



.PUTUSAN

Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Samarinda yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. Nama : **MEGAWATI GUNAWAN;**
Tempat / Tanggal Lahir : Samarinda / 14-11-1940;
Umur : 82 Tahun;
Jenis Kelamin : Perempuan;
Agama : Buddha;
Warga Negara : Indonesia;
Alamat : Jl. Diponegoro No. 51, RT 011,
Kelurahan Pelabuhan, Kecamatan
Samarinda Kota, Kota Samarinda-
Kalimantan Timur;
Pekerjaan : Wiraswasta;
Status Kawin : Cerai Mati;
Pendidikan : SLTP;
Untuk selanjutnya disebut **PENGGUGAT I;**
2. Nama : **TONY GUNAWAN;**
Tempat / Tanggal Lahir : Samarinda / 26-08-1962;
Umur : 60 Tahun;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Agama : Buddha;
Warga Negara : Indonesia;
Alamat : Jl. Bogenville No. 15, RT 027,
Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan
Balikpapan Utara, Kota Balikpapan –
Kalimantan Timur;
Pekerjaan : Karyawan Swasta;
Status Kawin : Kawin;
Pendidikan : SLTA;
Untuk selanjutnya disebut **PENGGUGAT II;**
3. Nama : **BENNY GUNAWAN;**
Tempat / Tanggal Lahir : Samarinda / 01-06-1965;
Umur : 57 Tahun;
Jenis Kelamin : Laki-laki;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agama : Kristen;
Warga Negara : Indonesia;
Alamat :Jl. Diponegoro No. 51, RT 011,
Kelurahan Pelabuhan, Kecamatan
Samarinda Kota, Kota Samarinda -
Kalimantan Timur;
Pekerjaan : Wiraswasta;
Status Kawin : Belum Kawin;
Pendidikan : SLTA;

Untuk selanjutnya disebut **PENGUGAT III**;

4. Nama : **HERRY GUNAWAN**;
Tempat / Tanggal Lahir : Samarinda / 08-12-1966;
Umur : 56 Tahun;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Agama : Islam;
Warga Negara : Indonesia;
Alamat : Jl. Kemayoran Utara No.21, RT 001,
RW.007, Kelurahan Kemayoran,
Kecamatan Kemayoran, Kota
Jakarta Pusat – DKI. Jakarta;

Pekerjaan : Wiraswasta;
Status Kawin : Kawin;
Pendidikan : SLTA;

Untuk selanjutnya disebut **PENGUGAT IV**;

5. Nama : **FREDDY GUNAWAN**;
Tempat / Tanggal Lahir : Samarinda / 05-01-1970;
Umur : 52 Tahun;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Agama : Islam;
Warga Negara : Indonesia;
Alamat :Jl. Diponegoro No. 51, RT 016,
Kelurahan Pelabuhan, Kecamatan
Samarinda Kota, Kota Samarinda -
Kalimantan Timur;

Pekerjaan : Karyawan swasta;
Status Kawin : Kawin;
Pendidikan : SLTA;

Halaman 2 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk selanjutnya disebut **PENGGUGAT V**;

6. Nama : **KUMALA DEWI GUNAWAN**;
Tempat / Tanggal Lahir : Samarinda / 29-03-1972;
Umur : 50 Tahun;
Jenis Kelamin : Perempuan;
Agama : Buddha;
Warga Negara : Indonesia;
Alamat : Sempaja Lestari Indah III/12A, RT 012, Kelurahan Sempaja Timur, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda - Kalimantan Timur;
Pekerjaan : Karyawan Swasta;
Status Kawin : Kawin;
Pendidikan : S-1;

Untuk selanjutnya disebut **PENGGUGAT VI**;

Yang apabila bersama-sama disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Dalam hal ini bertindak selaku ahli waris almarhum RAFAEL GUNAWAN berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 25 Maret 2022 yang diketahui oleh Rukun Tetangga 16, Kelurahan Pelabuhan dan Camat Samarinda Kota serta diberi Nomor 450.5/44/smd.kota/IV/2022;

Dal hal ini diwakili Kuasa Hukumnya bernama:

Na ma : **HENRY PERNANDO P. PARDOSI, SH.**;
Tempat / Tanggal Lahir : Tapanuli / 22-03-1980;
Umur : 42 Tahun;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Agama : Katholik;
Warga Negara : Indonesia;
Alamat : Rukan Citra Sentosa Mandiri Blok AN No. 1, Desa/Kel. Jambangan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo – Jawa Timur;
Pekerjaan : Advokat;
Status Kawin : Kawin;
Pendidikan : S-1;
Nomor Induk KTPA : 08.10822;
Tanggal mulai berlakunya KTPA: 31 Desember 2021;
Tanggal berakhirnya KTPA: 31 Desember 2024;

Halaman 3 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat pada **Law Office "PARDOSI & PARTNERS"** yang beralamat di Rukan Citra Sentosa Mandiri Blok AN No. 1, Desa/Kel. Jambangan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo - Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2022;

MELAWAN:

1. **Pemerintah Kota Samarinda**, beralamat di Jalan Kesuma Bangsa No.28, Kelurahan Bugis, Kecamatan Samarinda Kota, Kota Samarinda – Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

Dalam hal ini diwakili Kuasanya bernama Ir. H. Hero Mardanus, S., MT., Dr. H.M. Ridwan Tasa, MM., Eko Suprayetno, S.Sos, Supriyana, SH., Andris Patolamo, S., SH., Tri Wahyuni, SH., MH., Asran Yunisran, SE., SH., Ike Natalia Dahliana, SH., Trisna Dewi, SH., Elia Jesika Mening, SH., Heni Agustiah, Zulkifli Djebar, SH., dan Yuli Kustianingsih, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 180/001/HUK-KS/I/2023 tanggal 9 Januari 2023;

2. **Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur**, beralamat di Jalan Gajah Mada No. 2, Kelurahan Jawa, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda - Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama Suparmi, SH. MH., Evian Agus Saputra, SH., MH., Totok Sulianto, SE., Faisal Fauzan, SH., Herwan Nur, SH dan Muhammad Solichin, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 183.11/0654-HK/2023 tanggal 25 Januari 2023;

3. **Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda**, beralamat di Jl. H. Moh. Ardans No. 2, Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda – Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama Mohamad Ikhsan, SH., MH., Hirwan Ardiansyah, SH., Endang Susilowati, SH., Sandi Dwi Cahyono, SH., Nur Wahyu Pamungkas, SH., Noviannor, S.IP., Arika Diah Meydarani, SE., Adi Rachman Wijaya, SH., Dwi Putra Syahrani, SH., dan Wahyu Nuviana, S.I.P., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 8/SKu-64.72.MP.02.02/I/2023 tanggal 10 Januari 2023;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 4 Januari 2023 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris almarhum RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) yang telah meninggal dunia di Samarinda pada tanggal 15-02-2007, demikian berdasarkan Keterangan Hak Waris tertanggal 22 Nopember 2017 Nomor 10/XI/2017, dibuat oleh ARIFIN SAMUEL CANDRA, SH.,M.Kn, Notaris di Kota Balikpapan;
2. Bahwa RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) adalah pemilik hak atas sebidang tanah, seluas 2.350 M2, yang terletak di Desa/Kel. Karang Asam Ulu (dahulu Karang Asam), Kec. Sungai Kunjang (dahulu Samarinda Ulu), Kota Samarinda – Kalimantan Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Taman/Tanah Kosong (dahulu: HERY WIJAYA);

Barat : Jalan Slamet Riyadi (dahulu Jl. Suropati);

Timur : Sungai Mahakam;

Selatan : Tanah Kosong (dahulu: RACHMAT. T);

Berdasarkan Surat Jual-Beli tanggal 11 Oktober 1967, antara GOEY KAM HIANG selaku Penjual dan RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) selaku Pembeli, yang disahkan oleh Asisten Wedana Samarinda Ulu dibawah akte Nomor: 19/AW-Ulu/1967;

Bahwa selanjutnya setelah penandatanganan akta jual-beli dan surat-surat yang berhubungan dengan jual-beli tersebut, telah terbit tanda bukti hak atas tanah milik RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) tersebut, yaitu SHGB No.41 (sekarang menjadi SHGB No. 1927);

3. Bahwa dengan demikian telah jelas dan terang bahwa RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) adalah pemilik sah atas sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam SHGB No. 1927 (dahulu SHGB No.41), seluas 2.350 M2, atas nama RAFAEL GUNAWAN (GOEY BOEN SOEN), yang terletak di Desa/Kel. Karang Asam Ulu (dahulu Karang Asam), Kec. Sungai Kunjang (dahulu Samarinda Ulu), Kota Samarinda – Kalimantan Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Taman/Tanah Kosong (dahulu: HERY WIJAYA);

Barat : Jalan Slamet Riyadi (dahulu Jl. Suropati);

Timur : Sungai Mahakam;



Selatan : Tanah Kosong (dahulu: RACHMAT. T);

4. Bahwa diatas tanah hak RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) berdiri bangunan gudang rotan, yang menjadi tempat usaha RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) dan keluarga untuk mencari nafkah;
5. Bahwa pada tahun 1995, Pemerintah melaksanakan Program Pengelolaan Kawasan Tepian Mahakam dan tanah hak RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) beserta bangunan gudang rotan yang berdiri diatasnya termasuk dalam Kawasan Tepian Mahakam yang menjadi bagian dari Program Pengelolaan Kawasan Tepian Mahakam, sehingga bangunan gudang rotan tersebut telah dibongkar paksa oleh Pemerintah dan tanah hak RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) juga dikuasai oleh Pemerintah tanpa melakukan pembayaran ganti rugi;
6. Bahwa pihak yang melakukan kegiatan pembebasan dan seharusnya juga melakukan pembayaran ganti rugi pada waktu itu terhadap tanah di Sepanjang Tepian Sungai Mahakam yang terletak dari Jembatan Mahakam sampai ke Pelabuhan yang berada di seberang Pasar Pagi Kota Samarinda dahulunya adalah Pihak Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur (Tergugat II) yang dahulu bernama Pemerintah Daerah Tingkat I Provinsi Kalimantan Timur. Kegiatan pembebasan itu sendiri dilaksanakan oleh Tergugat II pada medio Tahun 1990an;
7. Bahwa selanjutnya setelah tanah-tanah tersebut dibebaskan, Tergugat II kemudian mengambil-alih kepemilikan tanah tersebut untuk selanjutnya dicatatkan sebagai Aset Milik Tergugat II yang direncanakan selanjutnya akan diturap serta dilakukan penataan pada kawasan tepian sungai sebagaimana yang menjadi bagian kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat II pada saat itu;
8. Bahwa seiring dengan perubahan sistem pemerintahan menuju ke arah sistem otonomi daerah, kewenangan terkait penataan kawasan sungai kemudian ditetapkan menjadi bagian dari kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Pemerintah Kota Samarinda/Tergugat I). Oleh karena itu pada Tahun 2000, seluruh Aset yang berupa tanah berikut bangunan di atasnya yang dibangun oleh Tergugat II yang terletak di sepanjang tepian Sungai Mahakam termasuk tanah milik RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) kemudian dihibahkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I berdasarkan "*Berita Acara Serah Terima*



Asset Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur Tepian Mahakam (Jl. Yos Sudarso/Pelabuhan Tenggara Sampai Dengan Jalan Untung Surapati/Samping Jembatan Mahakam I) Kepada Pemerintah Kota Samarinda Nomor: 024/12279/BP-III/2000 Tanggal 24 Desember 2000”, dan berdasarkan “Keputusan Gubernur Kalimantan Timur Nomor: 592.2/K.83/2004 Tentang Penghapusan Asset Milik Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur Dari Daftar Inventaris Pemerintah Propinsi Dan Penetapan Nama-Nama Pembeli”;

9. Bahwa dalam “Berita Acara Serah Terima Asset Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur Tepian Mahakam (Jl. Yos Sudarso/Pelabuhan Tenggara Sampai Dengan Jalan Untung Surapati/Samping Jembatan Mahakam I) Kepada Pemerintah Kota Samarinda Nomor: 024/12279/BP/III/2000 Tanggal 24 Desember 2000 berikut Lampirannya” telah ditegaskan juga bahwasanya Tergugat I hanya akan mengambil alih permasalahan hukum dengan Pihak Ketiga yang tanahnya masih bermasalah (pembebasannya) yang nama-namanya telah ditentukan secara limitatif dalam dokumen tersebut sebagai berikut:
- a) Eddy Mulya (HM) No. 15 Luas 1.522 M²;
 - b) Eddy Mulya (HGB) No. 2 Luas 1.434 M²;
 - c) Heri Wijaya (HGB) No. 4 Luas 5.748 M²;
 - d) Heri Wijaya (HGB) No. 37 Luas 2.400 M²;
 - e) Yanto Gunawan (HGB) No. 9 Luas 2.313 M²;
 - f) Rafael Gunawan (HM) No. 41 Luas 2.350 M²;
 - g) Bashiman Sulistio (HP) No. 50 Luas 8.740 M²;
 - h) H. Rusli (HGB) No. 12 Luas 772 M²;
 - i) Maria Josep (HGB) No. 28 Luas 5.061 M²; dan
 - j) H. Achmad Bahtar (HM) Luas 527 M²;
10. Bahwa tanah hak RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) jelas telah tersebut pada huruf (f) diatas, disebutkan sebagai pihak pemilik tanah yang pembebasannya masih bermasalah pada saat itu maka sesuai dengan isi Dokumen Berita Acara Serah Terima Aset tersebut, telah jelas bahwa tanggung jawab penyelesaian pembebasan tanah berupa ganti rugi kepada pihak pemilik tanah menjadi tanggung jawab dari Tergugat I;
11. Bahwa walaupun Tergugat I sudah mengetahui dengan terang dan jelas bahwa pembebasan tanah hak milik RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) masih bermasalah karena belum mendapat ganti rugi, akan tetapi Tergugat I kemudian memanfaatkan serta mengelola taman umum



diasas tanah milik RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) tersebut;

Bahwa perbuatan Tergugat I tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat selaku ahli waris RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN);

