah/bangunan PTPN yang terletak di Jalan Tennis Lingkungan IV Kelurahan Timbang Langkat Kecamatan Binjai Timur Kota Binjai. Jika dalam proses ketentuan prosedur alas hak terhadap objek perkara, maka dukungan tersebut tidak bisa dijadikan dasar untuk mengklaim objek perkara menjadi milik Penggugat. Maka sudah seharusnya gugatan tidak dapat diterima;
7. Bahwa pernyataan penggugat pada gugatan halaman 3 point 10, yang menyatakan "bahwa atas persetujuan yang telah diperoleh Suharjo dari Walikota Binjai kemudian dimohonkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Binjai.....dst adalah tidak benar dan keliru serta tidak beralasan hukum sama sekali karena persetujuan Walikota Binjai yang diberikan kepada Suharjo merupakan persetujuan untuk memberikan dukungan kepada Suharjo demi Pembangunan Kota Binjai dan bukan menjadi dasar yang sah untuk proses kepengurusan alas hak karena permohonan sertifikat hak atas objek sengketa yang diajukan sejak 23 Mei 2001 sampai dengan saat ini belum juga diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai. Maka seharusnya gugatan tidak dapat diterima;
8. Bahwa pernyataan penggugat pada gugatan halaman 3 s.d. halaman 4 point 11 s.d. point 18, yang menyatakan "bahwa untuk selanjutnya Suharjo mengajukan surat permohonan ke PTPN II dengan nomor surat II/HD/VI/20 tanggal 18 Juni 2001 dan.....dst adalah tidak benar dan keliru serta tidak berdasar hukum sama sekali

halaman 18 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena PTPN II menyampaikan tidak keberatan atas permohonan pelepasan areal PTPN II yang diajukan Suharjo karena berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 44/HGU/BPN/2002 tentang Penolakan Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha atas Tanah Terletak di Kota Binjai, Propinsi Sumatera Utara, kebun Timbang Langkat 4 termasuk yang ditolak perpanjangan HGUnya. Dalam Keputusan RUPS menyetujui untuk melepas aktiva tetap nonproduktif berupa rumah dan bangunan Perusahaan serta lahan atau areal HGU dan pelepasan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Gugatan Penggugat tidak jelas alamat karena objek perkara yang digugat oleh tergugat alamatnya tidak sesuai dengan aset nonproduktif PTPN II yang tidak diperpanjang lagi Hak Guna Usahanya dan akan dilepas/dijual oleh PTPN II, sehingga sudah sepatutnya gugatan penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

9. Bahwa pernyataan penggugat pada gugatan halaman 4 point 19, yang menyatakan "bahwa hasil RUPS tersebut berdasarkan surat nomor II.0/DK/23/2002 tanggal 12 Desember 2002, Dewan Direksi.....dstadalah tidak benar dan keliru serta beralasan Hukum sama sekali, karena berdasarkan surat PTPN II Nomor II.0/DK/23/2002 tanggal 12 Desember 2002, hal : Rescue Program Likuiditas Keuangan PTPN II yang ditandatangani oleh Direksi Utama PTPN II Ir. Suhairi Lubis menyebutkan secara rinci usulan bangunan rumah dinas yang pelepasannya dapat segera dilakukantetapi tidak ada termasuk rumah dinas Tan Idris dan Rumah Dinas Syahrul Akhyar . Maka sudah jelas dan nyata bahwa Pihak Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara dan sudah selayaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima;
10. Bahwa pernyataan penggugat pada gugatan halaman 4 s.d. halaman 5 point 20 s.d. point 26, yang menyatakan "bahwa untuk selanjutnya Dewan Komisaris PTPN II telah memberikan persetujuan kepada Direksi PTPN II, perihal rencana pelepasan aktiva tetap nonproduktif untuk tambahan.....dstadalah tidak benar dan keliru serta tidak berdasar hukum sama sekali karena berdasarkan Surat Usulan Penghapusan/Penarikan Aktiva Tetap Non Produktif Nomor II.0/DK/23/2002 tanggal 12 Desember 2002 menjadi dasar Direksi

halaman 19 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PTPN II menerbitkan Surat Keputusan Direksi PTPN II Nomor II.7/Kpts/02/III/2004 tanggal 31 Maret 2004 tentang Penghapusan/Penarikan Aktiva Tetap Non Produktif PTPN II yang pada Lampiran nya menyebutkan rumah dinas Tan Idris yang terletak di Jalan Timbang Langkat, Binjai dan rumah dinas Syahrul Akhyar Jl. Tennis 4 Timbang Langkat. Berarti sangat terang dan jelas tidak ada hubungan hukum Penggugat dengan objek perkara. Maka seharusnya gugatan tidak dapat diterima;

11. Bahwa pernyataan penggugat pada halaman 1 point 1, yang menyatakan "bahwa penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Soekarno Hatta, Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai, Sumatera Utara.....dst adalah tidak benar dan keliru karena berdasarkan Surat Keputusan Direksi PTPN II Nomor II.7/Kpts/02/III/2004 tanggal 31 Maret 2004 tentang Penghapusan/Penarikan Aktiva Tetap Non Produktif PTPN II yang pada Lampiran nya menyebutkan rumah dinas Tan Idris yang terletak di Jalan Timbang Langkat, Binjai dan rumah dinas Syahrul Akhyar Jl. Tennis 4 Timbang Langkat. Berarti telah sangat jelas dan terang terdapat kekeliruan terhadap objek perkara yang diklaim adalah milik penggugat. Maka sudah seharusnya gugatan tidak dapat diterima;
12. Bahwa pernyataan penggugat pada gugatan halaman 5 s.d. 6 point 27 s.d. point 32, yang menyatakan "bahwa kemudian PTPN II melalui Tim Penjual/Pelelangan Aktiva Tetap Non Produktif PTPN II berdasarkan surat Nomor 18/PPATNP-PTPN II/III/2004 tanggal 6 April 2004.....dst adalah tidak benar dan keliru serta tidak beralasan hukum sama sekali karena berdasarkan Surat Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor S-872/M-MBU/2003 tanggal 11 Pebruari 2003 Hal : Persetujuan Pelepasan Aktiva Tetap Non Produktif Milik PTPN II penjualan aktiva tetap non produktif milik PTPN II dilakukan dengan cara lelang. Penggugat harus dapat membuktikan menjadi peserta Lelang. Bila tidak bisa membuktikan menjadi peserta Lelang gugat Penggugat dianggap mengada-ada. Maka sudah sepatutnya gugatan tidak dapat diterima;
13. Bahwa pernyataan penggugat pada gugatan halaman 6 s.d. halaman 7 point 33 s.d. point 38, yang menyatakan "bahwa setelah dilakukan

halaman 20 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



pembayaran tersebut diatas, Ir. Suwandi (selaku Direktur Utama PTPN II) dan Turut Tergugat II (Pensiunan Pegawai PTPN II).....dst adalah tidak benar dan keliru serta tidak beralasan hukum sama sekali karena akta perjanjian yang diperbuat dihadapan Notaris & PPAT Hj. Khairunisa, SH tidak dapat menjadi dasar bagi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik dari Badan Pertanahan Negara, yang mana permohonan Turut Tergugat I dan turut Tergugat II untuk memperoleh Hak Milik atas atas sebidang tanah seluas 3716 M2 dan seluas 2724 M2 yang terletak di Jl. Soekarno Hatta dan Jl. Sutomo Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur Kota Binjai. Oleh karenanya sampai dengan saat ini permohonan Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah tersebut tidak diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Maka terbukti gugatan Penggugat tidak berdasar dan sudah sepatutnya gugatan tidak dapat diterima;

14. Bahwa pernyataan penggugat pada gugatan halaman 7 s.d. halaman 8 point 39 s/d point 45, yang menyatakan "bahwa untuk selanjutnya Turut Tergugat I berdasarkan surat kuasa yang diperbuat di hadapan Notaris & PPAT Idris barus, SH.....dst adalah tidak benar dan keliru karena sudah terang dan jelas proses pelepasan/penjualan aktiva tetap non produktif PTPN II tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku dan terdapat perbedaan antara rincian usulan bangunan rumah dinas yang diusulkan untuk dilakukan pelepasan dengan yang ditetapkan oleh Direktur Utama PTPN II sebagaimana yang Tergugat sampaikan dalam Jawaban Tergugat pada point 9 dan point 10 diatas. Didalam usulan dari Direksi PTPN II tidak ada , sementara Surat Keputusan Direksi PTPN II muncul objek perkara untuk dilakukan pelepasan . Dari hal tersebut dapat diprediksi objek perkara hanya rekayasa tergugat, dan tidak sesuai dengan prosedur pelepasan hak. Jadi objek perkara yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan meraba-raba. Maka terbukti gugatan Penggugat tidak berdasar dan sudah sepatutnya gugatan tidak dapat diterima;
15. Bahwa berdasarkan Surat Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 4014/020/IX/2016 tanggal 14 September 2016 Perihal : Pemanfaatan Tanah Bermasalah, yang

halaman 21 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



menyebutkan bahwa Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyetujui pemanfaatan tanah oleh Pemerintah Daerah atas tanah-tanah yang terbengkalai akibat sengketa kepemilikan yang berkepanjangan, karena tidak dimanfaatkan oleh pemegang haknya sesuai fungsi, peruntukan dan tujuan pemberian haknya, karena tidak sesuai dengan fungsi sosial atas tanah atau oleh sebab-sebab lain yang menyebabkan tanah-tanah tersebut terbengkalai". Bahwa Pemerintah Kota Binjai bermaksud memanfaatkan tanah objek perkara tersebut untuk kepentingan umum guna menunjang pembangunan fasilitas di Kota Binjai tercinta;

16. Bahwa hal ini berdasarkan hasil pendataan Pemko Binjai untuk menyikapi sesuai dengan Surat Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyetujui pemanfaatan tanah oleh Pemerintah Daerah atas tanah-tanah yang terbengkalai akibat sengketa kepemilikan yang berkepanjangan, karena tidak dimanfaatkan oleh pemegang haknya sesuai fungsi, peruntukan dan tujuan pemberian haknya, karena tidak sesuai dengan fungsi sosial atas tanah atau oleh sebab-sebab lain yang menyebabkan tanah-tanah tersebut terbengkalai". Maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak diterima;

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat kemukakan di atas, mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim berkenan untuk memutuskan dengan amar sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima eksepsi dan jawaban Tergugat seluruhnya;
2. Menolak gugatan penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
3. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
2. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Turut Tergugat II tidak memberikan Jawaban/Eksepsi meskipun sudah diberi kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Negeri Binjai telah menjatuhkan putusan Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bnj, tanggal 3 Mei 2018, sebagai berikut :

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah orang yang sah menguasai dan mengusahai atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Soekarno Hatta Kelurahan Timbang Langkat Kecamatan Binjai Timur Kota Binjai Sumatera utara, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara tanah berbatasan dengan Jalan Sutomo;
  - Sebelah Selatan tanah berbatasan dengan Tanah Negara;
  - Sebelah Timur tanah berbatasan dengan Jalan Soekarno Hatta;
  - Sebelah Barat tanah berbatasan dengan PLN dan Taman Makam Pahlawan;masing-masing seluas 3.716 M2 (tiga ribu tujuh ratus enam belas meter persegi) dan 2.724 M2 (dua ribu tujuh ratus dua puluh empat meter persegi);
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp34.400.000,- (tiga puluh empat juta empat ratus ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.791.000,- (satu juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Binjai yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Binjai, yang menerangkan bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Binjai nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bnj, tanggal 3 Mei 2018 telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pada tanggal 2 Juli 2018 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Binjai pada tanggal 11 Mei 2018, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan banding

halaman 23 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Putusan Pengadilan Negeri Binjai nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bnj, tanggal 3 Mei 2018 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Binjai, yang menerangkan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 17 Mei 2018 dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pada tanggal 10 Juli 2018 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Tanda Terima Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Binjai pada tanggal 25 Mei 2018, yang menerangkan bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 27 Juli 2018 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 28 Mei 2018 dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pada tanggal 10 Juli 2018, yang mana memori tersebut pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- I. Dalam pertimbangan Hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor :25/PDT.G/2017/PN.Bnj pada halaman 40 alinea kedua s/d hal 43 alinea kedua menyatakan :

“Menimbang bahwa PTPN II tidak mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha tersebut, hal ini berarti PTPN II selaku pemegang hak sebelumnya menjadi tidak mempunyai hak lagi atas tanah tersebut” .

“Menimbang bahwa terhadap tanah-tanah yang sudah berakhir pemberian haknya maka secara otomatis tanah tersebut berubah status menjadi tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara”.

“Menimbang bahwa yang dimaksud dengan tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai Negara. langsung dikuasai artinya tidak ada pihak lain diatas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah Negara bebas”.

“Menimbang bahwa terhadap tanah yang dikuasai oleh Negara dapat diajukan perubahan atau pengalihan hak dengan cara perpanjangan atau penambahan jangka waktu, pembaharuan hak maupun perubahan hak.....dst”.

halaman 24 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Binjai diatas keliru, sehingga harus ditolak karena :

1. Bahwa tanah PTPN II yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 19 Nopember 2000 sehingga menyebabkan Hak Guna Usahanya hapus. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyebutkan : "Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara";
3. Bahwa pada kenyataannya tanah objek sengketa termasuk areal Hak Guna Usaha No.4/Kelurahan Timbang Langkat milik PTPN II yang sudah habis masa berlakunya pada tanggal 19 Nopember 2000 dengan luas 218,82 Ha (dua ratus delapan belas koma delapan puluh dua hectare) dan tidak diperpanjang lagi Hak Guna Usahanya. Hal ini berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 44/HGU/BPN/2002 tentang Penolakan Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha Atas Tanah terletak di Kota Binjai, Propinsi Sumatera Utara, tanggal 29 Nopember 2002;
4. Bahwa dengan berakhirnya Hak Guna Usaha PTPN II terhadap tanah eks HGU PTPN II tersebut mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara. Negara dalam hal ini adalah Pemerintah yang diwakili oleh Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara (BUMN) sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
5. Bahwa pertimbangan Hakim terhadap tanah yang dikuasai oleh Negara dapat diajukan perubahan atau pengalihan hak dengan cara perpanjangan atau penambahan jangka waktu, pembaharuan hak maupun perubahan hak. Dalam hal ini tanah Hak Guna Usaha yang dimiliki PTPN II tidak diperpanjang lagi oleh Pemerintah dan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara maka perubahan status haknya dapatlah dilakukan dengan cara perubahan hak. Mencermati

halaman 25 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



pertimbangan Hakim tersebut, berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 16 ayat (1) dan ayat (2) menyebutkan : "Hak Guna Usaha dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain", Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara : jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan". Maka apabila tanah Hak Guna Usaha PTPN II tidak diperpanjang lagi tanahnya menjadi tanah Negara yang jika dialihkan haknya harus dengan cara yang ditentukan dalam Pasal 16 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan peralihan tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan; Namun pada kenyataannya Penggugat sampai gugatan diajukan oleh Penggugat dan terbukti dalam fakta persidangan di PN Binjai, tidak mempunyai status hak yang dikuatkan oleh pejabat yang berwenang

6. Bahwa pada kenyataannya tanah objek sengketa termasuk tanah Hak Guna usaha yang tidak diperpanjang lagi dan diatasnya berdiri bangunan rumah yang dihuni oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang juga merupakan mantan karyawan PTPN II. Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menguasai dan mengusahai tanah objek sengketa dan berupaya untuk mendapatkan tanah objek sengketa dengan melakukan perubahan status hak atas tanah tersebut atau melakukan peralihan hak dengan cara membeli tanah objek sengketa kepada PTPN II dengan melakukan pembayaran sejumlah uang (Vide bukti TT.II-7 dan TT.II.8); Maka seharusnya hakim menolak status pengusahaan tanah sebagai prioritas kepada pihak Penggugat, karena ada prosedur formil lainnya yang diatur oleh peraturan perundangan yang berlaku.
7. Bahwa peralihan yang dilakukan tersebut tidak terdaftar pada Kantor Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Karena Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai telah menerangkan bahwa belum ada terbit hak apa pun diatas tanah objek sengketa setelah Hak Guna Usahanya berakhir dan tidak diperpanjang lagi (Vide bukti T.2 dan bukti T.6) Maka seharusnya hakim menilai berdasarkan fakta hukum pertanahan sebagaimana yang diatur oleh Peraturan Pemerintah tersebut;

halaman 26 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dalam diktum Ketiga Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 44/HGU/BPN/2002 tentang Penolakan Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha Atas Tanah terletak di Kota Binjai, Propinsi Sumatera Utara, tanggal 29 Nopember 2002, menyatakan : “Menyerahkan pengaturan penguasaan, pemilikan, pemanfaatan dan penggunaan tanah tersebut dalam Diktum 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”. Keputusan tersebut tegas menyatakan bahwa tanah-tanah PTPN II yang telah habis Hak Guna Usahanya dan tidak diperpanjang lagi statusnya menjadi tanah Negara dan penguasaan, pemilikan, pemanfaatan dan penggunaan tanah tersebut harus memperoleh ijin Gubernur Sumatera Utara dan Menteri Badan Usaha Milik Negara (BUMN); Oleh sebab hakim menolak bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat karena ada prosedur pokok yang harus dipenuhi oleh Penggugat yaitu sebagaimana yang diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 44/HGU/BPN/2002 tentang Penolakan Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha Atas Tanah terletak di Kota Binjai
9. Bahwa pada kenyataannya tanah objek sengketa yang telah habis Hak Guna Usahanya dan tidak diperpanjang lagi statusnya adalah tanah Negara dalam hal ini pemerintah yang diwakili oleh Menteri Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Namun kondisinya tanah objek sengketa telah dijual oleh PTPN II dan dibeli oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yang seyogyanya PTPN II tidak memiliki hak apa pun lagi atas tanah objek sengketa tersebut.(Vide bukti TT.II-7 dan TT.II.8). sehingga jelas peralihan hak dengan cara jual beli yang dilakukan PTPN II dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak sah secara hukum;
10. Bahwa penguasaan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II terhadap tanah objek perkara tanpa ada larangan resmi berupa penerbitan hak baru atas tanah tidak dapat diartikan sebagai pengakuan pemerintah terhadap masyarakat untuk mengelola dan mengambil alih tanah tersebut untuk kepentingannya. Karena:

halaman 27 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penguasaan tanah objek sengketa oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II berdasarkan peralihan hak secara jual beli dengan PTPN II tidak sah secara hukum;
  - Penguasaan tanah objek perkara harus mendapat ijin Gubernur Sumatera Utara dan Menteri Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
  - Tanah objek perkara tidak sesuai dengan fungsi, peruntukan dan tujuan pemberian haknya, karena tidak sesuai dengan fungsi sosial atas tanah atau oleh sebab-sebab lain yang menyebabkan tanah-tanah tersebut terbengkalai;
11. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengalihkan haknya dengan ganti rugi kepada Penggugat dihadapan Notaris/PPAT. Sementara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak memiliki hak atas tanah objek perkara karena peralihan hak secara jual beli dengan PTPN II tidak sah secara hukum. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Pasal 1335 KUHPerdara : "Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan". Maka tidak terpenuhi unsure syarat sahnya perjanjian sehingga perjanjian antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan Penggugat tidak memiliki kekuatan hukum;Maka seharusnya hakim menolak semua gugatan Penggugat , bahwa penguasaan tidak memenuhi unsur hukum sebagaimana yang diatur Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan syarat sahnya suatu perjanjian
12. Bahwa penggugat sendiri telah mengakui dalam dalil gugatannya bahwa permohonan sertifikat hak atas tanah objek sengketa yang diajukan penggugat sejak 23 Mei 2001 sampai dengan saat ini belum juga diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai. Hal ini menunjukkan proses peralihan hak yang dilakukan PTPN II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Penggugat cacat secara hukum sehingga Badan Pertanahan Nasional tidak dapat menerbitkan sertifikat hak atas tanah objek perkara.Maka sudah selayaknya hakim menolak gugatan penggugat ;
13. Bahwa oleh karena tanah objek perkara tidak sesuai dengan fungsi, peruntukan dan tujuan pemberian haknya, karena tidak sesuai dengan

halaman 28 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN





fungsi sosial atas tanah atau oleh sebab-sebab lain yang menyebabkan tanah-tanah tersebut terbengkalai. Maka berdasarkan Surat Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 4014/020/IX/2016 tanggal 14 September 2016 Perihal : Pemanfaatan Tanah Bermasalah, yang menyebutkan bahwa Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyetujui pemanfaatan tanah oleh Pemerintah Daerah atas tanah-tanah yang terbengkalai akibat sengketa kepemilikan yang berkepanjangan, karena tidak dimanfaatkan oleh pemegang haknya sesuai fungsi, peruntukan dan tujuan pemberian haknya, karena tidak sesuai dengan fungsi sosial atas tanah atau oleh sebab-sebab lain yang menyebabkan tanah-tanah tersebut terbengkalai. Sehingga Pemerintah Kota Binjai bermaksud memanfaatkan tanah objek perkara tersebut untuk kepentingan umum guna menunjang pembangunan fasilitas di Kota Binjai. Maka sudah seharusnya Hakim menolak gugatan penggugat ;

- II. Dalam pertimbangan Hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor : 25/PDT.G/2017/PN.Bnj pada halaman 43 alinea ketiga s/d hal 46 alinea kedelapan menyatakan :

“Menimbang bahwa selanjutnya, Majelis akan mempertimbangkan apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang termuat dalam gugatan Penggugat”.

“Menimbang bahwa mengenai perbuatan melawan hukum telah diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut : Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”.

“Menimbang bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata.....dst”.

“Menimbang bahwa tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah berasal dari tanah Eks HGU milik PTPN II yang tidak diperpanjang lagi masa berlakunya yang sudah beralih dari PTPN II ke Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II kemudian beralih dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ke Penggugat”.

“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas bahwa dalam perkara ini Tergugat telah melakukan

halaman 29 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengerusakan pagar tembok yang telah didirikan/dibangun oleh Penggugat diatas tanah perkara (vide bukti P-19) tanpa dasar hukum apapun untuk menguatkan dalil sangkalan Tergugat yang menyatakan kalau tanah tersebut adalah tanah terlantar”.

“Menimbang bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menguasai dan mengusahi tanah sengketa sejak tahun 1990 sampai sekarang tidak pernah ada sengketa/masalah dengan siapapun, sehingga dalil sangkalan Tergugat yang mengatakan kalau tanah tersebut adalah tanah terlantar sehingga pemanfaatan tanah tersebut dapat diambil alih oleh Pemerintah Daerah karena tidak sesuai dengan fungsi sosial atas tanah atau oleh sebab-sebab lain yang menyebabkan tanah-tanah tersebut terbelongkai/terlantar adalah tidak.....dst”.

Bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Binjai diatas keliru, sehingga harus ditolak karena :

1. Bahwa tanah objek perkara termasuk tanah Hak Guna Usaha PTPN II yang telah berakhir Hak Guna Usahanyatanggal 19 Nopember 2000 dan tidak diperpanjang lagi sehingga dengan berakhirnya Hak Guna Usaha PTPN II terhadap tanah eks HGU PTPN II tersebut mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara. Negara dalam hal ini adalah Pemerintah yang diwakili oleh Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara (BUMN) sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
2. Bahwa dalam hal ini status tanah a quo merupakan tanah Negara milik pemerintah yang diwakili oleh Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara (BUMN), yang semenjak berakhirnya Hak Guna Usahanya tanggal 19 Nopember 2000 peruntukannya tidak sesuai dengan fungsi, peruntukan dan tujuan pemberian haknya, karena tidak sesuai dengan fungsi sosial atas tanah;-
3. Bahwa letak tanah objek perkara yang terletak di Jl. Soekarno Hatta, Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai berada pada posisi strategis di jantung kota Binjai sehingga tidak lagi sesuai untuk daerah pertanian maupun perkebunan;
4. Bahwa oleh karena itu berdasarkan Surat Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 4014/020/IX/2016

halaman 30 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 14 September 2016 Perihal : Pemanfaatan Tanah Bermasalah, yang menyebutkan bahwa Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyetujui pemanfaatan tanah oleh Pemerintah Daerah atas tanah-tanah yang terbengkalai akibat sengketa kepemilikan yang berkepanjangan, karena tidak dimanfaatkan oleh pemegang haknya sesuai fungsi, peruntukan dan tujuan pemberian haknya, karena tidak sesuai dengan fungsi soaial atas tanah atau oleh sebab-sebab lain yang menyebabkan tanah-tanah tersebut terbengkalai. Sehingga Pemerintah Kota Binjai bermaksud memanfaatkan tanah objek perkara tersebut untuk kepentingan umum guna menunjang pembangunan fasilitas di Kota Binjai;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat / Pembanding mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan yang amarnya sebagai berikut

## DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat /Pembanding.

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima Memori Banding dari Pemohon Banding untuk seluruhnya;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor : 25/PDT.G/2017/PN.Bnj tanggal 3 Mei 2018.
- Menghukum Para Terbanding/Para Penggugat untuk membayar seluruh ongkos perkara.

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Tanda Terima Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Binjai pada tanggal 25 Juli 2018, yang menerangkan bahwa sehubungan dengan memori banding tersebut Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal Juli 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 30 Juli 2018, kepada kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 18 September 2018 dan kepada Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dikirimkan surat permohonan bantuan penyerahan kontra memori banding tersebut ke

halaman 31 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 30 Juli 2018 dengan nomor W2.U3/2440/HK.02/VII/2018, yang mana kontra memori tersebut pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa TERBANDING tetap berpegang teguh pada keseluruhan dalil-dalil Gugatan, Eksepsi/Replik, Bukti dan Kesimpulan sebagaimana telah disampaikan pada persidangan di Pengadilan Negeri Binjai, serta menolak keseluruhan dalil-dalil Jawaban, Eksepsi, Duplik dan Kesimpulan PEMBANDING yang telah disampaikan pada persidangandi pengadilan Negeri Binjai sampai pada diputuskannya perkara ini, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh TERBANDING ;
2. Bahwa hal-hal yang telah terungkap di Persidangan Negeri Binjai dan telah diakui kebenarannya oleh PEMBANDING atau setidaknya-tidaknya tidak secara tegas-tegas dibantah kebenarannya oleh PEMBANDING, maka mohon telah terbukti kebenarannya dan merupakan faktayang dapat dijadikan sebagai Pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, sebagai dasar untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Binjai dan/atau menolak Memori Banding PEMBANDING untuk seluruhnyadalam Perkara a quo;

Selain dari 2 (dua) penegasan diatas, perkenankanlah kami menarik pokok kerangka yang menjadi inti permasalahan, sebagai berikut :

## I. KASUS POSISI TERBANDING

1. Bahwa TERBANDING mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PEMBANDING beserta Jajaran terkaitpada tanggal 15 Juni 2017, tentangadanya Pengrusakan sebagian Pagar Beton yang telah dibangun/didirikan diatas lahan Pekarangan Rumah milik TERBANDING. Pagar Beton dimaksud, dibangun/didirikan berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan Dinas Tata Ruang, Perumahan, dan Pemukiman Pemerintah Kota Binjai (i.c PEMBANDING) sebagai berikut :
  - IMB Nomor : 503.648-348/BS/K/2010 Tanggal 8 Juni 2010 yang Berada di Jalan Soekarno Hatta Kel. Timbang Langkat, Kec Binjai Timur Kota Binjai ;
  - IMB Nomor : 503.648-350/BT/K/2010 Tanggal 8 Juni 2010 yang Berada di Jalan Soekarno Hatta Kel. Timbang Langkat, Kec Binjai Timur Kota Binjai ;
2. Bahwa lahan dan pekarangan rumah yang saat ini menjadi objek sengketa dikuasai oleh TERBANDING dan merupakan milik TERBANDING, yang terletak di jalan Soekarno Hatta, Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan

halaman 32 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Binjai Timur, kota Binjai, Sumatera Utara, dan adapun batas-batas letak tersebut adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara tanah berbatasan dengan Jalan Sutomo