12. Bahwa demikian juga Tergugat II yang telah melakukan pembongkaran bangunan gudang rotan dan menghibahkan tanah hak RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) kepada Tergugat I tanpa melakukan pembayaran ganti rugi adalah perbuatan melawan hukum;

13. Bahwa telah jelas dan terang, Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Para Penggugat, maka Para Penggugat berhak menuntut ganti kerugian dan Tergugat I, Tergugat II wajib mengganti kerugian tersebut;

14. Bahwa pasal 1365 KUH Perdata, dengan jelas dan tegas menyebutkan bahwa *"Perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya itu, mengganti kerugian tersebut"*;

15. Bahwa tanah sebagaimana tersebut pada angka (4) diatas adalah satu-satunya hak atas tanah yang dimiliki RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) pada waktu itu dan bangunan gudang rotan sebagaimana tersebut pada angka (5) diatas juga merupakan satu-satunya tempat usaha RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) dan keluarga untuk mencari nafkah;

16. Bahwa tanah sebagaimana tersebut pada angka (4) diatas dibeli oleh RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) pada tahun 1967 dan dimiliki/dikuasai dan dipelihara secara terus menerus;

Bahwa adapun nilai jual tanah tersebut saat ini adalah seharga Rp. 27.741.000,- / meter berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang dikeluarkan Kementerian ATR/BPN;

Bahwa Tergugat I yang saat ini secara nyata menguasai tanah milik RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) tersebut, harus dihukum untuk membayar kerugian materiil kepada Para Penggugat selaku ahli waris RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN), sebesar: Rp. 27.741.000,- / meter x 2.350 meter = Rp. 65.191.350.000,- (enam puluh lima milyar seratus sembilan puluh satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa gudang rotan sebagaimana tersebut pada angka (5) diatas dibangun oleh RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) dan digunakan secara terus menerus untuk mencari nafkah oleh RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) dan keluarga;
Bahwa adapun biaya yang digunakan Penggugat untuk membangun Gudang tersebut adalah sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
Bahwa Tergugat II adalah pihak yang melakukan pembongkaran paksa atas gudang tersebut, maka Tergugat II harus dihukum untuk membayar kerugian materiil kepada Para Penggugat selaku ahli waris RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN), sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
18. Bahwa semenjak Pemerintah melaksanakan Program Pengelolaan Kawasan Tepian Mahakam pada pertengahan tahun 1995, maka sejak saat itu pula RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) tidak bisa menempati, mengelola dan memanfaatkan tanah dan bangunan gudang miliknya yang dibongkar dan dikuasai secara sewenang-wenang oleh pemerintah dan saat ini telah menjadi taman umum;
Bahwa untuk menghindarkan tindakan sewenang-wenang dari pemerintah dikemudian hari dan khususnya Tergugat I dan Tergugat II terhadap pemilik hak atas tanah, dalam perkara a quo adalah RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) yang sejak tahun 1995 sampai meninggal dunia pada tahun 2007 (12 tahun) telah mengalami tindakan sewenang-wenang tersebut sehingga waktu dan tenaga serta pikiran RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) habis digunakan untuk mengurus ganti rugi, maka kerugian immaterial harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat selaku ahli waris RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN), yang dianggap pantas dan adil sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah);
19. Bahwa Para Penggugat telah berupaya menyampaikan permohonan atas ganti kerugian terhadap permasalahan a quo, tetapi Tergugat I tidak bersedia membayar ganti rugi, justru secara tegas meminta agar digugat melalui jalur hukum, sehingga tidak ada cara lain selain mengajukan perkara a quo ke Pengadilan Negeri Samarinda;
20. Bahwa Turut Tergugat yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan dijadikan pihak dalam perkara a quo agar dapat memberikan titik terang dan tunduk pada putusan perkara a quo;

Halaman 9 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr

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

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka dengan penuh kerendahan hati dan pengharapan mohon sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Samarinda berkenan memanggil para pihak, guna didengar keterangannya dalam persidangan, selanjutnya memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) adalah pemilik sah atas sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam SHGB No. 1927 (dahulu SHGB No.41), seluas 2.350 M2, atas nama RAFAEL GUNAWAN (GOEY BOEN SOEN), yang terletak di Desa/Kel. Karang Asam Ulu (dahulu Karang Asam), Kec. Sungai Kunjang (dahulu Samarinda Ulu), Kota Samarinda-Kalimantan Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Taman/Tanah Kosong (dahulu: HERY WIJAYA);

Barat : Jalan Slamet Riyadi (dahulu Jl. Suropati);

Timur : Sungai Mahakam;

Selatan : Tanah Kosong (dahulu: RACHMAT. T);

4. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiil atas tanah RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) sebesar Rp. 65.191.350.000,- (enam puluh lima milyar seratus sembilan puluh satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus;
 5. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi materiil atas pembongkaran gudang rotan milik RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus;-
 6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus;
 7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
 8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;
- Atau** apabila Pengadilan berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Halaman 10 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Pihak hadir diwakili kuasanya masing-masing;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk David Fredo C. Soplanit, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Samarinda, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Jawaban Tergugat I:

DALAM EKSEPSI

1. Para Penggugat Tidak Lagi sebagai Pemegang Hak Atas Tanah sehingga Tidak Mempunyai Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan (Legal Standing).

Bahwa untuk menyatakan kapasitasnya selaku Pihak Penggugat dalam mengajukan Tuntutan Hukum/Gugatan A Quo kepada Para Tergugat, dalam hal ini Para Penggugat mendalilkan memiliki Hak Atas Tanah dengan Bukti Kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 41 Tahun 1986 atas nama Pemegang Hak RAFAEL GUNAWAN alias GOEY BOEN SON (sekarang menjadi SHGB No. 1927) terhadap Lahan yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini;

Menyikapi dalil gugatan tersebut dengan ini Pihak Tergugat I tolak secara tegas karena alasan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 41 atas nama Pemegang Hak RAFAEL GUNAWAN alias GOEY BOEN SON yang diterbitkan pada tanggal 13 Maret 1986 hanya berlaku selama 20 (dua puluh) tahun. Dengan kata lain sejak Tanggal 13 Maret 2006, Alm. RAFAEL GUNAWAN alias GOEY BOEN SON sudah tidak lagi memiliki Hak Atas Tanah terhadap Lahan yang menjadi Objek Sengketa, karena yang bersangkutan maupun para ahli warisnya tidak ada yang mengajukan permohonan perpanjangan sebelum SHGB tersebut berakhir dan/atau tidak mengajukan pembaruan hak selambat-lambatnya 2 (dua) tahun setelah SHGB Nomor 41



tersebut berakhir. Hal ini diatur dalam Ketentuan Pasal 94 dan Pasal 95 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;

Selanjutnya terhadap bekas Tanah Hak yang tidak diperpanjang, tidak diperbaharui dan/atau telah berakhir masa berlakunya sebagaimana Tanah Bekas Hak Guna Bangunan dari Alm. RAFAEL GUNAWAN alias GOEY BOEN SON yang menjadi Objek Sengketa dalam Perkara *A Quo*, maka statusnya dikembalikan menjadi Tanah Negara sesuai dengan Ketentuan Pasal 1 angka 1 Jo. Pasal 4 huruf g Jo. Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;

Dengan demikian yang mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan ke pengadilan apabila muncul sengketa hukum terhadap Pemakaian Lahan yang Menjadi Objek Sengketa dalam Perkara *A Quo* yang diketahui statusnya saat ini merupakan Tanah Negara, bukanlah berada pada Para Penggugat yang tidak lagi mempunyai Hak Atas Tanah. Ada pun kapasitas untuk mengajukan gugatan (*legal standing*) tersebut yang paling tepat saat ini berada pada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang selanjutnya dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan/atau Pejabat yang ditunjuk lainnya sebagaimana dimaksudkan dalam Ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;

2. Pengajuan Gugatan Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Dari Lahan Yang Menjadi Objek Sengketa Yang Diajukan Oleh Para Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluwarsa);

Bahwa apabila mencermati isi Surat Gugatan, Para Penggugat menyatakan dahulu memiliki Tanah beserta Bangunan Gudang Rotan yang berdiri di atasnya yang tercatat kepemilikan Hak Atas Tanahnya atas nama RAFAEL GUNAWAN alias GOEY BOEN SOEN. Ada pun Tanah dan Bangunan Gudang Rotan tersebut disebutkan dalam Surat Gugatan dahulu terletak di Kawasan Tepian Sungai Mahakam yang pada Tahun 1995 bangunan gudangnya telah dibongkar paksa dan tanahnya dibebaskan oleh Pemerintah



Provinsi Kalimantan Timur (Pihak Tergugat II) untuk Keperluan Pelaksanaan Program Pengelolaan Kawasan Tepian Mahakam;

Ada pun Para Penggugat selaku Ahli Waris dari Alm. RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) maupun Alm. RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) itu sendiri sewaktu yang bersangkutan masih hidup menyatakan tidak pernah menerima ganti kerugian atas kegiatan pembongkaran bangunan maupun pembebasan lahan dimaksud sejak Tahun 1995 sampai dengan diajukannya Gugatan *A Quo* ke Pengadilan Negeri Samarinda pada Tahun 2023;

Dari penjelasan tersebut maka dapat ditemukan satu fakta hukum yang menyatakan bahwa baik Alm. RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) maupun Para Ahli Warisnya yang saat ini berkedudukan sebagai Para Penggugat telah berdiam diri atau tidak mengajukan gugatan terhadap permasalahan pembongkaran bangunan maupun permasalahan pembebasan/ganti rugi lahan selama kurang lebih 28 (dua puluh delapan) tahun lamanya;

Terhadap sikap diam dalam jangka waktu yang sangat lama yang ditunjukkan baik oleh Alm. RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) maupun oleh Para Penggugat sebelum mengajukan Gugatan *A Quo* ke Pengadilan Negeri Samarinda pada Tahun 2023, jika ditinjau dari sejumlah Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia akan dianggap sebagai upaya pengajuan gugatan yang telah daluwarsa (lampau waktu). Hal ini disebabkan karena Para Penggugat dianggap telah kehilangan hak seiring dengan berlalunya waktu yang sangat lama tersebut, dan ada juga Yurisprudensi yang menganggap hal tersebut sebagai *Rechtsverwerking* (melepaskan hak atas tanah secara diam-diam karena tidak berbuat dalam jangka waktu yang sangat lama);

Ada pun Yurisprudensi-Yurisprudensi yang Pihak Tergugat I maksudkan tersebut antara lain:

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 120K/Sip/1957, dalam kaidah hukumnya menerangkan bahwa "*Para Penggugat yang membiarkan penguasaan tanahnya oleh pihak lain selama 25 tahun harus dianggap menghilangkan hak mereka*";
2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2370K/Sip/1992, dalam kaidah hukumnya menerangkan bahwa "*Penggugat yang baru memperkarakan di Pengadilan 14 tahun setelah pengalihan hak terjadi maka dianggap melepaskan haknya*";



3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 120K/Sip/1957, dalam kaidah hukumnya menerangkan bahwa "*Gugatan yang diajukan kurang lebih 15 tahun setelah peralihan hak terjadi, dianggap sebagai bentuk rechtsverwerking secara diam-diam oleh Penggugat*"; dan
4. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 210K/Sip/1955 dalam kaidah hukumnya menerangkan bahwa "*Gugatan tidak dapat diterima, oleh karena para penggugat dengan mendiamkan selama 25 tahun dianggap telah menghilangkan haknya (rechtsverwerking)*;"

Selain itu Pihak Tergugat I perlu tambahkan fakta bahwa terkait dengan Sikap Diam yang ditunjukkan baik oleh Alm. RAFAEL GUNAWAN alias GOEY BOEN SOEN pada saat yang bersangkutan masih hidup maupun oleh Para Ahli Warisnya yang bertindak sebagai Para Penggugat dalam Perkara A Quo bukan hanya dalam bentuk tidak mengajukan upaya keberatan, somasi dan/atau gugatan di muka Pengadilan semata kepada Para Tergugat, tetapi Sikap Diam tersebut juga ditunjukkan pada ketiadaan upaya dari Alm. RAFAEL GUNAWAN alias GOEY BOEN SOEN maupun Para Ahli Warisnya untuk mengajukan permohonan Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41 sebelum berakhir masa berlakunya pada tanggal 13 Maret 2006, dan/atau untuk mengajukan upaya pembaharuan Hak Guna Bangunan setelah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41 tersebut resmi berakhir masa berlakunya pada Tahun 2006;

Dengan demikian maka kiranya hal-hal tersebut kiranya sudah dapat dijadikan sebagai Bukti Persangkaan yang kuat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda bahwa baik Alm. RAFAEL GUNAWAN alias GOEY BOEN SOEN pada saat yang bersangkutan masih hidup maupun oleh Para Ahli Warisnya yang bertindak sebagai Para Penggugat dalam Perkara A Quo, sudah tidak ingin lagi menggunakan haknya atau dengan kata lain merelakan haknya terhadap Tanah yang menjadi Objek Sengketa setelah Hak Atas Tanah (HGB) tersebut berakhir masa berlakunya pada Tahun 2006 untuk selanjutnya dikembalikan statusnya menjadi Tanah Negara. Oleh karena itu sudah sepantasnya jika Para Penggugat dinilai tidak lagi memiliki Hak apa pun juga terhadap tanah yang menjadi Objek Sengketa, termasuk *legal standing* untuk mengajukan gugatan sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian eksepsi sebelumnya di atas;