Sebelah Selatan tanah berbatasan dengan Tanah Negara

Sebelah Timur tanah bebatas dengan Jalan Soekarno Hatta

Sebelah Barat tanah berbatasan dengan PLN dan Taman Makam Pahlawan;

## II. KASUS POSISI PEMBANDING

Bahwa antara PEMBANDING beserta Instansi atau Jajaran yang terkait pada Pemerintah Kota Binjai, telah terbukti secara sah dan meyakinkan dengan tindakan yang arogan dan semena-mena, telah melakukan pengrusakan sebagian Pagar Beton yang memiliki IMB pada tanggal 15 Juni 2017. Perbuatan tersebut tanpa adanya Persetujuan atau setidaknya tidaknya surat pemberitahuan kepada TERBANDING;

Bahwa PEMBANDING secara tegas, jelas dan terang-terangan mengakui kebenaran adanya Pengrusakan Pagar Beton yang dilakukan PEMBANDING pada tanggal 15 Juni 2017 tersebut, dengan beralasan bahwa tindakan tersebut dilakukan adalah untuk pembangunan pelebaran jalan;

## III. KASUS POSISI TURUT TERBANDING I

Bahwa Alm. TAN IDRIS adalah mantan karyawan/pegawai tetap pada PT. Perkebunan Nusantara II (PTPN II), yang menempati bekas Rumah Dinas milik PTPN II atau Aktiva Tetap Nonproduktif milik PTPN II, yang telah dijual kepada Alm. TAN IDRIS berdasarkan Akta Perjanjian yang diperbuat dihadapan Notaris & PPAT Hj. KHAIRUNISA, SH, mengenai PELEPASAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI, Nomor 43 Tanggal 12 Januari 2005, Ir. H. SUWANDI (selaku Direktur Utama PTPN II) dan TURUT TERBANDING I (Pensiunan Pegawai PTPN II), yang mana dalam hal ini TURUT TERBANDING I diwakilkan oleh Ahli Waris (anak kandung Alm. TAN IDRIS) ;

## IV. KASUS POSISI TURUT TERBANDING II

Bahwa dr. Syahrul Ahyar adalah karyawan/pegawai tetap pada PT. Perkebunan Nusantara II (PTPN II), yang menempati bekas Rumah Dinas milik PTPN atau Aktiva Tetap Nonproduktif milik PTPN II, yang diperoleh melalui jual-beli, Ir. H. SUWANDI (selaku Direktur Utama PTPN II) dan TURUT TERBANDING II (Pegawai PTPN II), Secara bersama-sama menerangkan bahwa mereka telah sepakat membuat Akta Perjanjian yang diperbuat dihadapan Notaris & PPAT Hj. KHAIRUNISA, SH, mengenai

halaman 33 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PELEPASAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI, Nomor 44  
Tanggal 12 Januari 2005 ;

A. PENDAPAT HUKUM TERHADAP PERTIMBANGAN HUKUM DAN AMAR  
PUTUSAN MAJELIS HAKIM Pengadilan Negeri Binjai Nomor :  
25/PDT.G/2017/PN.Bnj

1. Bahwa dalam Pertimbangan Hukum dalam Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai terhadap Perkara aquo adalah sudah benar dan tepat. Hal tersebut sudah sesuai dengan apa yang sudah terbukti melalui fakta-fakta hukum yang telah terungkap dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini melalui alat-alat bukti yang sudah diajukan, baik oleh TERBANDING maupun TURUT TERBANDING I dan TURUT TERBANDING II ;
2. Bahwa Amar Putusan yang sudah diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai adalah benar dan berdasar hukum atas Perbuatan Melawan Hukum yang sudah terbukti secara sah dan meyakinkan, yang mana perbuatan tersebut dilakukan secara terang-terangan telah diakui oleh PEMBANDING. Hal tersebut sesuai dengan Petitum gugatan yang disampaikan oleh TERBANDING, sehingga pada hakekatnya tidak beralasan lagi bagi PEMBANDING untuk membantahnya ;
3. Bahwa mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdara, hubungan Perikatan Jual-Beli antara TERBANDING dengan TURUT TERBANDING I dan TURUT TERBANDING II sebagaimana yang telah disampaikan oleh TERBANDING telah dapat dibuktikan dan dihadirkan serta menjadi fakta Persidangan dalam perkara aquo. Karena dalam fakta Persidangan tidak pernah dihadirkan suatu Akta Perikatan PEMBANDING, baik akta dibawah tangan maupun akta autentik. Yang dapat dijadikan sebagai dasar bagi PEMBANDING untuk mengambil sebagian lahan serta merusak Pagar Beton yang dibangun oleh TERBANDING, Sehingga mengakibatkan dasar PEMBANDING untuk mengambil lahan tersebut tidak dapat dibuktikan dalam Persidangan. Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) maupun Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (Onrechtmatige Overheidsdaad), sebagaimana diatur oleh ketentuan atau dasar hukum yang sama. Yakni, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

halaman 34 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN

#### 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)



Pasal 1365 KUHPdata berbunyi, "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Berdasarkan pasal di atas, setidaknya ada lima unsur yang harus dipenuhi;

- (1) Adanya perbuatan;
- (2) Perbuatan itu melawan hukum;
- (3) Adanya kerugian;
- (4) Adanya kesalahan; dan
- (5) Adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan.

Oleh karenanya, sangat patut dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Tinggi Medan untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Binjai No : 25/PDT.G/2017/PN.Bnj dan Menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Binjai tersebut adalah sudah Benar, Tepat dan berdasar hukum serta beralasan bagi Majelis Hakim Tinggi Medan untuk menolak seluruh dalil eksepsi pada Memori Banding PEMBANDING.

**B. EKSEPSI TERHADAP MEMORI BANDING PEMBANDING**

1. Bahwa pada dasarnya, TERBANDING menolak dan membantah baik sebagian maupun seluruhnya, dalil-dalil ataupun alasan-alasan eksepsi PEMBANDING yang sampaikan dalam Memori Bandingnya. Terkecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERBANDING ;
2. Bahwa setelah TERBANDING mempelajari serta mencermati Memori Banding yang disampaikan oleh PEMBANDING, TERBANDING tidak ada menemukan adanya Bantahan ataupun Keberatan PEMBANDING terhadap Amar Putusan yang disampaikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjaidalam perkara aquo, namun hanya memberikan tanggapan terhadap Pertimbangan-pertimbangan hukumnya saja, tanpa ada penolakan yang tegas terhadap Sebagian maupun Keseluruhan dari Amar Putusan perkara aquo. Oleh karenanya, sangat Beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, untuk menolak Memori Banding PEMBANDING.
3. Bahwa pada dasarnya, Dalil hukum /Alasan hukum untuk mengajukan Banding adalah "Keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri yang disampaikan oleh salah satu pihak maupun seluruh pihak yang berperkara dikarenakan adanya fakta-fakta persidangan (judex facti) yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam mengambil

halaman 35 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



Putusannya". Bila melihat Alasan-alasan yang disampaikan oleh PEMBANDING dalam Memori Bandingnya, TERBANDING menyimpulkan bahwa PEMBANDING pada pokoknya tidak dapat memberikan alasan atau dalil hukum yang dapat membantah Perbuatan Melawan Hukum yang sudah dilakukan PEMBANDING, dan sifatnya hanya mengulang-ulang kembali yang mana didalam pemeriksaan persidangan ditingkat Pengadilan Negeri Binjai telah disampaikan, sehingga alasan-alasan PEMBANDING dalam Memori Bandingnya haruslah ditolak dan setidak-tidaknya tidak dapat diterima ;

4. Bahwa PEMBANDING dalam Memori Bandingnya Halaman 1 s/d Halaman 5, Point 1 s/d Point 13, yang pada intinya adalah "menerangkan keberatan PEMBANDING terhadap Pertimbangan Hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor : 25/PDT.G/2017/PN.Bnj pada halaman 40 alinea kedua s/d halaman 43 alinea kedua". Tidak berdasar hukum keseluruhan alasan-alasan yang disampaikan PEMBANDING tersebut terkait Hak Pengusahaan atas Tanah yang menjadi objek dalam perkara aquo yang dimiliki oleh TERBANDING, yaitu sebagai berikut :

- Terkait status tanah Negara

Bahwa terhadap tanah yang dikuasai oleh Negara dapat diajukan perubahan atau pengalihan hak dengan cara perpanjangan atau penambahan jangka waktu, pembaharuan maupun perubahan hak ;