3. Pengajuan Gugatan Ganti Rugi Kepada Pihak Tergugat I Adalah Gugatan Yang Salah Sasaran;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap Dalil Surat Gugatan Para Penggugat yang menyatakan antara Pihak Tergugat II (Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur) dengan Pihak Tergugat I (Pemerintah Kota Samarinda) telah menjalin kesepakatan terkait penghibahan Aset Tanah milik Pihak Tergugat II (Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur) yang berada di sepanjang Tepian Sungai Mahakam yang terletak antara Jembatan Mahakam dan Pelabuhan Tenggarong/Dermaga Pasar Pagi, dimana salah satunya termasuk tanah yang menjadi Objek Sengketa dalam Perkara *A Quo* melalui penandatanganan "*Berita Acara Serah Terima Aset Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur Tepian Mahakam (Jl. Yos Sudarso/Pelabuhan Tenggarong Sampai Dengan Jalan Untung Surapati/Samping Jembatan Mahakam I) Kepada Pemerintah Kota Samarinda Nomor: 024/12279/BP-III/2000 Tanggal 24 Desember 2000*" dengan ini Pihak Tergugat I (Pemerintah Kota Samarinda) akui kebenarannya. Demikian pula dengan klausula mengenai penyerahan permasalahan hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh Pihak Ketiga yang ikut diserahkan oleh Pihak Tergugat II (Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur) kepada Pihak Tergugat I (Pemerintah Kota Samarinda) sebagaimana disebutkan dalam uraian Angka 3 dan Uraian Lampiran Berita Acara Serah Terima Aset dimaksud;

Namun dalam hal ini perlu diperhatikan bahwa yang dimaksud dengan "*Permasalahan Hak-Hak Atas Tanah yang dimiliki oleh Pihak Ketiga*" dalam Klausula uraian Angka 3 dan Lampiran Berita Acara Serah Terima Aset tersebut, tentulah hanya mengenai permasalahan pemberian ganti rugi terkait hak atas tanah dari Pihak Ketiga **jika hak atas tanah tersebut masih ada**. Hal ini sebagaimana yang pernah dihadapi dan dilakukan oleh Pihak Tergugat I (Pemerintah Kota Samarinda) manakala Sdr. EDDY MULYA (sebagai salah satu Pihak Ketiga yang namanya ikut disebutkan dalam Lampiran Berita Acara Serah Terima Aset di atas, selain dari nama Alm. RAFAEL GUNAWAN yang juga tercantum didalamnya) yang dalam hal ini telah lebih dahulu mengajukan Tuntutan Ganti Rugi Hak Atas Tanah yang dimilikinya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 15 Tahun 1970 melalui Pengadilan Negeri Samarinda;

Ada pun Gugatan Hukum tersebut terdaftar di Pengadilan Negeri Samarinda dalam Perkara Nomor: 173/Pdt.G/2017/PN.Smr., dimana saat ini telah dilakukan pelaksanaan eksekusi putusannya dalam bentuk pembayaran ganti rugi yang dilakukan oleh Pihak Tergugat I (Pemerintah Kota Samarinda) kepada Sdr. EDDY MULYA setelah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memutuskan kasasi atas gugatan tersebut ditetapkan (telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap);

Halaman 15 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang perlu dicatat dalam Perkara Hukum tersebut ialah Gugatan yang diajukan oleh Sdr. EDDY MULYA kepada Pihak Tergugat I (Pemerintah Kota Samarinda) dapat dibenarkan karena yang bersangkutan memang masih memiliki Hak Atas Tanah sesuai dengan Bukti Kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 15 Tahun 1970, yang dalam hal ini tidak mengenal batas waktu;

Tentu saja Gugatan dari Sdr. EDDY MULYA tersebut berbeda halnya dengan Gugatan dari Para Penggugat saat ini dimana Para Penggugat mendasarkan gugatannya pada Bukti Kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41 Tahun 1986 yang diketahui telah berakhir masa berlakunya pada Tahun 2006 (karena tidak ada upaya perpanjangan dan/atau upaya pembaruan hak yang dilakukan baik oleh Alm. RAFAEL GUNAWAN alias GOEY BOEN SOEN pada saat yang bersangkutan masih hidup maupun oleh Para Ahli Warisnya setelah Alm. RAFAEL GUNAWAN alias GOEY BOEN SOEN meninggal dunia terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41 yang pernah dimilikinya tersebut);

Terkait dengan permasalahan tidak dilakukannya upaya perpanjangan Hak Guna Bangunan pada saat Sertifikat HGB Nomor 41 tersebut masih berlaku, dan/atau tidak dilakukannya upaya Pembaruan Hak Guna Bangunan setelah Sertifikat HGB Nomor 41 tersebut telah berakhir, dalam hal ini bisa saja disebabkan karena Alm. RAFAEL GUNAWAN alias GOEY BOEN SOEN maupun Para Ahli Warisnya memang berkeinginan melepaskan hak atas tanah tersebut untuk selanjutnya dikembalikan statusnya menjadi Tanah Negara, atau bisa juga karena sebab lain yaitu karena Upaya Perpanjangan/Pembaruan Hak Guna Bangunan tidak dapat dilakukan karena terbentur dengan aturan yang berlaku saat itu (Tahun 2006) sampai dengan saat ini yang mempersyaratkan bahwa Permohonan Perpanjangan/Pembaruan Hak Guna Bangunan terhadap suatu Obyek Tanah hanya dapat dilakukan jika Objek Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku sebelum dan/atau pada saat permohonan tersebut diajukan;

Terkait hal ini perlu diperhatikan bahwasanya terhadap Tanah yang menjadi Objek Sengketa dalam Perkara *A Quo* sebelum dibongkar dan dibebaskan oleh Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur (Pihak Tergugat II) pada Tahun 1995, sebenarnya telah ditentukan perubahan peruntukannya (dibuatkan *masterplan* baru diatasnya) oleh Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur (Pihak Tergugat II) sebagaimana yang ditegaskan dalam uraian angka 5 pada Berita Acara Serah Terima Asset Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur

Halaman 16 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr

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

Tepian Mahakam (Jl. Yos Sudarso/Pelabuhan Tenggara Sampai Dengan Jalan Untung Surapati/Samping Jembatan Mahakam I) Kepada Pemerintah Kota Samarinda Nomor: 024/12279/BP-III/2000 Tanggal 24 Desember 2000;

Selanjutnya dengan dihibahkannya Objek Tanah tersebut oleh Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur (Pihak Tergugat II), Pemerintah Kota Samarinda (Pihak Tergugat I) kemudian diperintahkan untuk membangun dan memelihara Objek Tanah dimaksud tetap sesuai dengan *Masterplan Awal* yang telah dibuat dan ditentukan sebelumnya oleh Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur (Pihak Tergugat II) tersebut;

Berdasarkan pada dalil-dalil eksepsi tersebut maka apabila Para Penggugat saat ini mengajukan Tuntutan Ganti Rugi terhadap Hak Atas Tanah yang diklaim olehnya, maka Pihak Tergugat I tentu secara tegas menolak karena alasan Hak Atas Tanah tersebut saat ini telah berakhir dan status dari tanah tersebut saat ini adalah Tanah Negara yang bukan lagi menjadi Hak dari Para Penggugat (Gugatan Para Penggugat telah Daluwarsa dan Para Penggugat saat ini tidak lagi mempunyai kapasitas/*legal standing* untuk mengajukan gugatan sebagaimana yang menjadi isi Eksepsi Pihak Tergugat I sebelumnya);

Akan tetapi apabila Para Penggugat mengajukan Tuntutan Ganti Rugi terhadap kerugian yang dialami olehnya yang terbit karena Para Penggugat dahulu tidak dapat mengajukan Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 41 yang dimilikinya pada saat Sertifikat HGB tersebut belum berakhir dan/atau karena Para Penggugat tidak dapat mengajukan Pembaruan Hak Guna Bangunan setelah Sertifikat HGB Nomor 41 yang semula dimilikinya telah berakhir pada Tahun 2006 karena terbentur dengan permasalahan penetapan perubahan peruntukan kawasan atas tanah tersebut, maka Gugatan dari Para Penggugat dengan ini Pihak Tergugat I bantah secara tegas dengan alasan Gugatan tersebut telah salah sasaran jika diarahkan kepada Pihak Tergugat I;

Ada pun sebab penolakan ini sendiri kiranya sudah sangat jelas sebagaimana yang diterangkan sebelumnya oleh Pihak Tergugat I bahwa penyebab kerugian dari Para Penggugat tersebut lebih tepatnya disebabkan karena perbuatan Pihak Tergugat II yang sejak semula telah membuat perubahan Peruntukan atas Tanah tersebut (*Masterplan*) sehingga karena adanya perubahan tersebut Para Penggugat dan/atau Alm. RAFEL GUNAWAN tidak dapat lagi mengajukan permohonan perpanjangan/pembaruan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41 yang pernah dimilikinya tersebut;

Halaman 17 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr

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)



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa kami memohon uraian DALAM EKSEPSI di atas agar dapat dianggap terulang dan termuat kembali secara utuh dalam uraian DALAM POKOK PERKARA ini. Selanjutnya Pihak Tergugat I menyatakan tetap menolak dengan tegas seluruh Dalil–Dalil Gugatan dari Para Penggugat, kecuali secara nyata dan tegas diakui kebenarannya oleh Pihak Tergugat I;
2. Bahwa dalam uraian Posita Surat Gugatan khususnya angka 12 dan 14, Para Penggugat dalam hal ini menyatakan Pihak Tergugat I telah melakukan “*Perbuatan Melawan Hukum*” karena saat ini telah memanfaatkan Tanah yang menjadi Objek Sengketa dalam bentuk pembangunan dan pengelolaan taman di atasnya;
3. Terhadap Dalil Posita Surat Gugatan tersebut maka dengan ini Pihak Tergugat I bantah secara tegas karena perbuatan Pemanfaatan Tanah yang menjadi Objek Sengketa dalam bentuk Pembangunan dan Pengelolaan Taman di atasnya bukanlah perbuatan melawan hukum dengan alasan bahwasanya pada saat tanah tersebut mulai dimanfaatkan oleh Pihak Tergugat I dalam bentuk pembangunan taman barulah dilakukan pada Tahun 2021, jauh setelah Para Penggugat terbukti tidak lagi mempunyai Hak Tanah dari Lahan tersebut (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41 yang dimiliki oleh Para Penggugat telah berakhir sejak Tahun 2006 karena tidak dimohonkan perpanjangan dan/atau pembaruan haknya oleh Para Penggugat). Dengan kata lain dalam hal ini Pihak Tergugat I hanya melakukan pembangunan taman di atas Tanah Negara dan bukan lagi di atas Tanah Hak dari Para Penggugat, yang mana perbuatan pembangunan taman di atas Tanah Negara tersebut juga telah sesuai dengan peruntukan (*masterplan*) yang telah dibuat dan ditentukan oleh Pihak Tergugat II di atasnya sebelum Tahun 1995.
4. Selain itu sebagaimana yang telah Pihak Tergugat I sampaikan dalam uraian eksepsi sebelumnya, dalam hal ini ingin Pihak Tergugat I tegaskan ulang bahwa Gugatan Ganti Rugi terhadap penggantian Hak Atas Tanah dari Para Penggugat apabila diajukan saat ini sudah lewat waktu (daluwarsa) selain karena baru saat ini diajukan oleh Para Penggugat (setelah berlalunya waktu selama \pm 28 tahun berdiam diri), tetapi juga karena alasan Para Penggugat sudah tidak lagi memiliki Hak Atas Tanah terhadap lahan yang menjadi Objek Sengketa sejak Tahun 2006. Oleh karena itu jika memang ada kerugian materil yang dialami oleh Para



Penggugat hingga sampai saat ini, maka bentuk dari satu-satunya kerugian tersebut adalah "*Tertutupnya hak bagi Para Penggugat untuk mengajukan Permohonan Perpanjangan dan/atau Pembaruan HGB yang semula dimilikinya*" yang disebabkan karena adanya penetapan perubahan kawasan/Rencana Tata Ruang yang dibuat oleh Pihak Tergugat II tanpa memberikan kompensasi terhadap pemilik hak-hak atas tanah yang berada dalam kawasan dimaksud (Tepian Sungai Mahakam).

5. Untuk itu yang seharusnya digugat oleh Para Penggugat terkait jenis kerugian yang disebutkan dalam uraian angka 4 di atas hanyalah Pihak Tergugat II (Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur) semata, yang dalam hal ini telah membuat Rencana Perubahan Kawasan pada Tanah yang mejadi Objek Sengketa sehingga diatasnya tidak lagi dapat diterbitkan Hak Guna Bangunan yang baru, dan/atau permohonan perpanjangan/pembaruan Hak Guna Bangunan yang masih berlaku (sudah pernah diterbitkan sebelumnya). Dengan kata lain terhadap kerugian yang terbit atas jenis permasalahan hukum tersebut, maka Pihak Tergugat I dengan ini menolak untuk bertanggung jawab dan menyatakan bukan termasuk sebagai permasalahan hukum yang harus dipertanggungjawabkan oleh Pihak Tergugat I sebagaimana yang dimaksud dalam Uraian Angka 3 Berita Acara Serah Terima Asset Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur Tepian Mahakam (Jl. Yos Sudarso/Pelabuhan Tenggaraong Sampai Dengan Jalan Untung Surapati/Samping Jembatan Mahakam I) Kepada Pemerintah Kota Samarinda Nomor: 024/12279/BP-III/2000 Tanggal 24 Desember 2000.
6. Selanjutnya Pihak Tergugat I juga ingin menambahkan bahwa walaupun tanggung jawab terhadap kerugian yang dialami oleh Para Penggugat karena sebab "*Tertutupnya hak bagi Para Penggugat untuk mengajukan Permohonan Perpanjangan dan/atau Pembaruan HGB yang semula dimilikinya*" adalah urusan tanggung jawab dari Pihak Tergugat II, tetapi dalam hal ini Pihak Tergugat I ingin mengomentari terkait dalil Jumlah Ganti Rugi Materil yang harus dipertanggungjawabkan oleh Pihak Tergugat II tidak seharusnya dihitung menggunakan dasar perhitungan nilai Zona Nilai Tanah (ZNT) sebesar Rp. 27.741.000,- / M² terhadap Tanah yang menjadi Objek Sengketa (yang dalam hal ini diklaim kepemilikannya oleh Para Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya/*expired*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Kiranya perlu diketahui bahwa penentuan perhitungan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Samarinda adalah didasarkan pada riwayat harga jual beli tanah yang terdapat pada transaksi jual beli tanah yang pernah terjadi sebelumnya dalam suatu zona wilayah tanah tertentu, yang dalam hal ini ditentukan karena adanya persamaan letak wilayah yang berdekatan maupun berdasarkan persamaan dasar hak atas tanah yang diperjualbelikan tersebut.
8. Ada pun untuk Tanah-Tanah yang berada di sepanjang Tepian Sungai Mahakam yang terletak dari Jembatan Mahakam sampai Pelabuhan Tenggarong (Dermaga Pasar Pagi) yang telah dihibahkan oleh Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur kepada Pemerintah Kota Samarinda telah ditentukan peruntukannya sebagai Ruang Terbuka Hijau/Fasilitas Umum oleh Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur sebelum Tahun 1995. Dalam hal ini Tanah-Tanah tersebut dinilai tidak lagi mempunyai nilai ekonomis karena diatasnya tidak dapat lagi dilakukan pendirian bangunan (pemukiman atau perdagangan) selain daripada kriteria bangunan khusus terbatas yang telah ditentukan baik oleh Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur sebelum Tanah-Tanah tersebut dihibahkan, maupun oleh Pemerintah Kota Samarinda setelah proses hibah dilaksanakan pada Tahun 2000. Terkait hal ini Pihak Tergugat I ingin menambahkan keterangan bahwa Tanah-Tanah tersebut sejak dari saat dibebaskan oleh Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur pada Tahun 1995 hingga sampai saat ini, tidak ada satu pun yang pernah diperjualbelikan selain hanya dihibahkan kepada Pemerintah Kota Samarinda semata. Untuk ini perhitungan nilai Zona Nilai Tanah (ZNT) sebesar Rp. 27.741.000,- / M² yang dalam hal ini didasarkan pada transaksi jual beli tanah dengan dasar Sertifikat Hak Milik di Jalan Slamet Riyadi yang berada pada sisi darat (bukan pada sisi sungai/Tepian Sungai Mahakam) kiranya tidak tepat jika ingin dijadikan sebagai dasar penentuan ganti rugi oleh Para Penggugat kepada Pihak Tergugat II karena kondisinya tidak serupa dengan kondisi hak atas tanah yang diklaim olehnya dan jenis kerugian yang dialaminya serta contoh transaksi jual beli yang ada sebelumnya;
9. Selain itu sebagai bahan perbandingan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa Gugatan A Quo, untuk Hak Atas Tanah yang lebih kuat dan mutlak berupa Hak Milik yang tidak memiliki jangka waktu berlaku sebagaimana yang dimiliki oleh Sdr. EDDY MULYA,