- Pengusahaan tanah oleh TERBANDING

Sebagaimana Akte Nomor 8 dan Akte Nomor 9 yang diperbuat dihadapan Notaris dan PPAT IDRIS BARUS, S.H tanggal 11 November 2015, masing-masing seluas 3.722 M<sup>2</sup>(tiga ribu tujuh ratus dua puluh dua meter persegi) dan 2.725M<sup>2</sup>(dua ribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi), telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum. Kedua Akte tersebut sudah diterima sebagai alat bukti yang sah dalam pemeriksaan persidangan Pembuktian di Pengadilan Negeri Binjai, oleh karenanya di Tingkat Banding tidak perlu lagi dibahas oleh PEMBANDING dan dalil PEMBANDING harus ditolak ;

5. Bahwa PEMBANDING dalam Memori Bandingnya Halaman 6, Point 1-4, yang pada intinya merupakan "keberatan PEMBANDING terhadap Pertimbangan Hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor : 25/PDT.G/2017/PN.Bnj pada halaman 43 alinea ketiga s/d halaman 46 alinea kedelapan". Dalil / Alasan yang disampaikan oleh PEMBANDING tidak sesuai dengan apa yang dimaksud oleh Majelis Hakim Pengadilan

halaman 36 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



Negeri Binjai Nomor : 25/PDT.G/2017/PN.Bnj. Dalam Pertimbangan Hukum nya pada pokoknya adalah menerangkan tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PEMBANDING, akan tetapi PEMBANDING dalam memori bandingnya justru menerangkan mengenai tanah Negara. Oleh karenanya keseluruhan dalil-dalil eksepsi memori banding PEMBANDING patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

**C. KESIMPULAN**

Terhadap dalil-dalil EksepsiMemori Banding PEMBANDING, maka TERBANDING menolaknya sebagai Kontra Memori Banding PEMBANDING dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pada prinsipnya TERBANDING tetap pada argumentasi hukum sebagaimana sudah disampaikan sebelumnya, TERBANDING Menolak seluruh dalil-dalil eksepsi yang disampaikan PEMBANDING, dan menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor : 25/PDT.G/2017/PN.Bnj adalah Benar dan sudah sesuai dengan ketentuan hukum ;
2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor : 25/PDT.G/2017/PN.Bnj, adalah untuk menjamin rasa Keadilan bagi TERBANDING sendiri selaku pihak yang memiliki hak penguasaan atas objek tanah berperkaranya, Putusan yang sudah menjalankan Kemanfaatan hukum bagi masyarakat sebagai tolak ukur untuk memberikan perlindungan hukum atas tindakan-tindakan semena-mena oleh Penguasa maupun pihak-pihak lain, sebagaimana yang dilakukan oleh PEMBANDING terhadap TERBANDING, serta Putusan yang sudah menjamin Kepastian hukum bagi setiap orang ditengah-tengah kehidupan bermasyarakat secara khusus terhadap TERBANDING ;
3. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PEMBANDING tersebut sudah tidak dapat dibantahkan lagi oleh PEMBANDING dalam dalil-dalil eksepsi Memori Bandingnya. Yaitu Perbuatan PEMBANDING yang sudah Merusak Pagar Beton yang didirikan oleh TERBANDING atas nama TURUT TERBANDING I, yang telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB),yang mana Izin tersebut dikeluarkan sendiri oleh PEMBANDING melalui Dinas Tata Ruang, Perumahan, dan Pemukiman Pemerintah Kota Binjai, yaitu sebagai berikut :

halaman 37 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- IMB Nomor : 503.648-348/BS/K/2010 Tanggal 8 Juni 2010 yang Berada di Jalan Soekarno Hatta Kel. Timbang Langkat, Kec Binjai Timur Kota Binjai ;
- IMB Nomor : 503.648-350/BT/K/2010 Tanggal 8 Juni 2010 yang Berada di Jalan Soekarno Hatta Kel. Timbang Langkat, Kec Binjai Timur Kota Binjai ;

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan diatas maka TERBANDING dengan segala kerendahan hati memohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Medan c.q Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Aquo, untuk berkenan mengadili serta memberikan keputusan dengan Amarnya sebagai berikut :

## PRIMAIR :

1. Menolak Permohonan Banding dari PEMBANDING untuk seluruhnya ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN-BNJ yang telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Binjai tanggal 17 Mei 2018 ;
3. Menghukum PEMBANDING untuk membayar seluruh ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Demikian Kontra Memori Banding ini kami sampaikan, besar harapan kami Kontra Memori Banding yang kami sampaikan ini dapat membantu Majelis Hakim Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo dalam memutus perkara ini dengan putusan yang adil dan dapat dipertanggungjawabkan bagi semua pihak menurut hukum yang berwawasan pada kebenaran dan menegakkan tujuan hukum terhadap keadilan, kemanfaatan serta kepastian hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Tanda Terima Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Binjai pada tanggal 25 Juli 2018, yang menerangkan bahwa sehubungan dengan memori banding yang tersebut Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 27 Juli 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 9 Agustus 2018 dan kepada Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dikirimkan surat permohonan bantuan penyerahan

halaman 38 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontra memori banding tersebut ke Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 7 Agustus 2018 dengan nomor W2.U3/2609/Hk.02/VIII/2018, yang mana kontra memori tersebut pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

I. Tentang Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor: 25/PDT.G/2017/PN.Bnj pada halaman 40 alinea kedua s/d halaman 43 alinea kedua Telah Keliru.

- Bahwa, apabila dicermati secara seksama apa yang dikemukakan oleh Pemohon Banding/Tergugat dalam memori Bandingnya terkait dengan keberatan ini sesungguhnya hanya menjelaskan dan mengulang peristiwa hukum yang telah dituangkan di dalam proses persidangan di pengadilan tingkat pertama. Pemohon Banding/Tergugat tidak ada mendalilkan dalam keberatannya tentang Hakim Pengadilan Negeri telah salah menerapkan hukum atas peristiwa hukumnya, oleh karenanya dalil keberatan yang demikian itu wajib ditolak;
- Bahwa, dalam memori bandingnya Pemohon Banding/Tergugat mendalilkan pada pokoknya bahwa pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri telah salah dan keliru dengan alasan:
  - a. Penguasaan tanah objek sengketa oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II berdasarkan peralihan hak secara jual beli dengan PTPN II tidak sah secara hukum;
  - b. Penguasaan tanah objek perkara harus mendapat izin Gubernur Sumatera Utara dan Menteri Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
  - c. Tanah objek perkara tidak sesuai dengan fungsi, peruntukan dan tujuan pemberian haknya, karena tidak sesuai dengan fungsi sosial atas tanah atau oleh sebab-sebab lain yang menyebabkan tanah-tanah tersebut terbengkalai;
- Bahwa keseluruhan dalil memori banding Pemohon Banding/Tergugat hanya bersifat pengulangan dari fakta-fakta hukum yang secara jelas dan nyata terungkap di persidangan telah pula dipertimbangkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Binjai dan pertimbangan mana telah tepat sesuai perundang undangan yang berlaku;
- Bahwa telah sesuai faktanya TURUT TERGUGAT-II dahulunya ada menempati dan mengusahai bidang tanah berikut bangunan rumah terletak di Kota Binjai (ic. objek perkara) yang dikenal dengan tanah dan rumah di jalan Soekarno Hatta, Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, kota Binjai, Sumatera Utara, seluas + 2.725 M2 sesuai Akte PELEPASAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI Nomor: 44

halaman 39 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 Januari 2005 dibuat dihadapan Hajjah Khairunisa,SH. Notaris di Binjai dan berdasarkan surat keterangan pendaftaran tanah Nomor: 630/15/11/2003 tanggal 21 Nopember 2003 yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kota Binjai, batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara tanah berbatasan dengan Jalan Sutomo;
- Sebelah Selatan tanah berbatas dengan Tanah Negara;
- Sebelah Timur tanah bebatas dengan Jalan Soekarno Hatta;
- Sebelah Barat tanah berbatas dengan PLN dan Taman Makam Pahlawan;

Bidang tanah dimaksud merupakan sebahagian dari sebidang tanah Sertifikat Bekas Hak Guna Usaha (HGU), Nomor: 4/Kelurahan Timbang Langkat, yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 19 Nopember Tahun 2000, seluas 218,82 (dua ratus delapan belas koma delapan puluh dua Hektar) Surat ukur sementara (S.U.S) Nomor:383/1984, pendaftaran Binjai, tanggal 20 Nopember 1984, pengeluaran Sertifikat Binjai, tanggal 26 Nopember 1984, sebagaimana bukti surat TT.II-5, TT.II-6, TT.II-7, TT.II-8, TT.II-9, TT.II-10, TT.II-11, TT.II-12, TT.II-13, TT.II-14, TT.II-15, TT.II-16, TT.II-17, TT.II-18, TT.II-19, TT.II-20, TT.II-21, P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15;