Halaman 20 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr



jika dibandingkan dengan Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Para Penggugat yang telah berakhir pada Tahun 2006, dimana kedua Objek Tanah tersebut sama-sama terletak di Tepian Sungai Mahakam, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang menyidangkan Gugatan Sdr. EDDY MULYA (yang tercatat dalam Perkara Nomor: 173/Pdt.G/2017/PN.Smr.) dalam Putusan Akhirnya menyatakan pertimbangan untuk menetapkan nilai ganti rugi haruslah dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) karena tidak bernilai ekonomis sehingga ditetapkan hanyalah sebesar Rp. 1.000.000,- / M²;

10. Pada tingkat Banding dan Kasasi pertimbangan dan isi Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor: 173/Pdt.G/2017/PN.Smr. tersebut ternyata dapat dibenarkan dan telah dikuatkan kembali melalui Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor: 36/PDT/2020/PT.SMR. Tanggal 6 April 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 4381 K/PDT/2022 Tanggal 19 Desember 2022. Oleh karena itu Pertimbangan Hukum yang diambil oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda sebelumnya dalam Pemeriksaan Perkara Nomor: 173/Pdt.G/2017/PN.Smr. atas pengajuan Gugatan dari Sdr. EDDY MULYA untuk permasalahan hukum atas Objek Sengketa yang letaknya sama dengan Tanah yang menjadi Objek Sengketa dalam Gugatan *A Quo* kiranya sangat tepat jika dijadikan sebagai bahan rujukan perbandingan dasar penentuan ganti rugi oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili Gugatan *A Quo*, jika nantinya kerugian tersebut dapat dibuktikan adanya oleh Para Penggugat;
11. Begitu pula jika Nilai Gugatan Kerugian yang diklaim oleh Para Penggugat apabila hendak dibandingkan dengan Nilai Ganti Rugi sebagaimana yang ditetapkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda dalam Pemeriksaan Perkara Nomor: 66/Pdt.G/2021/PN.Smr., yang diajukan oleh Pihak Penggugat atas nama Ibu YOLANA SUDIMEN dengan dasar kepemilikan hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 16 Tahun 1972. Dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda hanya menetapkan besaran nilai ganti rugi sebesar Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang angkanya ditentukan sebesar Rp. 1.573.000,- / M² untuk Tanah Hak Milik dari Ibu YOLANA SUDIMEN yang sama-sama terletak di Tepian Sungai Mahakam. Dari perbandingan putusan tersebut kiranya perlu diingatkan kembali bahwa Tanah berdasarkan Hak Milik adalah lebih kuat dan lebih penuh jika dibandingkan dengan Hak Tanah yang dimiliki oleh Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang hanya berupa Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya juga telah berakhir pada Tahun 2006;

12. Terkait Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor: 66/Pdt.G/2021/PN.Smr. Tanggal 16 September 2021 dalam pemeriksaan gugatan yang diajukan oleh Ibu YOLANA SUDIMEN tersebut, hasilnya juga dibenarkan dan telah dikuatkan kembali di Tingkat Banding dan Kasasi melalui Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor: 214/PDT/2021/PT.SMR Tanggal 5 Januari 2022 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2125 K/PDT/2022 Tanggal 13 Juli 2022;
13. Untuk itu apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili Perkara A Quo nantinya menemukan adanya kerugian yang dapat dibuktikan telah dialami oleh Para Penggugat dalam pengajuan Perkara A Quo, maka sangatlah wajar jika nilai Ganti Rugi yang dibebankan kepada Pihak Tergugat II diputuskan untuk tidak melebihi angka Rp. 1.000.000,- / M², dengan pertimbangan bahwasanya Jenis Kerugian (Perubahan Rencana Kawasan atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa) dan Dasar Hak Atas Tanah (HGB yang berakhir Tahun 2006) dari Para Penggugat pada dasarnya lebih kecil dan lemah jika dibandingkan dengan Jenis Kerugian (Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Masih Berlaku) dan Dasar Hak Atas Tanah (Sertifikat Hak Milik) yang dahulunya dialami, dimiliki dan telah diberikan pemenuhan ganti ruginya kepada Sdr. EDDY MULYA;
14. Dalam hal ini Pihak Tergugat I sengaja mencontohkan dasar perhitungan ganti rugi pada Putusan Pengadilan yang mengadili Gugatan Hukum yang diajukan oleh Sdr. EDDY MULYA sebagai bahan perbandingan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili Perkara A Quo karena alasan baik nama Sdr. RAFAEL GUNAWAN maupun Sdr. EDDY MULYA, keduanya telah disebutkan sebagai nama-nama pihak ketiga yang tanahnya masih bermasalah sebagaimana yang terdapat dalam Lampiran Dokumen *Berita Acara Serah Terima Asset Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur Tepian Mahakam (Jl. Yos Sudarso/Pelabuhan Tenggarong Sampai Dengan Jalan Untung Surapati/Samping Jembatan Mahakam I) Kepada Pemerintah Kota Samarinda Nomor: 024/12279/BP-III/2000 Tanggal 24 Desember 2000*;

Halaman 22 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr

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)



15. Untuk itu guna menjaga konsistensi isi Putusan Pengadilan serta untuk mencegah terjadinya pertentangan isi antara satu putusan pengadilan dengan putusan pengadilan lainnya, maka sudah sewajarnya Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor: 173/Pdt.G/2017/PN.Smr. Tanggal 5 Juli 2018 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor: 36/PDT/2020/PT.SMR. Tanggal 6 April 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 4381 K/PDT/2022 Tanggal 19 Desember 2022 untuk dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk menjatuhkan putusan akhir untuk membebaskan pembayaran ganti rugi kepada Pihak Tergugat II bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili Perkara A Quo saat ini, dengan catatan hanya jika kerugian yang dialami oleh Para Penggugat itu dapat dibuktikan kebenarannya;
16. Ada pun terkait Ganti Rugi Imateril yang dituntut oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat dengan nilai sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) karena alasan Alm. RAFAEL GUNAWAN alias GOEY BOEN SOEN telah dirugikan waktu dan pikirannya untuk menangani permasalahan pembongkaran dan pembebasan lahan yang dimilikinya yang dilakukan oleh Pihak Tergugat II pada Tahun 1995 tanpa pemberian ganti rugi sampai dengan yang bersangkutan wafat pada Tahun 2007, maka dengan ini Pihak Tergugat I tolak secara tegas jika permintaan ganti rugi tersebut juga dimintakan untuk dibebankan kepada Pihak Tergugat I karena alasan kegiatan pembongkaran dan pembebasan lahan yang dilakukan pada Tahun 1995 adalah merupakan tanggung jawab dari Pihak Tergugat II yang melakukan perbuatan dimaksud;
17. Ada pun Pihak Tergugat I yang baru menerima hibah aset berupa lahan yang termasuk didalamnya Tanah yang menjadi Objek Sengketa dalam Perkara A Quo dari Pihak Tergugat II pada akhir Tahun 2000 sesuai dengan Dokumen Berita Acara Serah Terima Asset Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur Tepian Mahakam (Jl. Yos Sudarso/Pelabuhan Tenggarong Sampai Dengan Jalan Untung Surapati/Samping Jembatan Mahakam I) Kepada Pemerintah Kota Samarinda Nomor: 024/12279/BP-III/2000 Tanggal 24 Desember 2000, dalam hal ini Pihak Tergugat I ingin menegaskan bahwa Pihak Tergugat I tidak pernah menerima Surat Somasi, Keberatan dan/atau pun Gugatan dari Alm. RAFAEL GUNAWAN alias GOEY BOEN SOEN terkait masalah pemberian ganti rugi hak atas tanah dimaksud sejak Aset Milik Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur



tersebut dihibahkan pada Tahun 2000 sampai dengan yang bersangkutan meninggal dunia pada Tahun 2007. Untuk itu tidak tepat rasanya jika Para Penggugat menuntut Pihak Tergugat I untuk turut membayarkan ganti rugi immateril karena alasan yang disampaikan oleh Para Penggugat tersebut;

18. Selain itu apabila Para Penggugat menyatakan telah berupaya menyampaikan permohonan ganti rugi sebagaimana yang didalilkan dalam Uraian Posita Angka 20 Halaman 10 Surat Gugatan, maka dengan ini Pihak Tergugat I tegaskan bahwa permohonan ganti rugi tersebut baru diajukan pada Tahun 2022 manakala Hak Atas Tanah yang dimiliki oleh Alm. RAFAEL GUNAWAN alias GOEY BOEN SOEN berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41 Tahun 1986 telah berakhir di Tahun 2006. Tentu saja terhadap permintaan tersebut ditolak oleh Pihak Tergugat I karena alasan Para Penggugat saat ini tidak lagi mempunyai hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan uraian Eksepsi dan Jawaban di atas, kami selaku Kuasa Hukum dari Pihak Tergugat I selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Samarinda yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk kiranya dapat menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi Pihak Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat untuk Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Samarinda yang memeriksa dan mengadili Perkara ini tidak setuju dan berpendapat lain, mohon kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Jawaban Tergugat II:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II dengan jelas dan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang termuat dan tertuang dalam gugatan Para Penggugat yang disampaikan pada tanggal 3 Januari 2023, kecuali yang nyata – nyata diakui dengan jelas dan tegas kebenarannya oleh Tergugat II;



2. GUGATAN TIDAK JELAS/KABUR (*EXCEPTIO OBSCUR LIBEL*);

- a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat angka 1 halaman 5, yang menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris almarhum RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) yang telah meninggal dunia di Samarinda pada tanggal 15-02-2007, karena Keterangan Hak Waris tertanggal 22 Nopember 2017 Nomor 10/XI/2017 yang dibuat oleh ARIFIN SAMUEL CANDRA, SH.,M.Kn., Notaris di Kota Balikpapan, tidak dijelaskan mengenai dasar penetapan Para Penggugat sebagai ahli waris sebagaimana hukum positif Negara Kesatuan Republik Indonesia bahwa penetapan ahli waris dikeluarkan oleh Pengadilan (Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama). Penetapan ahli waris untuk yang beragama Islam dibuat oleh Pengadilan Agama atas Permohonan para ahli waris sesuai ketentuan **Pasal 49 huruf b Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama**, yang berbunyi:

“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam di bidang waris;”

Sedangkan untuk penetapan ahli waris yang beragama selain Islam dibuat oleh Pengadilan Negeri sesuai ketentuan **Pasal 833 KUHPdata**, yang berbunyi:

“Pasal 833

Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal;

Bila ada perselisihan tentang siapa yang berhak menjadi ahli waris, dan dengan demikian berhak memperoleh hak milik seperti tersebut di atas, maka Hakim dapat memerintahkan agar semua harta peninggalan itu ditaruh lebih dahulu dalam penyimpanan Pengadilan; Negara harus berusaha agar dirinya ditempatkan pada kedudukan besit oleh Hakim, dan berkewajiban untuk memerintahkan penyegelan harta peninggalan itu, dan memerintahkan pembuatan perincian harta itu, dalam bentuk yang ditetapkan untuk penerimaan warisan dengan hak istimewa akan pemerincian harta, dengan ancaman untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga;”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dikarenakan tidak ada penetapan ahli waris melalui Pengadilan Agama atau Pengadilan Negeri oleh Para Penggugat, untuk itu dimohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk tidak menerima gugatan ini karena gugatan kabur/tidak jelas (Obscuur Libel);

- b. Terhadap dalil gugatan Para Penggugat angka 2, 3, dan 4 pada halaman 5 sampai dengan halaman 6, Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat ini yang menyatakan bahwa RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) adalah pemilik hak atas sebidang tanah, seluas 2.350 M², yang terletak di Desa/ Kel. Karang Asam Ulu (dahulu Karang Asam), Kec. Sungai Kunjang (dahulu Samarinda Ulu), Kota Samarinda-Kalimantan Timur berdasarkan jual beli tanggal 11 Oktober 1967, bahwa pengakuan Para Penggugat sebagai pemilik tanah sengketa ini sangat janggal karena Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan pasti mengenai batas – batas dan ukuran tanahnya/tidak rinci berapa panjang kali lebarnya sehingga mendapatkan luasan tanah seluas 2.350 M². Oleh karena dalam gugatannya Para Penggugat tidak menguraikan batas dan ukuran tanahnya makanya pengakuan Para Penggugat ini sangat diragukan sebagai pemilik tanah sengketa, karenanya dalil gugatan Para Penggugat tersebut kabur/tidak jelas (obscur Libel), sehingga sudah selayaknya dan patut apabila gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvanklijk Verklaard);
- c. bahwa dalil gugatan Para Penggugat angka 10 pada halaman 7 sampai dengan halaman 8, Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat ini yang menyebutkan Berita Acara Serah Terima Asset Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur Tepian Mahakam (Jl. Yos Sudarso/Pelabuhan Tenggarrong sampai dengan Jalan Untung Suropati/Samping Jembatan Mahakam I) kepada Pemerintah Kota Samarinda Nomor 024/12279/BP/III/2000 tanggal 24 Desember 2000 berikut Lampirannya yang menyatakan huruf f) Rafael Gunawan (HM) No. 41 Luas 2.350 M², bahwa setelah Tergugat II cermati dengan seksama bahwa dalam dokumen Lampiran Berita Acara Serah Terima Asset Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur Tepian Mahakam (Jl. Yos Sudarso/Pelabuhan Tenggarrong sampai dengan Jalan Untung Suropati/Samping

Halaman 26 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr

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)



Jembatan Mahakam I kepada Pemerintah Kota Samarinda Nomor 024/12279/BP/III/2000 tanggal 24 Desember 2000, tercatat pada kolom nama barang huruf f. Rafel Gunawan (**HGB**) No. 41 Luas 2.350 M² dan pada kolom keterangan tercatat sebagai Hak Guna Bangunan, hal ini berbeda dengan dalil gugatan Para Penggugat dalam gugatannya. Oleh karena terdapat perbedaan tersebut sehingga menjadi tidak jelas/kabur sehingga sudah selayaknya dan patut apabila gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

- d. Bahwa gugatan Para Penggugat dalam dalili gugatannya terdapat ketidakjelasan dasar hukum gugatan, atas perbuatan apa sehingga ditarik dan didudukan sebagai Tergugat II terkait objek sengketa yang memang jelas-jelas kepemilikannya berupa Sertifikat HGB No. 41 (sekarang menjadi Sertifikat HGB No. 1927) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Samarinda, bahwa objek yang disengketakan tersebut berdasarkan dokumen Berita Acara Serah Terima Asset Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur Tepian Mahakam (Jl. Yos Sudarso/Pelabuhan Tenggarong sampai dengan Jalan Untung Suropati/Samping Jembatan Mahakam I kepada Pemerintah Kota Samarinda Nomor 024/12279/BP/III/2000 tanggal 24 Desember 2000, dan sebagaimana tercatat dalam Lampirannya. Bahwa dengan adanya Berita Acara Serah Terima tersebut. Tergugat II sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan Para Penggugat, sehingga dalil gugatan Para Penggugat ini sudah jelas kabur/tidak jelas dan patut dikesampingkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia;
- e. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat angka 18, dan 19 pada halaman 9 sampai dengan halaman 10, karena dalam gugatan Para Penggugat meminta pembayaran kerugian materiil sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), dan kerugian immaterial yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah). Bahwa permintaan Para Penggugat ini kabur/tidak jelas, karena permintaan Para Penggugat ini meminta pembayaran kerugian kepada Tergugat II sebagaimana tersebut diatas tanpa menjelaskan asal diperolehnya perhitungan angka yang cukup fantastis tersebut. Oleh karena tuntutan kerugian materiil dan immaterial sebagai



dampak pelaksanaan Program Pengelolaan Kawasan Tepian Mahakam oleh Pemerintah, sehingga tuntutan kerugian yang diminta oleh Para Penggugat dalam perkara ini tidak jelas/kabur maka tuntutan kerugian ini harusnya dinyatakan tidak dapat di terima;

- f. Bahwa gugatan Para Penggugat ini bertentangan dan bertolak belakang dengan tata tertib beracara yang sudah diatur dalam Hukum Acara Perdata, sebab dalam gugatan Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan rinci menyangkut perbuatan dan kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat II berkaitan dengan yang dianggap menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

3. GUGATAN KURANG PIHAK (**PLURIUM LITIS CONSORTIUM**);

Bahwa gugatan Para Penggugat ini KURANG PIHAK, karena obyek sengketa yang digugat oleh Para Penggugat ini terletak di Kel. Karang Asam Ulu (dahulu Karang Asam), Kec. Sungai Kunjang (dahulu Samarinda Ulu), Kota Samarinda - Kalimantan Timur yang perolehannya dari GOEY KAM HIANG selaku Penjual, sehingga perlu ditarik sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat, guna memberikan klarifikasi dalam perkara a quo;

4 **EKSEPSI KEWENANGAN OBSULUT**;

- a. Bahwa PENGGUGAT keliru mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Samarinda karena yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (Onrechtmatige Overheidsdaad). Bahwa menurut Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang berbunyi **“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.”** Sehingga gugatan Para Penggugat keliru kompetensi absolutnya, untuk itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk tidak menerima gugatan ini karena gugatan Para Penggugat keliru Kompetensi Absolutnya;
- b. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang terhormat izinkanlah kami menyampaikan bahwa pada dalil gugatan angka 13, 14, dan 15 pada halaman 8 sampai dengan halaman 9 dalam gugatan Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (Onrechtmatige Overheids daad) sebagaimana diatur didalam pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Namun menurut hemat kami sudah ada pengaturan yang menjadi pedoman beracara sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad);

Bahwa yang dilakukan oleh Tergugat II merupakan Tindakan Administrasi Tergugat II sesuai dengan UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2014 TENTANG ADMINISTRASI PEMERINTAHAN adalah Tindakan Administrasi dan bukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata sehingga jika ingin mengujinya haruslah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Terhadap Tindakan administrasi pemerintah sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1 angka 8 UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2014 TENTANG ADMINISTRASI PEMERINTAHAN "Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan" Pasal ini menjelaskan bahwa Pemerintah melaksanakan Program Pengelolaan Kawasan Tepian Mahakam tersebut merupakan Tindakan Administrasi Pemerintah yang diatur di dalam Undang-Undang ini masuk dalam kompetensi absolut yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menguji atas perbuatan tindakan administrasi sebagaimana dimaksud. Dan sengketa Tindakan administrasi ini merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur didalam **Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad)**. Sehingga menurut kami keliru bila Perbuatan Melawan Hukum atas pelaksanaan Program

Halaman 29 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr

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)



Pengelolaan Kawasan Tepian Mahakam oleh Pemerintah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata namun lebih tepatnya adalah sebagaimana diatur didalam **Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheids daad)**;

Bahwa berdasarkan pada uraian pertimbangan hukum tersebut diatas maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim berkenan terlebih dahulu menjatuhkan **PUTUSAN SELA**, sebelum pemeriksaan **Pokok Perkara** ini dilanjutkan;

5. GUGATAN PARA PENGUGUT DALUARSA/LEWAT WAKTU (RECHTS VERWERKING);

- a. bahwa dalam gugatannya Para Penggugat menyampaikan dalam uraian gugatannya angka 2 pada halaman 5 yang menyatakan "...bahwa berdasarkan jual beli tanggal 11 Oktober 1967, antara GOEY KAM HIANG selaku Penjual dan RAFAEL GUNAWAN (dahulu GOEY BOEN SOEN) selaku Pembeli, yang disahkan oleh Asisten Wedana Samarinda Ulu dibawah akte Nomor: 19/AW-Ulu/1967", bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pengugat ini karena jika dicermati secara seksama obyek tanah tersebut sudah **56 Tahun**, jika merujuk pada ketentuan Pasal 1967 KUHPdata disebutkan bahwa dalam hal tuntutan hak kebendaan gugur setelah lewat **30 tahun**, maka dengan demikian hak Para Penggugat untuk menuntut lahan/tanah a quo telah lewat waktu/daluarsa (Putusan MARI Nomor 408 K/Sip/1973). Oleh karena gugatan Para Penggugat ini sudah daluarsa/lewat waktu maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijik Verklaards);
- b. Bahwa berdasarkan **Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria** yang berbunyi:



“Pasal 35

(1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”

Sehingga dalam hal ini pemilik Sertifikat HGB tidak memiliki hak sepenuhnya terhadap **Tanah Negara** menunjukkan kewenangan yang diberikan oleh Pemerintah untuk menggunakan sebuah lahan yang bukan miliknya sendiri. Dengan demikian, HGB adalah suatu hak yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk dapat mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri;

Bahwa terkait kewajiban pemegang HGB berdasarkan ketentuan **Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah** yang telah dicabut dengan **Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah**, pada ketentuan **Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021** yang berbunyi:

“Pasal 42

Pemegang hak guna bangunan berkewajiban:

- a. melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- b. memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- c. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- d. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- e. **melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan**
- f. **menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik, setelah hak guna bangunan habis.”**



Bahwa berdasarkan ketentuan **huruf e dan huruf f** tersebut diatas, maka Para Penggugat sudah sepantasnya melakukan kewajibannya ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah Tergugat II uraikan dalam Eksepsi mohon dianggap tertuang dan terulang kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa terhadap tanah asset Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur, yang terletak di Tepian Mahakam, di Jl. Yos Sudarso/Pelabuhan Tenggarong sampai dengan Jl. Untung Surapati/ Samping Jembatan Mahakam Kota Samarinda telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Samarinda sebagaimana **BERITA ACARA SERAH TERIMA ASSET PEMERINTAH PROPINSI KALIMANTAN TIMUR TEPIAN MAHAKAM (JL. YOS SUDARSO/PELABUHAN TENGGARONG SAMPAI DENGAN JL. UNTUNG SURAPATI/SAMPING JEMBATAN MAHAKAM I) KEPADA PEMERINTAH KOTA SAMARINDA NOMOR 024/12279/BP-III/2000 tanggal 24 Desember 2000**, dan Lampirannya. Bahwa dalam lampiran Berita Acara Serah Terima ini sudah tercantum secara jelas tanah, bangunan dan nama-nama pemilik tanah yang sudah tidak ada permasalahan dengan Tergugat II, serta disebutkan juga bahwa dari jumlah luas tanah yang diserahkan tersebut, masih terdapat beberapa lokasi tanah yang bermasalah yaitu berjumlah 10 (sepuluh) orang dengan luas tanah 30.867 M²;
3. Bahwa berdasarkan Berita Acara Serah Terima Asset Pemerintah Propinsi Kalimantan Timur/Tergugat II kepada Pemerintah Kota Samarinda/Tergugat I pada tanggal 24 Desember Tahun 2000 tersebut, tanggung jawab pengelolaan dan pemanfaatan Asset Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur menjadi tanggung jawab sepenuhnya oleh Tergugat I incasu Walikota Samarinda bukan tanggung jawab Tergugat II lagi sebagaimana yang disebutkan dalam Berita Acara Serah Terima Asset, apalagi Asset Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur yang sudah diserahkan terimakan kepada Tergugat I tersebut telah dihapus dari Daftar Inventaris Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur;
4. Bahwa terhadap tanah yang dituntut oleh Para Penggugat dalam perkara ini sudah jelas menjadi tanah Asset Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur, dimana tanah asset a quo tersebut, telah diserahkan pengelolaannya kepada Pemerintah Kota Samarinda, berdasarkan



BERITA ACARA SERAH TERIMA ASSET PEMERINTAH PROPINSI KALIMANTAN TIMUR TEPIAN MAHAKAM (JL. YOS SUDARSO/PELABUHAN TENGGARONG SAMPAI DENGAN JALAN UNTUNG SURAPATI/SAMPING JEMBATAN MAHAKAM I) KEPADA PEMERINTAH KOTA SAMARINDA NOMOR 024/12279/BP- III/2000 tanggal 24 Desember 2000 yang dikelola oleh Tergugat I untuk digunakan pembangunan penataan kawasan Tepian Sungai Mahakam sebagai fasilitas kepentingan umum;

5. Bahwa tanah Asset Milik Tergugat II yang diserahkan pengelolaannya kepada Tergugat I tersebut, Tergugat I telah membuat **SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN TANAH Nomor 088/Per.II/XII/2003 tanggal Desember 2003**. Dimana dalam Surat Pernyataan tersebut pihak Pemerintah Kota Samarinda menyatakan bahwa apabila dikemudian hari terdapat gugatan/tuntutan dari pihak lain terhadap tanah dan/atau bangunan dimaksud telah menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari instansi kami dan tidak melibatkan instansi lain. Bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan tersebut seharusnya gugatan Para Penggugat cukup diajukan kepada Tergugat I bukan kepada Tergugat II;
6. Bahwa dalam petitumnya Para Penggugat meminta kepada Tergugat II pembayaran kerugian materiil sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), dan kerugian immaterial yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah). Akan tetapi tuntutan pembayaran kerugian yang dimintakan oleh Penggugat dalam petitumnya tersebut tidak realistis dan rasional. Oleh karena tuntutan ganti rugi yang diminta Para Penggugat hanya menyebutkan angka secara global saja, padahal dalam ketentuan hukum acara perdata sudah mengisyaratkan dan mengamanatkan bahwa dalam hal permintaan ganti rugi haruslah diuraikan secara rinci/riil dan realistis mengenai kerugian yang dialami, sebagaimana yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 550.K/Sip/1979 tanggal 31 Mei 1980 maka sudah selayaknya dan patut tuntutan ganti rugi ini ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia;
7. **Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas terhadap dalil gugatan Para Penggugat yang menuduh Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (Onrechtmatige Overheids daad) dalam perkara ini;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap dalil tuduhan Para Penggugat berupa perbuatan melawan hukum oleh penguasa, gugatan Para Penggugat kepada Tergugat II tersebut sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, karena berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata, dengan jelas dan tegas menyebutkan bahwa *"Perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya itu, mengganti kerugian tersebut"*, padahal jelas – jelas dalam perkara ini Tergugat II sedikitpun tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa, karena tanah sengketa yang dikuasai Tergugat II berasal dari **Tanah Negara** yang dapat diberikan dengan HGB, kemudian Pemerintah melaksanakan Program Pengelolaan Kawasan Tepian Mahakam yang dikelola untuk digunakan pembangunan penataan kawasan Tepian Sungai Mahakam sebagai fasilitas kepentingan umum, dan menjadi kewajiban pemegang HGB berdasarkan ketentuan **huruf e, dan huruf f Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021** tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah sebagaimana uraian Tergugat II pada dalil eksepsi angka 5 huruf b diatas, sehingga dalam hal ini tidak terbukti Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (**Ontrechtmatige Overheids Daad**) yang dituduhkan Para Penggugat terhadap Tergugat II tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang Mulia;