- Bahwa sangat jelas faktanya Turut Tergugat II telah menempati bangunan rumah pada bidang tanah (ic. Objek perkara) karena merupakan karyawan PT.Perkebunan Nusantara II sebagaimana bukti T.T.II-1 dan bersesuai dengan keterangan saksi SUPARMIATI di persidangan yang menyatakan "Dr. SYAHRUL AKHYAR adalah karyawan PT.Perkebunan Nusantara II yang menempati rumah dinas di jalan Soekarno Hatta, Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, kota Binjai, Sumatera Utara atau objek perkara", selanjutnya Tergugat II mendapat hak prioritas pelepasan hak atas objek perkara dengan cara ganti rugi sebagaimana Surat Nomor : II.0/DK/05/2001 tertanggal 06 Juli 2001 (vide: Bukti T.T.II-21) menegaskan "terhadap eks rumah dinas dilepas kepada penghuninya sesuai permohonan yang diajukan oleh pihak penghuni", fakta ini sejalan dengan Surat Keputusan Nomor. II.7/Kpts/02/III/2004 tertanggal 31 Maret 2004 (Vide: Bukti T.T.II-11), Tentang Penghapusan atau Penarikan Aktiva Tetap Nonproduktif yang mana dalam Keputusan tersebut terlampir Nama Nama Penghuni Rumah Dinas PTPN II yang termasuk dalam daftar Penghapusan atau Penarikan Aktiva Tetap Nonproduktif PTPN II ;

halaman 40 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwasangat jelas faktanya atas objek perkara merupakan asset milik PT. Perkebunan Nusantara II yang sudah habis Hak Guna Usaha (HGU) dan merupakan aktiva tetap non produktif yang telah dimohon pelepasan Aset tersebut, sebagaimana pihak PTPN II melakukan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) tentang Pengesahan Laporan Keuangan Tahun buku 2001(Vide: Bukti T.T.II-20), yang mana salah satu yang menjadi Keputusan RUPS dalam Point 6 (enam) Butir D yang berbunyi :

“Pada prinsipnya RUPS dapat menyetujui untuk melepas Aktiva Tetap Nonproduktif berupa rumah dan bangunan Perusahaan serta lahan atau Areal HGU. Pelaksanaan pelepasan Areal Nonproduktif tersebut agar dilakukan sesuai dengan Ketentuan yang berlaku”;

Selanjutnya berdasarkan Surat Nomor : II.0/DK/23/2002 tanggal 12 Desember 2002(vide: BuktiT.T.II-17), Dewan Direksi PTPN II Mengajukan permohonan Rescue Program Likuiditas Keuangan PTPN II kepada Dewan Komisaris PTPN II yang mana hal tersebut diusulkan kepada Dewan Komisaris agar rencana pelapasan aktiva tetap nonproduktif tersebut dapat segera dilaksanakan, sehingga dapat membantu menyelamatkan kondisi keuangan Perusahaan, yang selanjutnya Dewan Komisaris PTPN II telah Memberikan Persetujuan kepada Direksi PTPN II, perihal Rencana Pelepasan Aktiva Tetap NonproduktifUntuk Tambahan Modal Kerja Yang Sudah Sangat Mendesak, berdasarkan Surat No. DK-PTPN-II/XII/2002-40 tanggal 18 Desember 2002(Vide: Bukti T.T.II-16) ;

- Bahwa benar faktanya terhadap objek perkara yang merupakan eks Hak Guna Usaha dimaksud telah mendapat persetujuan pelepasannya sebagaimana Surat Menteri BUMN dengan Surat No. S-872/M-MBU/2003 tertanggal 11 Februari 2003(Vide: BuktiT.T.II-14) selanjutnya dilanjutkan dengan Persetujuan Perpanjangan Pelepasan Aktiva Tetap Milik PTPN II sesuai suratNo. S-79/MBU/2004 Tertanggal 16 Februari 2004(Vide: BuktiT.T.II-12) yang telah mendapat Persetujuan untuk Pelepasan Aktiva Tetap Non Produktif, adapun surat persetujuan dari Menteri BUMN dimaksud sebagai syarat mutlak dalam pelepasan asset, hal ini sejalan dengan keterangan Ahli JONY SEMBIRING di persidangan menjelaskan “kalau Hak Guna Usaha berakhir maka status tanah adalah dikuasai langsung Negara, namun terhadap tanah tersebut ada perlakuan khusus, kalau habis tetap dikuasai oleh BUMN, dan untuk pelepasannya harus ada izin dari kementerian BUMN sebagaimana telah diatur menurut undang undang nomor tentang BUMN dan peraturan pelaksanaanya”;

halaman 41 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar faktanya Turut Tergugat telah melunasi pembayaran ganti rugi atas objek perkara yang disetor ke rekening Bank yang ditentukan oleh TIM PENJUAL/PELELANGAN Aktiva Tetap Non Produktif PTPN II dengan cara bertahap antara lain:
  - I. TURUT TERGUGAT II membayarkan Kesediaan Membeli Rumah Dinas kepada PTPN II sebagai uang tanda minat membeli sebesar Rp. 343.000.000,- (tiga ratus empat puluh tiga juta rupiah), dengan Bukti Transfer BANK DIPO INTERNATIONAL Cabang Medan Tertanggal 30 Maret 2004 dan 08 April 2004 (vide: Bukti T.T.II-7)
  - II. TURUT TERGUGAT II maupun TURUT TERGUGAT I masing masing membayarkan pelunasan (vide: Bukti T.T.II-8)
    - dengan CEK BANK DIPO No. IC.235889 Tanggal 17-12-04 = Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah).
    - dengan CEK BANK DIPO No. IC.235859 Tanggal 23-12-04 = Rp. 1.244.163.820,- (satu milyar dua ratus empat puluh empat juta seratus enam puluh tiga ribu delapan ratus dua puluh rupiah).
    - dengan BILYET GIRO BANK CIC No. 14.065480 Tanggal 23-12-04 = Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa benar penetapan nilai ganti rugi tersebut didasari oleh tim penaksir harga sebagaimana keterangan saksi NUR KAMAL di persidangan menjelaskan “bahwasannya pada saat itu ada diterbitkan SK pengangkatan Tim Penjual/Pelelangan Aktiva Tetap Non Produktif PT.Perkebunan Nusantara II (Persero)”, dan mengenai uang ganti rugi pelepasan objek perkara sebagai ex HGU disetor masuk ke kas PT.Perkebunan Nusantara II (Persero) telah sesuai dengan ketentuan yang ada sebagaimana tertuang dalam Pasal 46 Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPB Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan jo. Pasal 17 ayat 3 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, sebagaimana lahan eks Hak Guna Usaha dibawah pemeliharaan PT.Perkebunan Nusantara II dan terdapat aset berupa bangunan milik PT.Perkebunan Nusantara II, bahkan fakta ini telah bersesuaian dengan surat Nomor : 20/X/286/IV/2017 tanggal 11 April 2017 (vide: Bukti T.T.II-2) pihak PTPN II memberikan penjelasan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Binjai mengenai lahan atas nama TURUT TERGUGAT II seluas 3716 M<sup>2</sup> sesuai data yang ada pada PTPN II, atas Objek tersebut telah di hapus bukukan

halaman 42 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tercatat sudah diganti rugi oleh saudara TURUT TERGUGAT II kepada PTPN II;

- Bahwa benar faktanya, setelah dilakukan Pembayaran pelunasan tersebut diatas, Ir. H. SUWANDI (selaku Direktur Utama PTPN II) dan TURUT TERGUGAT II secara bersama-sama menuangkan ke dalam Akta Perjanjian yang diperbuat dihadapan Notaris & PPAT Hj. KHAIRUNISA, SH, mengenai PELEPASAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI Nomor 44 Tanggal 12 Januari 2005 (vide Bukti T.T.II-5) sehingga secara hukum TURUT TERGUGAT II dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik sekaligus telah memperoleh hak keperdataan atas objek perkara, yang selanjutnya TURUT TERGUGAT II telah pula mengajukan permohonan untuk memperoleh bukti Hak Milik atas sebidang tanah seluas 2.725 M<sup>2</sup>, yang terletak di jalan Soekarno-Hatta dan Jalan Sutomo Kel. Timbang Langkat, Kec. Binjai Timur Kota Binjai kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Binjai yang saat ini dalam proses penerbitan sebagaimana dimaksud pada Surat Daftar Pengantar Nomor. 500.448/8/2005 Tertanggal 18 Agustus 2005 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara (vide Bukti T.T.II-4);
- Bahwa dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai yang berpedoman pada fakta persidangan, menyatakan: “..setelah berakhirnya Hak Guna Usaha PTPN II, ternyata tanah beserta rumah yang ada diatasnya dikuasai dan diusahai secara langsung oleh Turut Tergugat I dan turut Tergugat II yang merupakan karyawan PTPN II pada saat itu. Dengan demikian dari sisi keadilan sosial Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang telah menguasai tanah secara langsung haruslah mendapat prioritas utama untuk mendapatkan perubahan hak atas Eks Hak Guna Usaha PTPN II”, serta “..menimbang bahwa dengan demikian pengikatan jual beli secara Peralihan Hak dengan Ganti Rugi yang dilakukan antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan Penggugat, sebagaimana yang dimaksudkan dalam gugatan ini adalah sah dan berkekuatan hukum”, merupakan pertimbangan hukum yang tepat dan mencerminkan rasa keadilan bagi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
- Bahwa, dari apa yang diuraikan diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai sudah tepat dan benar menerapkan hukumnya atas peristiwa hukumnya dalam perkara ini.

halaman 43 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya patut, pantas dan adil apabila Majelis Hakim Tingkat Banding menolak permohonan Banding dari Pembanding/Penggugat;

II. Tentang Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor: 25/PDT.G/2017/PN.Bnj pada halaman 43 alinea ketiga s/d halaman 46 alinea kedelapan Telah Keliru.