Bahwa berdasarkan pada fakta-fakta dan pertimbangan hukum yang telah Tergugat II uraikan tersebut diatas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, kiranya berkenan mempertimbangkan dalil – dalil jawaban Tergugat II dan mengabulkannya serta memutuskan perkara ini sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Samarinda tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Smr, menurut hukum;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaard**);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat II tidak terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Overheids Daad) dalam perkara ini;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda berpendapat lain, maka Tergugat II mohon putusan yang seadil – adilnya menurut peraturan dan hukum yang berlaku (Ex Aequo Et Bono);

Jawaban Turut Tergugat:

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TURUT TERGUGAT menolak dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT di dalam doktrin ilmu hukum merupakan pihak yang tidak menguasai objek sengketa ataupun yang memiliki keterkaitan terhadap pokok perkara, karena kehadiran TURUT TERGUGAT hanyalah pihak yang diikutsertakan sebagai pelengkap;
2. Bahwa terhadap Pokok Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada dasarnya TURUT TERGUGAT memiliki fungsi sebagai Instansi atau Lembaga Pemerintahan yang memiliki Tugas dan Fungsi dalam pengadministrasian atau Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam wilayah hukum Kota Samarinda;
3. Mengingat tugas dan peran fungsi dari TURUT TERGUGAT. “demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang”, perlu TURUT TERGUGAT sampaikan informasi pada catatan-catatan Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1927/Kel. Karang Asam Ulu atas nama **RAFAEL GUNAWAN (dh. GOEY BOEN SOEN)** seluas 2.350 m² sebagaimana yang menjadi objek sengketa *a quo* dalam perkara ini sebagai berikut:
 - 3.1. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1927/Kel. Karang Asam Ulu seluas 2.350 m² terbit pertama kali dengan atas nama **RAFAEL GUNAWAN (dh. GOEY BOEN SOEN)** berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: SK.671/HGB/DA/85 Tanggal 11 September 1985;
 - 3.2. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1927/Kel. Karang Asam Ulu atas nama **RAFAEL GUNAWAN (dh. GOEY BOEN SOEN)** seluas 2.350 m² telah dibebankan Hak Tanggungan



kepada Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta selaku Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Akta Hipotek No. 261/92/HIP/SMDU/86 Tanggal 14 Oktober 1986 yang dibuat oleh Widjojo Wilami, S.H Notaris PPAT Kotamadya Samarinda;

- 3.3. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Nomor 1927/Kel. Karang Asam Ulu atas nama **RAFAEL GUNAWAN (dh. GOEY BOEN SOEN)** seluas 2.350 m² dengan berdasarkan Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Nomor B.1883.ADK/OPK/1984 Hak Tanggungan/Sertipikat Hipotek telah hapus;
- 3.4. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Nomor 1927/Kel. Karang Asam Ulu atas nama **RAFAEL GUNAWAN (dh. GOEY BOEN SOEN)** seluas 2.350 m² telah terjadi perubahan penomoran hak berdasarkan Peraturan Walikota Samarinda Nomor 116 Tahun 2020 Tentang Penetapan dan Penegasan Batas Wilayah Kelurahan Karang Asam Ulu dan penegasan berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan Karang Asam Ulu Nomor: 471.1/1397/400.08.003 Tanggal 4 Juli 2022, sehingga yang dahulunya tertulis Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/Desa/Kampung Karang Asam, Kecamatan Samarinda Ulu berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1927/Kel. Karang Asam Ulu, Kecamatan Sungai Kunjang;
- 3.5. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Nomor 1927/Kel. Karang Asam Ulu atas nama **RAFAEL GUNAWAN (dh. GOEY BOEN SOEN)** seluas 2.350 m² telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) pada tanggal 08 Juli 2022 Untuk Keperluan Informasi;
4. Bahwa perlu disampaikan pula Riwayat asal usul perolehan hak atas tanah dan dasar yuridis penerbitan objek sengketa *a quo* yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1927/Kel. Karang Asam Ulu atas nama **RAFAEL GUNAWAN (dh. GOEY BOEN SOEN)** seluas 2.350 m² dengan uraian sebagai berikut:
- 4.1. Surat Permohonan atas nama Rafael Gunawan untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan atas Hak Pakai No. 22/Kel. Karang Asam seluas 2.403 m² Tanggal 11 Juli 1984;
- 4.2. Akta Kuasa Nomor 48 Tanggal 11 Januari 1984 yang dibuat oleh Sujipto, S.H selaku Notaris & PPAT di Balikpapan;



- 4.3. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: Subdita-127/1984 Tanggal 6 Agustus 1984;
- 4.4. Gambar Situasi Nomor 794/-1984 Tanggal 31 Juli 1984;
- 4.5. Surat Jual Beli/Pelepasan Hak Tanggal 11 Oktober 1967;
5. Bahwa menanggapi dalil Penggugat pada poin 17 halaman 9 dalam gugatannya tertanggal 26 Desember 2022 yang menyatakan “...bahwa Adapun nilai jual tanah tersebut saat ini adalah seharga Rp. 27.741.000,-/meter berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang dikeluarkan Kementerian ATR/BPN;...”. Menanggapi hal tersebut diatas untuk memperjelas tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kota Samarinda sebagai Instansi Vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Menteri Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional terkhusus terhadap Zona Nilai Tanah (ZNT), dapat disampaikan beberapa hal sebagai berikut:
 - 5.1. Zona Nilai Tanah adalah gambaran nilai tanah yang relatif sama, dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya yang dimuat dalam peta Zona Nilai Tanah dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
 - 5.2. Bahwa Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi berdasarkan Pasal 368 dan Pasal 369 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, menjelaskan bahwa:
 - Pasal 368 “Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan, penyusunan norma, standar, prosedur dan kriteria, dan pemberian bimbingan teknis dan supervise, serta pelaksanaan evaluasi dan pelaporan, fasilitasi penanganan permasalahan informasi nilai tanah, pengembangan penilaian, pemanfaatan nilai tanah sebagai dasar kebijakan dan pendayagunaan ekonomi pertanahan;”



- Pasal 369 “Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 368, Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan menyelenggarakan fungsi:
 - a) penyediaan informasi nilai tanah dan properti, pengembangan penilaian dan pendayagunaan ekonomi pertanahan;
 - b) pembinaan penyediaan informasi nilai tanah dan properti, pengembangan penilaian dan pendayagunaan ekonomi pertanahan;
 - c) penyiapan pemanfaatan peta nilai tanah dan properti sebagai dasar layanan pertanahan dan referensi kebijakan ekonomi pertanahan;
 - d) dfasilitasi penanganan permasalahan informasi nilai tanah dan properti, pengembangan penilaian dan pendayagunaan ekonomi pertanahan;
 - e) pelaksanaan pembangunan basis data informasi nilai tanah dan properti, pengembangan penilaian dan pendayagunaan ekonomi pertanahan;
 - f) pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Direktur Jenderal; dan
 - g) pelaksanaan urusan tata usaha dan rumah tangga Direktorat.

5.3. Bahwa berdasarkan Petunjuk Teknis Tahun 2022 Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan dijelaskan “maksud dan tujuan” dilaksanakannya informasi nilai tanah yaitu sebagai kebutuhan dan rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat, melalui:

1. Percepatan penyediaan informasi nilai pasar tanah;
2. Informasi umum nilai pasar tanah;
3. Referensi nilai untuk tukar menukar tanah dan properti, baik untuk kepentingan masyarakat maupun khususnya untuk kepentingan pengamanan aset negara;
4. Penghitungan tarif layanan pertanahan melalui PNBP;
5. Referensi masyarakat dalam transaksi pertanahan dan properti;
6. Informasi nilai dan pajak tanah yang lebih transparan dan adil (fair);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Referensi dalam penetapan nilai ganti-rugi bagi masyarakat dan Tim/Lembaga Penilai Tanah;
8. Piranti monitoring nilai dan pasar tanah;
9. Memberikan gambaran yang cepat mengenai perkembangan perekonomian suatu wilayah; dan
10. Pembuatan model indeks harga tanah;

Tujuan pembuatan penyediaan informasi nilai tanah yaitu agar dapat dimanfaatkan untuk pelayanan pertanahan dan sebagai referensi kebijakan yang berkaitan dengan nilai tanah;

6. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Samarinda selaku TURUT TERGUGAT dalam setiap melakukan Pendaftaran tanah untuk pertama kali maupun dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku, disamping itu pula Kantor Pertanahan Kota Samarinda selaku TURUT TERGUGAT dalam setiap melakukan penerbitan sertifikat maupun proses balik nama tidak akan mungkin keluar dari ketentuan yang ada, bahkan Kantor Pertanahan Kota Samarinda selaku TURUT TERGUGAT, dalam hal ini selalu berpegang pada azas Pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), azas kepastian hukum (*principle of legal security*), azas keseimbangan (*principle of proportionality*), azas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan azas tidak boleh mencampur adukkan kewenangan (*principle of non misuse of competence*);

Berdasarkan uraian jawaban TURUT TERGUGAT tersebut diatas, maka bersama ini mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklaard*;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan secara e-litigasi pada tanggal 14 Maret 2023;

Menimbang, atas Replik dari Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan Duplik pada persidangan secara e-litigasi pada tanggal 21 Maret 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka terhadap segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana selengkapnya termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, haruslah cukup dipertimbangkan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan sela ini;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1927, Kelurahan Karang Asam Ulu (dahulu SHGB nomor 41, Kelurahan Karang Asam) dengan luas 2.350 M2 atas nama Pemegang Hak Rafael Gunawan (Goey Boen Son) yang dikeluarkan pada tanggal 13 Maret 1986, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 23214/2022, NTPN : 820220706157376 tanggal 8 Juli 2022 atas nama pemegang hak Rafael Gunawan (Goey Boen Son), diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi surat dari Jesie Kwan Walikota Samarinda tanggal 5 September 2022 Perihal Permohonan Ganti Rugi Lahan Atas Pemanfaatan Pemerintah Kota Samarinda Yang Berlokasi di Jl. Slamet Riyadi, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi surat dari Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Pemerintah Kota Samarinda kepada Saudari Jesie Kwan Nomor 030/2081/300.02 tanggal 21 Nopember 2022 Perihal : Permohonan Ganti Rugi, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Informasi Nilai Tanah/Aset Properti No. AT.03.03/270-64.72.500/II/2023 No. Berkas : 3793/2023, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Akta Pernyataan Ahli Waris Nomor 53 tanggal 15 Nopember 2017 di hadapan Notaris Arifin Samuel Chandra, S.H.M.Kn, diberi tanda bukti P-6A;
7. Fotokopi Akta Keterangan Hak Waris Nomor 10/XI/2017 tanggal 15 Nopember 2017, dihadapan Notaris Arifin Samuel Chandra, S.H.M.Kn diberi tanda bukti P-6B;

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

8. Fotokopi surat pernyataan ahli waris tertanggal 25 Maret 2022 diberi tanda bukti P-6C;
9. Fotokopi Laporan Penilaian Aset Ibu Jessie Kwan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Hari Utomo dan Rekan tanggal 9 Maret 2023, diberi tanda bukti P-7;

Fotokopi bukti surat P-1 sampai dengan P-7 telah diberi materai secukupnya dan dipersidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, sebagai berikut:

1. Saksi Effendi

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Penggugat, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat saksi mengetahui;
- Bahwa saksi hanya mengetahui antara Para Penggugat dan Para Tergugat bersengketa tentang ganti rugi masalah tanah;
- Bahwa setahu saksi letak obyek sengketa dalam perkara ini terletak di Jalan Slamet Riyadi Kelurahan Karang Asam Ilir Kecamatan Sungai Kunjang Kota Samarinda (dahulu Jalan Untung Suropati Kelurahan Karang Asam Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda);
- Bahwa dahulu sejak saksi berumur 11 tahun hingga berumur 25 tahun, bekerja gudang ikan asin milik Paulus (suami Maria Josep) di lokasi yang sama di tepian Mahakam dan dekat obyek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu saksi di atas obyek sengketa yang berada di dekat lokasi saksi bekerja, ada bangunan berupa gudang dan toko mebel milik Rafael Gunawan;
- Bahwa setahu saksi sekitar tahun 1995 atau 1998, semua bangunan dan gudang dilokasi tersebut dibongkar oleh pemerintah dan dijadikan lapangan;
- Bahwa saksi tahu dan menyaksikan sendiri pembongkaran gudang yang berada di daerah Karang Asam tersebut karena gudang tempat saksi bekerja juga dibongkar dan dijadikan lapangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dahulu di daerah sekitar obyek sengketa banyak bangunan gudang dan pemukiman penduduk di pinggir sungai yang semuanya dibongkar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan bangunan-bangunan di daerah obyek sengketa tersebut dibongkar, namun seingat saksi setelah dibongkar langsung ditumpukin tanah;
- Bahwa saat itu memang banyak barang yang tidak bisa diselamatkan karena dilakukan mendadak dan langsung diratakan;
- Bahwa seingat saksi, pembongkaran tersebut dilakukan dari Jembatan Mahakam sampai Jembatan Muara;
- Bahwa banyak pemilik tanah atau gudang langsung meninggalkan lokasi dan belum sempat mengamankan barang-barangnya sehingga kemudian banyak barang-barang dan kayu-kayu yang diambil oleh masyarakat;
- Bahwa saksi tidak tahu ukuran tanah obyek sengketa milik Para Penggugat yang diambil pemerintah, saksi juga tidak tahu apakah ada alas ha katas obyek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa tersebut panjang, dari pinggir jalan raya hingga ke tepi sungai;
- Bahwa bangunan Gudang yang ada di obyek sengketa tersebut terbuat dari kayu ulin;
- Bahwa setelah bangunan yang ada di obyek sengketa tersebut dibongkar, di lokasi tersebut sempat menjadi lapangan sepakbola;
- Bahwa sekarang lokasi obyek sengketa tersebut sekarang sudah menjadi Taman Bebaya Samarinda yang dikelola Pemerintah Kota Samarinda;
- Bahwa pembongkaran bangunan tersebut dilakukan secara bergantian tidak bersamaan tetapi yang melakukan pembongkaran orangnya sama;
- Bahwa seingat saksi, dahulu jalan raya di sekitar obyek sengketa hanya 1 (satu) jalur dan lebih kecil dari jalan yang ada sekarang, lebarnya hanya muat untuk dilewati 2 (dua) unit mobil tetapi mepet/press;
- Bahwa dahulu di lokasi obyek sengketa tersebut belum ada turap seperti sekarang dan dahulu juga banyak bangunan yang berdiri diatas sungai;