- Bahwa, pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Binjai dalam putusannya yang menyatakan; “..menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas bahwa dalam perkara ini Tergugat telah melakukan pengerusakan pagar tembok yang telah didirikan/dibangun oleh Penggugat diatas tanah perkara (vide bukti P-19) tanpa dasar hukum apapun untuk menguatkan dalil sangkalan Tergugat yang menyatakan kalau tanah tersebut adalah tanah terlantar..” adalah pertimbangan hukum yang tepat dan sesuai fakta hukum dan oleh karenanya harus tetap dipertahankan sebagai pertimbangan Hakim Pengadilan tingkat Banding perkara aquo;
- Bahwa telah sesuai fakta persidangan maupun pemeriksaan setempat atas objek perkara membuktikan bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menguasai dan mengusahi tanah sengketa sejak Tahun 1990 sampai sekarang tidak pernah ada sengketa/masalah dengan siapapun apalagi menyebabkan tanah tersebut terbengkalai/terlantar bahkan telah nyata dan jelas sebelumnya Pembanding/Tergugat sendiri telah mengakui legalitas penguasaan objek sengketa untuk pembangunan tembok/pagar atas permohonan dari Turut Terbanding I dan Turut terbanding II dengan Penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan /IMB (vide bukti P-12 dan P-13);
- Bahwa benar faktanya dan cukup dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai sesungguhnya Pembanding/Tergugat telah melakukan pengerusakan pagar tembok yang telah didirikan/dibangun oleh Penggugat di atas tanah perkara (vide bukti P-19) tanpa ada dasar hukum apapun sehingga perbuatan yang dilakukan Pembanding/Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan Pasal 1365 KUHPdata menegaskan : “tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”;

Bahwa, dari apa yang diuraikan diatas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai sudah tepat dan benar menerapkan hukumnya atas peristiwa hukumnya dalam

halaman 44 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini. Oleh karenanya patut, dan adil apabila Majelis Hakim tingkat banding menolak permohonan Banding dari Pemohon Banding/Tergugat;

Bahwa dengan inimohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi:

1. Menolak permohonan banding dari Pemohon Banding/Tergugat.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 25/Pdt.G/2017/PN-Bnj Tanggal 3 Mei 2018.
3. Menghukum Pemohon Banding untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan Relaas Pemberitahuan Memeriksa/Membaca Berkas yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Binjai, telah diberitahukan masing-masing kepada Pembanding semula Tergugat pada 31 Mei 2018 dan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 24 Mei 2018 serta kepada Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pada tanggal 17 Juli 2018 yang diberi kesempatan untuk membaca/memeriksa berkas Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bnj di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Binjai dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini dilaksanakan sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan oleh undang undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima .

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan resmi Pengadilan Negeri nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bnj tanggal 3 Mei 2018 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Tergugat tanggal 24 Mei 2018 dan surat kontra memori banding yang telah diajukan pihak Terbanding semula Penggugat 25 Juli 2018 serta Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 27 Juli 2018, berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Tergugat pada pokoknya sebagai berikut :

halaman 45 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



1. bahwa tanah PTPN II yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 19 Nopember 2000 sehingga menyebabkan sehingga hak guna usahanya hapus, sesuai ketentuan Pasal 34 Undang Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960 dan Pasal 17 Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah .

Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1966 tentang Hak Guna Usaha , Hak Guna Banguna dan Hak Pakai Atas Tanah menyebutkan : Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1 ) mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara. Kenyataan tanah obyek sengketa termasuk areal hak guna usaha nomor .4 /Kelurahan Timbang Langkat milik PTPN II sudah habis masa berlakunya pada tanggal 19 Nopember 2000 dengan luas 218,82 Ha (dua ratus delapan belas koma delapan puluh dua) hektar dan tidak diperpanjang lagi . Hal ini berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 44/HGU/BPN/2002 tentang Penolakan Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha Atas Tanah terletak di kota Binjai, Propinsi Sumatera Utara tanggal 29 Nopember 2002 .

Pertimbangan Hakim terhadap tanah yang dikuasai oleh negara dapat diajukan perubahan atau pengalihan hak dengan cara perpanjangan atau penambahan jangka waktu tertentu, pembaharuan hak maupun perubahan hak. Dalam hal ini tanah Hak Guna Usaha yang dimiliki PTPN II tidak diperpanjang lagi oleh Pemerintah dan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka perubahan status haknya dapatlah dilakukan dengan cara perubahan hak .

Mencermati pertimbangan Hakim tersebut berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan hak Pakai Atas Tanah pasal 16 ayat (1) dan ayat (2) menyebutkan Hak Guna Usaha dapat beralih atau dialihkan dengan cara jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan peralihannya tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan .

Kenyataannya Penggugat sampai gugatan diajukan oleh Penggugat tidak mempunyai status hak yang dikuatkan oleh pejabat yang berwenang .

Kenyataannya tanah obyek sengketa termasuk tanah Hak Guna Usaha yang tidak diperpanjang lagi dan di atasnya berdiri bangunan rumah yang dihuni oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, yang juga mantan karyawan PTPN II.

halaman 46 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II menguasai obyek sengketa dan berupaya untuk mendapatkan dengan melakukan perubahan status hak atas tanah atau melakukan peralihan hak dengan cara membeli tanah obyek sengketa kepada PTPN II dengan melakukan pembayaran sejumlah uang ( vide Bukti TT.II 7 dan TT.II. 8). Maka seharusnya hakim menolak status tanah sebagai prioritas kepada Terbanding semula Penggugat, karena ada prosedur formil lainnya yang diatur oleh peraturan perUndang-Undangan yang berlaku.

Bahwa dalam diktum ketiga keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 44/HGU/BNP/2002 tentang Penolakan Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha atas tanah yang terletak di Kota Binjai, Propinsi Sumatera Utara, tanggal 29 Nopember 2002 menyatakan : “ menyerahkan pengaturan, penguasaan, pemilikan, pemanfaatan dan penggunaan atas tanah tersebut dalam diktum kedua keputusan ini kepada Gubernur Sumatera Utara untuk selanjutnya diproses sesuai ketentuan perUndang-Undangan yang berlaku setelah memperoleh ijin pelepasan aset dari menteri yang berwenang . Seharusnya hakim menolak bukti bukti yang diajukan Terbanding semula Penggugat karena ada prosedur pokok yang harus dipenuhi sebagaimana keputusan Kepala Badan Pertanahan tersebut, kenyataan kondisi tanah sengketa telah dijual oleh PTPN II dan dibeli oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, yang seyogyanya PTPN II tidak memiliki hak apapun lagi atas obyek tanah sengketa (vide bukti TTII.7 dan TTII.8 ), sehingga peralihan hak tersebut tidak sah menurut hukum.

Bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah mengalihkan haknya kepada Terbanding semula Penggugat dihadapan Notaris/PPAT, sementara Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tidak memiliki hak atas tanah obyek perkara, sehingga jual beli tersebut tidak sah, penguasaan tidak memenuhi secara hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yang mensyaratkan sahnya perjanjian ;

Bahwa obyek tanah perkara tidak sesuai dengan fungsi peruntukan dan tujuan pemberian haknya karena tidak sesuai dengan fungsi sosial atas tanah atau oleh sebab sebab lain yang menyebabkan tanah tanah tersebut terbelengket .maka berdasarkan surat Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional 4014/020/iX/2016 tanggal 14 September 2016 perihal pemanfaatan tanah bermasalah, sehingga Pemerintah Kota Binjai bermaksud

halaman 47 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memanfaatkan obyek tanah tersebut untuk kepentingan umum guna menunjang pembangunan fasilitas di kota Binjai .

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Terbanding semula Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat beserta jajaran terkait pada tanggal 15 Juni 2017, tentang adanya pengrusakan sebagian pagar beton yang telah diatas lahan pekarangan rumah milik Terbanding semula Penggugat yang didirikan berdasarkan surat ijin mendirikan bangunan yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Ruang Perumahan Dan Pemukiman Pemerintah Kota Binjai yaitu IMB Nomor 503.648-348/BS/K/2010 tanggal 8 Juni 2010 yang berada di jalan Soekarno Hatta Kel. Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur Kota Binjai dan IMB nomor 503.648-350/BT/K/2010 tanggal 8 Juni 2010 yang berada di jalan Soekarno Hatta Kel. Timbang, Kec.Binjai Timur Kota Binjai.dimana lahan dan pekarangan rumah saat ini menjadi obyek sengketa dikuasai oleh Terbanding semula Penggugat dan merupakan milik Terbanding semula Penggugat.

Bahwa Pembanding semula Tergugat beserta instansi atau jajaran terkait pada pemerintahan Kota Binjai telah terbukti secara sah dengan tindakan secara arogan telah melakukan pengrusakan pagar beton yang memiliki IMB pada tanggal 15 Juni 2017. Perbuatan tersebut tanpa adanya persetujuan atau setidak tidaknya surat pemberitahuan kepada Terbanding semula Penggugat.

Bahwa alm.Tan Idris adalah mantan karyawan/pegawai tetap pada PT Perkebunan Nusantara II yang menempati rumah dinas atau aktiva tetap non produktif milik PTPN II yang telah dijual berdasarkan akta perjanjian dihadapan notaris dan PPAT Hj.Khairunisa,SH, mengenai pelepasan hak tanah dengan ganti rugi nomor 43 tanggal 12 Januari 2005, Ir H.Suwandi (selaku Direktur Utama PTPN II) dengan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I diwakili oleh ahli waris (anak kandung Tan Idris).