Halaman 42 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr

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)



- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana sekarang warga masyarakat yang dahulu memiliki bangunan di lokasi sengketa tersebut karena mereka tinggalnya berpencar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui warga masyarakat yang dahulu memiliki bangunan di lokasi sengketa tersebut mendapatkan ganti rugi dari pemerintah atau tidak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah warga yang rumahnya dibongkar mendapat ganti pemukiman atau tidak;
- Bahwa setelah relokasi, saksi tinggal di rumah orang tua saksi;
- Bahwa saksi setelah pembongkaran tersebut juga kehilangan pekerjaan karena gudang tempat saksi bekerja turut dibongkar;

2. Junaid Tombalisa

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Penggugat, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat saksi mengetahui;
- Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi pada persidangan perkara ini karena saksi mengetahui dahulu di lokasi obyek sengketa ada bangunan gdang rotan dan mebel sekarang obyek sengketa tersebut sudah berubah menjadi Taman Bebaya Samarinda;
- Bahwa setahu saksi letak obyek sengketa dalam perkara ini terletak di Jl. Slamet Riyadi Kelurahan Karang Asam Ilir Kecamatan Sungai Kunjang Kota Samarinda (dahulu Jalan Untung Suropati Kelurahan Karang Asam Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda);
- Bahwa setahu saksi, tanah obyek sengketa dalam perkara ini milik Rafael Gunawan, karena dahulu orang tua Para Penggugat tersebut memilikigudang rotan dan mebel di atas obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ukuran luas dan batas-batas tanah milik Yanto Gunawan, hanya saksi mengetahui tanah dan gudang tersebut memanjang dari pinggir jalan ke tepi sungai;
- Bahwa seingat saksi, bangunan yang ada di lokasi sengketa tersebut dibongkar secara bertahap antara tahun 1995-1998 dari Jembatan Mahakam sampai Jembatan Muara
- Bahwa saksi tahu waktu dilakukan pembongkaran karena rumah saksi juga turut dibongkar, sehingga saksi pindah ke seberang jalan dari lokasi sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, pembongkaran di lokasi obyek sengketa tersebut dilakukan karena akan dilakukan program penghijauan dari pemerintah;
- Bahwa seingat saksi, setelah pembongkaran di lokasi sengketa tersebut dibuat lapangan bola sebanyak 2 (dua) buah dan sudah mendapat ijin dari Dispora Samarinda, sekitar tahun 2007-an sudah jadi lapangannya;
- Bahwa saat itu program penghijauan dilakukan di sepanjang Sungai Mahakam;
- Bahwa dahulu di lokasi sengketa tersebut banyak berdiri bangunan Gudang dan perkampungan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui milik siapa saja bangunan Gudang di lokasi sengketa tersebut tetapi setahu saksi ada gudang rotan dan mebel milik Rafael Gunawan;
- Bahwa seingat saksi, Taman Bebaya Samarinda baru dibangun sekitar tahun 2020;
- Bahwa warga masyarakat yang dahulu tinggal di lokasi sengketa tersebut akan direlokasi ke Perumahan Karpotek Samarinda tetapi karena saksi memiliki tanah di daerah lain sehingga saksi tidak ikut relokasi ke perumahan tersebut;
- Bahwa seingat saksi dahulu saksi diberikan ganti rugi berupa uang yang diterima namun saksi tidak mengetahui tepat jumlahnya dari siapa karena uang ganti rugi tersebut diserahkan oleh Ketua RT setempat;
- Bahwa setahu saksi, ada pemilik bangunan di lokasi sengketa tersebut yang relokasi ke Perumahan Karpotek Samarinda kurang lebih sebanyak 2 (dua) orang;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar kalau ada pemilik Gudang yang ditawarkan relokasi tanah yang berada di Jl. Ir. Sutami Samarinda;
- Bahwa terkait relokasi, warga masyarakat yang dahulu tinggal di lokasi sengketa tetap diminta untuk membayar atau membelinya;

3. Jesie Kwan

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Penggugat, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat saksi mengetahui;

Halaman 44 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat ada masalah sengketa tanah;
- Bahwa setahu saksi letak obyek sengketa dalam perkara ini terletak di Jalan Slamet Riyadi Kelurahan Karang Asam Ilir Kecamatan Sungai Kunjang Kota Samarinda (dahulu Jalan Untung Suropati Kelurahan Karang Asam Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda);
- Bahwa setahu saksi, tanah obyek sengketa tersebut adalah milik Rafael Gunawan;
- Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Rafael Gunawan;
- Bahwa semasa hidupnya Rafael Gunawan memiliki usaha jual beli rotan dan mebel;
- Bahwa Pembongkaran di lokasi sengketa tersebut dilakukan antara tahun 1995 sampai tahun 1998;
- Bahwa setahu saksi, luas tanah milik Rafael Gunawan kurang lebih sekitar 2000-an M2;
- Bahwa saksi tahu karena tanah milik orang tua saksi yang berada di dekat obyek sengketa juga dibongkar dan sampai saat ini belum diberikan ganti rugi;
- Bahwa sebelum mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Samarinda, saksi bersama Para Penggugat kurang lebih 8 - 9 orang termasuk Yolanda Sedimen pernah bersurat kepada Tergugat I melalui Kuasa Hukum untuk meminta ganti rugi tetapi sampai sekarang belum dibayarkan;
- Bahwa terkait Surat dari Jesie Kwan kepada Bapak Walikota Samarinda tanggal 5 September 2022 Perihal : Permohonan Ganti Rugi Lahan Atas Pemanfaatan Pemerintah Kota Samarinda Yang Berlokasi di Jl. Slamet Riyadi, yang diajukan sebagai bukti surat P-3 pada persidangan perkara ini, saksi membenarkan bahwa surat tersebut yang saksi kirim kepada Tergugat I tetapi saksi tidak pernah bertemu langsung dengan perwakilan dari Tergugat I dan saksi juga sudah menerima balasan dari surat saksi tersebut yang pada pokoknya ada memberikan beberapa pilihan kepada saksi;
- Bahwa ketika dilakukan pembongkaran saksi sedang berada di Surabaya dan saksi tidak pernah tinggal di Samarinda;

Halaman 45 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang melakukan pembongkaran saat itu, saksi hanya mendengar cerita dari ayah saksi bahwa sebelum dilakukan pembongkaran ada diberikan surat pemberitahuan namun tidak ada jeda waktu untuk beres-beres, tiba-tiba sudah datang alat yang akan melakukan pembongkaran;
- Bahwa saksi tidak mengetahui darimana surat pemberitahuan pembongkaran tersebut namun dalam surat tersebut dijelaskan kalau pembongkaran dilakukan untuk program penghijauan;
- Bahwa saksi pernah mendengar cerita dari ayah saksi jika ayah saksi ada ditawarkan tanah yang berlokasi di Jalan Ir. Sutami namun disuruh membayar sejumlah Rp 50.000,- /m2 dan setahu saksi, tidak ada ditawarkan ganti rugi uang bagi yang tidak mengambil tanah relokasi tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan Yanto Gunawan dan Rafael Gunawan karena sama-sama memiliki Gudang di lokasi sengkeran tersebut, selain itu mereka adalah tetangga ayah saksi waktu tinggal di Jalan Pulau Kalimantan Samarinda;
- Bahwa setahu saksi, Yanto Gunawan dan Rafael Gunawan memiliki surat tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan namun saksi tidak mengetahui masa berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Yanto Gunawan dan Rafael Gunawan tersebut;
- Bahwa dahulu ayah saksi sempat hendak memperpanjang sertifikat Hak Guna Bangunan milik ayah saksi tetapi ditolak oleh bank saat mau membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- Bahwa terakhir saksi membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun 1993, tidak membayar lagi setelahnya karena ditolak pihak bank dengan alasan ketika diinput ke sistem tidak ada datanya;
- Bahwa penawaran relokasi tanah di Jalan Ir. Sutami ditolak karena harga tanahnya terlalu mahal;
- Bahwa dahulu saat akan dilakukan relokasi, lokasi tanah di Jl. Ir. Sutami masih berupa hutan atau bukit;
- Bahwa saat itu tidak ada opsi atau pilihan lain selain tanah di Jalan Ir. Sutami tersebut dan jika tidak diambil tidak ada ganti ruginya;
- Bahwa asal mula tanah milik ayah saksi didapat dengan cara membeli dari seseorang;

Halaman 46 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ayah saksi pernah mengajukan perubahan status tanah menjadi hak milik tetapi tidak bisa karena ayah saksi termasuk keturunan tionghoa, sehingga hanya diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan saja;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Asset Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur Tepian Mahakam (Jl. Yos Sudarso/Pelabuhan Tenggara Sampai Dengan Jalan Untung Surapati/Samping Jembatan Mahakam I) Kepada Pemerintah Kota Samarinda Nomor: 024/12279/BP-HI/2000 Tanggal 24 Desember 2000, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Turunan/Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 173/Pdt.G/2017/PN Smr tanggal 5 Juli 2018, diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Turunan/Salinan Foto Copy Resmi Putusan/Penetapan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor : 36/PDT/2020/PT SMR tanggal 6 April 2020, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 4381 K/Pdt/2022 tanggal 19 Desember 2022, diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 15 Kampung Karang Asam Tahun 1970 an. Pemegang Hak EDDY MULYA, diberi tanda bukti T.I-5;
6. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Sertifikat Hak Atas Tanah tanggal 29 Desember 2022, diberi tanda bukti T.I-6;
7. Fotokopi Turunan/Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 66/Pdt.G/2021/PN Smr tanggal 16 September 2021, diberi tanda bukti T.I-7;
8. Fotokopi Turunan/Salinan Resmi Putusan Sela/Penetapan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 214/PDT/2021/PT SMR tanggal 5 Januari 2022, diberi tanda bukti T.I-8;
9. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2125 K/Pdt/2022 tanggal 13 Juli 2022, diberi tanda bukti T.I-9;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 16 Kampung Karang Asam Tahun 1972 an. Pemegang Hak YOLANA SUDIMEN, diberi tanda bukti T.I-10;
11. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Sertifikat Hak Atas Tanah tanggal 27 Februari 2023, diberi tanda bukti T.I-11;

Halaman 47 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr

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. Fotokopi Tanda Terima Penyerahan Sertifikat Hak Milik tanggal 27 Februari 2023, diberi tanda bukti T.I-12;
13. Fotokopi Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 2 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Samarinda Tahun 2014 – 2023 tanggal 11 Maret 2014, diberi tanda bukti T.I-13;
14. Fotokopi Surat Keputusan Walikota Samarinda Nomor : 970/116/HKKS/III/2019 tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBBPS) tanggal 13 Maret 2019, diberi tanda bukti T.I-14;
15. Fotokopi Surat Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Satria Iskandar Setiawan dan Rekan Nomor : 00299/2.0124.01/PI/12/0348/1/III/2021 Tanggal 23 Maret 2021, diberi tanda bukti T.I-15;
16. Fotokopi Daftar Bukti Penggugat Dalam Perkara Perdata Nomor : 66/Pdt.G/2021/PN Smr tanggal 13 Juli 2021, diberi tanda bukti T.I-16;
17. Fotokopi Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Timur Nomor: 392 Tahun 1994 tentang Penunjukan Nama-Nama Penghuni Untuk Menempati Bangunan Perumahan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah Tingkat I Kalimantan Timur Yang Terletak Di Sungai Kunjang Kelurahan Karang Asam Kecamatan Samarinda Ulu Kotamadya Daerah Tingkat II Samarinda tanggal 30 Agustus 1994, diberi tanda bukti T.I-17;
18. Fotokopi Keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah Nomor : 376/KPTS/M/2004 tanggal 19 Oktober 2004 Tentang Penetapan Ruas-Ruas Jalan Menurut Statusnya Sebagai Jalan Nasional, diberi tanda bukti T.I-18;
19. Fotokopi Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 248/KPTS/M/2015 Tanggal 25 Mei 2015 Tanggal 23 April 2015 Tentang Penetapan Ruas Jalan Dalam Jaringan Jalan Primer Menurut Fungsinya Sebagai Jalan Arteri (JAP) Dan Jalan Kolektor -1 (JKP -1), diberi tanda bukti T.I-19;
20. Fotokopi Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 290/KPTS/M/2015 tanggal 25 Mei 2015 Tentang Penetapan Ruas Jalan Menurut Statusnya Sebagai Jalan Nasional, diberi tanda bukti T.I-20;