Bahwa terkait status tanah negara, penguasaan tanah oleh Terbanding semula Penggugat sebagaimana mana akta nomor 8 dan akta nomor 9 yang dibuat dihadapan notaris dan PPAT Idris Barus, tanggal 11 Nopember 2015 masingseluas 3.722 ( tiga ribu tujuh ratus dua puluh dua) M2 dan 2.725 (dua ribu tujuh ratus dua puluh lima) M2 telah sesuai prosedur hukum dr Syahrul Ahyar adalah karyawan/pegawai tetap pada PT Perkebunan Nusantara II yang menempati bekas rumah dinas milik PTPN atau aktiva Tetap Bahwa mengacu pada pasal 1320 KUH Perdata, hubungan perikatan jual beli antara Terbanding

halaman 48 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Penggugat dengan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah dapat dibuktikan sesuai fakta persidangan dalam perkara aquo karena dalam fakta persidangan tidak pernah dihadirkan akta perikatan Pembanding, baik akta dibawah tangan maupun akta autentik, yang dapat dijadikan mengambil sebagian lahan serta merusak pagar beton yang dibangun oleh Terbanding semula Penggugat untuk mengambil lahan tersebut ,sehingga dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum oleh Penguasa (onrechtmatigeoverheidsdaad) non produktif milik PTPN II, yang diperoleh berdasarkan jual beli dihadapan notaris dan PPAT Hj.Khirunisa,SH. Pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi nomor 44 tanggal 12 Januari 2005 melalui jual beli Ir.H.Suwandi (selaku DirekturUtama PTPN II ) dengan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I.

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding pada pokoknya sebagai berikut ;

Bahwa keseluruhan dalil memori banding Pemohon banding / Tergugat hanya bersifat pengulangan dari fakta hukum yang secara dan nyata terungkap dipersidangan telah pula dipertimbangkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Binjai, telah sesuai peraturan yang berlaku .sesuai fakta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dahulu menempati dan menguasai bidang tanah dan rumah di jalan Soekarno Hatta, Kelurahan Timbang Langkat, Kec.Binjai Timur, Sumatera Utara, seluas kurang lebih 2.725 meter persegi sesuai akta pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi nomor 44 tanggal 12 Januari 2005 dibuat dihadapan notaris Hajah Khairunisa, SH dan surat keterangan pendaftaran tanah yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Binjai, bidang tanah dimaksud merupakan sebagian tanah sertifikat bekas hak guna usaha, nomor 4/kelurahan timbang langkat yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 19 Nopember tahun 2000, seluas 218,82 HA (dua ratus delapan belas koma delapan puluh dua Hektar ).

Sangat jelas faktanya Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah menempati bangunan rumah bidang tanah (ic. Obyek perkara ) karena merupakan karyawan PT Perkebunan Nusantara II (Bukti T.T.II-I) , selanjutnya Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II mendapat hak prioritas pelepasan hak atas tanah terperkara dengan cara ganti rugi ( Bukti T.TII-21 ), hal ini sejalan dengan surat Keputusan nomor

halaman 49 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN

### 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)



.II.7/Kpts/02/III/2004 tertanggal 31 Maret 2004 (vide T.T.II- 11 ), tentang Penghapusan atau penarikan aktiva tetap non produktif. Hal tersebut Pihak PTPN II telah melakukan Rapat Umum Pemegang Saham tentang pengesahan laporan keuangan tahun buku 2001 (vide TTII-20), salah satu keputusannya dalam point 6 butir D berbunyi :” Pada Prinsipnya RUPS dapat menyetujui untuk melepas aktiva tetap non produktif berupa rumah dan bangunan perusahaan serta lahan atau areal HGU. Pelaksanaan pelepasan areal nonproduktif agar dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku”, dan telah mendapat persetujuan sebagaimana surat menteri BUMN ( vide bukti TT.II-14 , TT.II- 12 ) .Hal ini sejalan saksi ahli Jony Sembiring dipersidangan menjelaskan : Kalau hak guna usahaberakhir makastatus tanah adalah dikuasai langsung oleh Negara ,namunterhadap tanah tersebut ada perlakuan khusus , kalau habis tetap dikuasaioleh BUMN, dan untuk pelepasannya harus ada ijin dari kementerian BUMN sebagaimana telah diatur menurut undang undang nomortentang BUMN dan peraturan pelaksanaannya “

Bahwa faktanya Turut Tergugat telah melunasi pembayaran ganti rugi atas obyek perkara yang disetor ke rekening Bank yang ditentukan oleh TIM Penjual /Pelelangan aktiva tetap non produktif PTPN II secara bertahap .

Bahwa setelah dilakukan pelunasan pembayaran tersebut .Ir H.Suwandi (selaku direktur utama PTPN II) dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II menuangkan perjanjian dalam akta Notaris di hadapan Notaris &PPAT Hj.Khairunisa, SH. mengenai pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi .(vide bukti TT.II-5), sehingga dikualifikasikan pembeli beritikad baik, dan setelah itu telah mengajukan permohonan untuk memperoleh bukti hak milik kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai ( Vide bukti TTII—4).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding terhadap pertimbangan hukum yang mendasari putusan Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut , tidak sependapat dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa Terbanding semula Penggugat menurut fakta hukum menguasai tanah terpekerja atas dasar melakukan pengikatan pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi tanah terpekerja dihadapan notaris Ny.Zonarita



SH, dengan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ( vide bukti P. 2 d dan P.3 ). Sedangkan pada saat itu Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II menguasai tanah tersebut, dalam kapasitasnya sebagai karyawan PT Perkebunan Nusantara II yang menempati rumah dinas diatas tanah terperkara. Dalam keadaan demikian mengajukan hak untuk pembelian dilakukan dengan akta pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi dihadapan notaris Hj. Khairunisa ( vide bukti bukti TT1-5 dan TT.II 5.). Kemudian Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Pemerintah Daerah Kota Binjai. Atas pengajuan tersebut telah terbit Izin Mendirikan Bangunan (IMB) vide .bukti P12 dan P.13. Selanjutnya dibangun pagar terhadap tanah terperkara .

Bahwa Pemanding semula Tergugat atas dasar untuk kepentingan umum yaitu pelebaran jalan telah mengambil sebagian tanah terperkara dan merobohkan tembok pagar .

Bahwa Fakta hukum tanah yang menjadi sengketa merupakan tanah bekas Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara II yang tidak diperpanjang lagi haknya, sehingga status tanahnya kembali menjadi tanah negara,. Hingga saat ini belum terbit status hak Terbanding semula Penggugat .

Bahwa Pengertian jual beli tanah menurut Majelis Hakim Tingkat Banding bukan merupakan perjanjian biasa melainkan suatu perbuatan hukum yang diiringi dengan perbuatan penyerahan hak atas tanah. Dengan demikian jual beli yang dilakukan Terbanding semula Penggugat dengan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II belum sah menurut hukum karena masih dalam proses mengajukan permohonan hak milik akan tetapi sudah dialihkan haknya kepada Terbanding semula Penggugat. Hingga saat ini tanah sengketa masih berstatus tanah negara karena belum terbit status haknya atas nama Terbanding semula Penggugat. Atas dasar pertimbangan hukum tersebut diatas, dimana ternyata belum ada kepastian Hak Atas Tanah bagi Terbanding semula Penggugat yang dapat dijadikan dasar maka gugatan Terbanding semula Penggugat



tidak dapat diterima. Dengan demikian putusan Majelis Hakim tingkat pertama tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri dengan amar selengkapannya sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang , bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima, maka Terbanding semula Penggugat dihukum untuk membiayai biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan ;

Mengingat, pasal-pasal dalam Reglemen Hukum Acara Perdata untuk daerah luar Jawa dan Madura RBg ( S.1927-227 ), Undang-Undang 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perUndang-Undangan yang berkaitan dengan perkara ini.

#### M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Binjai nomor 25 /Pdt.G/2017/PN Bnj tanggal 3 Mei 2018 yang dimohonkan banding ;

Dalam Provisi ;

- Menolak tuntutan provisi Terbanding semula Penggugat seluruhnya ;

Dalam eksepsi ;

- Menolak eksepsi dari Pembanding semula Tergugat seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara ;

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya pada kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Rabu, tanggal 17 Oktober 2018, oleh Kami Dharma E. Damanik, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Erwan Munawar, SH, MH dan Agung Wibowo, S.H., M.Hum, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk mengadili perkara tersebut dalam pengadilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 24 Oktober 2018, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta Eva Zahermi, S.H., M.H., sebagai

halaman 52 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

TTD

Erwan Munawar, S.H., M.H

TTD

Agung Wibowo, S.H., M.Hum

Hakim Ketua

TTD

Dharma E. Damanik, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Eva Zahermi, S.H., M.H.

## Perincian Biaya :

- |                |              |
|----------------|--------------|
| 1. Meterai     | Rp. 6.000,00 |
| 2. Redaksi     | Rp. 5.000,00 |
| 3. Pemberkasan | Rp139.000,00 |

Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

halaman 53 dari 53 halaman Putusan Nomor 326/Pdt/2018/PT MDN