Halaman 48 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr

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

21. Fotokopi Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 430/KPTS/M/2022 Tanggal 28 April 2022 Tentang Penetapan Ruas Jalan Dalam Jaringan Primer Menurut Fungsinya Sebagai Jalan Arteri Primer (JAP) Dan Jalan Kolektor Primer-1 (JKP-1, diberi tanda bukti T.I-21;
22. Fotokopi Keputusan Walikota Samarinda Nomor : 620/233/HK-KS/V/2017 Tanggal 10 Mei 2017 Tentang Penetapan Status Ruas Jalan Kota Samarinda, diberi tanda bukti T.I-22;
23. Screenshot Tampilan Gambar Peta Google Maps Skala Ukuran Panjang Tanah yang dikuasai/dikelola oleh Pemerintah Kota Samarinda di atas Lokasi Tanah yang ditunjukkan sebagai Objek Sengketa oleh Pihak Penggugat yang berada di Tugu Pensil (Jam Matahari) Taman Bebaya, diberi tanda bukti T.I-23;
24. Fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan, diberi tanda bukti T.I-24;

Fotokopi bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-24 telah diberi materai secukupnya dan dipersidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat T.I-1 yang merupakan fotokopi dari fotokopi sedangkan bukti surat T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-7, T.I-8, dan T.I-9 merupakan fotokopi dari Salinan Resmi dan bukti surat T.I-23 merupakan hasil dari printout;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan Nomor : 36 Tanggal : 14 Januari 2009 Perihal Tentang Pemegang Hak Pemerintah Kota Samarinda, diberi tanda bukti T.2.1;
2. Fotokopi Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan Nomor : 41 Tanggal : 14 Januari 2009 Perihal Tentang Pemegang Hak Pemerintah Kota Samarinda, diberi tanda bukti T.2.2;
3. Fotokopi Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan Nomor : 42 Tanggal : 14 Januari 2009 Perihal Tentang Pemegang Hak Pemerintah Kota Samarinda, diberi tanda bukti T.2.3;
4. Fotokopi Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan Nomor : 40 Tanggal : 14 Januari 2009 Perihal Tentang Pemegang Hak Pemerintah Kota Samarinda, diberi tanda bukti T.2.4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan : 39 Tanggal : 14 Januari 2009 Perihal Tentang Pemegang Hak Pemerintah Kota Samarinda, diberi tanda bukti T.2.5;
6. Fotokopi Surat Gubernur Kalimantan Timur Nomor : 024/12279/BP-III/2000 Tanggal : 24 Desember 2000 Perihal Tentang Berita Acara Serah Terima Asset pemerintah Propinsi Kalimantan Timur Tepian Mahakam Kepada Pemerintah Kota Samarinda, diberi tanda bukti T.2.6;
7. Fotokopi Surat Pemerintah Kota Samarinda Nomor : 088/Perl.II/XII/2003 Tanggal : 20 Desember 2003 Perihal Tentang Surat Pernyataan Penguasaan Tanah, diberi tanda bukti T.2.7;
8. Fotokopi Surat Keputusan Gubernur Kalimantan Timur Nomor : 592.2/K.83/2004 Tanggal : 12 April 2004 Perihal Tentang Penghapusan Asset Milik Pemerintah Propinsi Kalimantan Timur Dari Daftar Inventaris Pemerintah Propinsi Dan Penetapann Nama-Nama Pembeli, diberi tanda bukti T.2.8;
9. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 50-HPL-BPN RI-2008 Tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kota Samarinda Atas Tanah di Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur Tanggal : 21 Agustus 2008, diberi tanda bukti T.2.9;

Fotokopi bukti surat T.2.1 sampai dengan T.2.9 telah diberi materai secukupnya dan dipersidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata seluruhnya merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1927 Kampung Karang Asam Ulu seluas 2.350 m2 (dahulu SHGB Nomor 41/Kelurahan karang Asam atas nama Rafael Gunawan, sekaligus pemilik terakhir berdasarkan surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.671/HGB/DA/85 tanggal 11 September 1985, diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan dari Lurah Kelurahan Karang Asam Ilir Nomor : 471.1/1397/400.08.003 Tanggal 4 Juli 2022, diberi tanda bukti TT-2;
3. Fotokopi Salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK. 671/HGB/DA/85 Tanggal 11 September 1985, diberi tanda bukti TT-3;
4. Fotokopi Uraian Gambar Situasi Nomor : 794/S/1984 Tanggal 31 Juli 1984, diberi tanda bukti TT-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Samarinda Sub Direktorat Agraria No. Subdita II-127/484 Tanggal 6 Agustus 1984, diberi tanda bukti TT-5;
6. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Asset Pemerintah Propinsi Kalimantan Timur Tepian Mahakam (Jl. Yos Sudarso/Pelabuhan Tenggarong sampai dengan Jalan Untung Surapati/Samping Jembatan Mahakam I) Kepada Pemerintah Kota Samarinda Nomor 024/12279/BP-III/2000 tanggal 24 Desember 2000, diberi tanda bukti TT-6;
7. Fotokopi Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Kelurahan Karang Asam Ilir dan Karang Asam Ulu Kota Samarinda Tahun 2022, diberi tanda bukti TT-7;

Fotokopi bukti surat TT-1 sampai dengan TT-3 telah diberi materai secukupnya dan dipersidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat TT-4, TT-5, dan TT-6 yang merupakan fotokopi tanpa asli, sedangkan bukti surat TT-7 merupakan hasil printout;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat I mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, sebagai berikut:

1. Hairuddin

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat saksi mengetahui;
- Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi pada persidangan perkara ini karena saksi mengetahui sejarah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu saksi antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat ada masalah sengketa tanah;
- Bahwa setahu saksi letak obyek sengketa dalam perkara ini terletak di Jalan Slamet Riyadi Kel. Karang Asam Ilir Kecamatan Sungai Kunjang Kota Samarinda (dahulu Jalan Untung Suropati Kelurahan Karang Asam Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda);
- Bahwa sekarang obyek sengketa tersebut sudah menjadi fasilitas umum;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan antara Para Penggugat dengan tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi pernah mendengar masalah sengketa tanah ini muncul karena belum ada penggantian atau ganti rugi dari pemerintah kepada Para Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah mendengar pada tahun 2000-an ada pelimpahan kegiatan dari Tergugat II kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi bekerja sebagai PNS sejak tahun 1997 dan pensiun pada tahun 2021;
- Bahwa saksi menjabat sebagai staf pemeliharaan asset yang tugasnya menunjukkan batas-batas asset;
- Bahwa seingat saksi, pada tahun 1997 di lokasi sengketa tersebut masih ada bangunan Gudang dan beberapa bangunan rumah masyarakat;
- Bahwa seingat saksi, pada tahun 2000-an, di lokasi sengketa tanah tersebut sudah tidak ada bangunan Gudang dan rumah lagi hanya berupa tanah kosong saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses ganti rugi dari pemerintah kepada pemilik bangunan di lokasi sengketa tersebut;
- Bahwa sebelum pensiun saksi bekerja di Kantor BPKAD Kota Samarinda di bagian pemeliharaan;
- Bahwa pembuatan fasilitas umum di lokasi sengketa tersebut merupakan kegiatan dari Tergugat I sedangkan yang melakukan pembebasan tanah di daerah tersebut adalah Tergugat II;
- Bahwa setahu saksi, kegiatan pembuatan fasilitas umum tersebut sumber dananya dari Tergugat II sedangkan pelaksana di lapangan adalah Tergugat I;
- Bahwa seingat saksi, kurang lebih 2 (dua) tahun yang lalu saksi pernah melihat spanduk bertuliskan tanah milik seseorang dipasang di lokasi sengketa tersebut tetapi saksi tidak tahu dan tidak kenal dengan nama orang di spanduk tersebut;
- Bahwa pada tahun 1997 saksi bekerja di bagian perlengkapan dan salah satu tugas saksi saat itu adalah Menyusun inventaris asset pemerintah Kota Samarinda;
- Bahwa pada tahun 1997, tanah obyek sengketa masih menjadi asset Tergugat II belum tercatat sebagai asset Tergugat I, pada tahun 2009 barulah tanah obyek sengketa tersebut tercatat sebagai asset Tergugat I;
- Bahwa batas asset Tergugat I tersebut dari Jembatan depan Masjid Raya Darussalam sampai dengan jembatan kembar;
- Bahwa Perumahan Karpotek Samarinda adalah milik Tergugat II

Halaman 52 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr

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)

Halaman 52



- Bahwa terkait Surat Gubernur Kalimantan Timur Nomor : 024/12279/BP-III/2000 Tanggal : 24 Desember 2000 Perihal Tentang Berita Acara Serah Terima Asset pemerintah Propinsi Kalimantan Timur Tepian Mahakam Kepada Pemerintah Kota Samarinda, yang diajukan sebagai bukti surat T.2.6 pada persidangan perkara ini, saksi menerangkan bahwa saksi belum pernah melihat surat tersebut;
- Bahwa saksi pernah mendengar ada masyarakat yang komplain masalah tanah tetapi saksi tidak pernah melihat secara langsung;
- Bahwa sertifikat Hak Pengelolaan Lahan (HPL) milik Tergugat I baru terbit pada tahun 2019;
- Bahwa tanah-tanah milik negara yang ada di Samarinda belum semuanya tercatat sebagai asset pemerintah, masih ada asset yang belum terinventarisir;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kendala yang menyebabkan ada beberapa masyarakat belum mendapatkan ganti rugi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masyarakat yang belum diganti rugi sekarang tinggal dimana atau dipindah kemana;

2. Nufida Pujiastuti

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat saksi mengetahui;
- Bahwa saksi bekerja menjadi PNS sejak tahun 2006 dan sejak tahun 2017 saksi menjabat sebagai Kepala Bidang Tata Ruang Dinas PUPR Kota Samarinda yang mempunyai tugas pokok merencanakan, pembinaan, pengembangan dan pengelolaan pengawasan Bidang Tata Ruang;
- Bahwa untuk pengaturan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Samarinda berdasarkan Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 2 Tahun 2014;
- Bahwa obyek sengketa terletak di Jl. Slamet Riyadi Kel. Karang Asam Ilir Kec. Sungai Kunjang Kota Samarinda (dahulu Jl. Untung Suropati Kel. Karang Asam Kec. Samarinda Ulu Kota Samarinda) tetapi saksi tidak mengetahui persisnya namun setahu saksi obyek sengketa tersebut termasuk dalam Kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di Kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) tidak boleh didirikan bangunan;
- Bahwa jika ada masyarakat yang memiliki hak atas tanah di kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) ingin mendirikan bangunan tetap harus sesuai dengan aturan RTRW yang berlaku;
- Bahwa Pemerintah Kota Samarinda (Tergugat I) menentukan obyek sengketa tersebut menjadi Kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) berdasarkan Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 2 Tahun 2014;
- Bahwa terkait Surat Gubernur Kalimantan Timur Nomor : 024/12279/BP-III/2000 Tanggal : 24 Desember 2000 Perihal Tentang Berita Acara Serah Terima Asset pemerintah Propinsi Kalimantan Timur Tepian Mahakam Kepada Pemerintah Kota Samarinda, yang diajukan sebagai bukti surat T.2.6 pada persidangan perkara ini, saksi menerangkan bahwa saksi pernah melihat dan membaca surat tersebut;
- Bahwa terkait Surat Pemerintah Kota Samarinda Nomor : 088/Perl.II/XII/2003 Tanggal : 20 Desember 2003 Perihal Tentang Surat Pernyataan Penguasaan Tanah, yang diajukan sebagai bukti surat T.2.7 pada persidangan perkara ini, saksi menerangkan bahwa saksi tidak pernah melihat surat tersebut;
- Bahwa terkait Surat Keputusan Gubernur Kalimantan Timur Nomor : 592.2/K.83/2004 Tanggal : 12 April 2004 Perihal Tentang Penghapusan Asset Milik Pemerintah Propinsi Kalimantan Timur Dari Daftar Inventaris Pemerintah Propinsi Dan Penetapan Nama-Nama Pembeli, yang diajukan sebagai bukti surat T.2.8 pada persidangan perkara ini, saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak pernah melihat surat tersebut;
- Bahwa terkait Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 50-HPL-BPN RI-2008 Tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kota Samarinda Atas Tanah di Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur Tanggal : 21 Agustus 2008, yang diajukan sebagai bukti surat T.2.9 pada persidangan perkara ini, saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak pernah melihat surat tersebut;
- Bahwa saksi sebelum bekerja di Dinas PUPR Kota Samarinda, saksi bekerja di Dinas Bappeda Kota Samarinda;

Halaman 54 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr

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)

Halaman 54



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, obyek sengketa sekarang tercatat sebagai asset Pemerintah Kota Samarinda berdasarkan Berita Acara Serah Terima Asset pemerintah Propinsi Kalimantan Timur Tepian Mahakam Kepada Pemerintah Kota Samarinda;
- Bahwa saksi tidak mengetahui untuk obyek tanah yang suratnya diterbitkan pada tahun 1980, 1984, 1986 memakai acuan yang mana untuk tertib tata ruangnya;
- Bahwa seingat saksi, di dalam Berita Acara Serah Terima Asset pemerintah Propinsi Kalimantan Timur Tepian Mahakam Kepada Pemerintah Kota Samarinda ada beberapa obyek tanah yang belum diselesaikan masalah ganti ruginya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah masalah ganti rugi tersebut sekarang sudah diselesaikan atau belum;
- Bahwa Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) tahun 2014 mencabut atau menggantikan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) tahun 2002;
- Bahwa apabila ada tanah milik masyarakat dan memiliki alas hak, apabila kemudian ada perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah dan dijadikan asset pemerintah, maka pemilik tanah atau bangunan di lokasi tersebut tetap harus diberikan ganti rugi;

Menimbang, bahwa Tergugat II maupun Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti saksi:

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat ke lokasi tanah objek sengketa sebagaimana Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 5 Mei 2023 dan ditemukan fakta bahwa obyek sengketa saat ini telah menjadi Ruang Terbuka Hijau yang dikelola atau dikuasai oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa para pihak dalam perkara ini telah mengajukan kesimpulan secara e-litigasi pada tanggal 26 Juni 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Halaman 55 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr



Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkaranya, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai formalitas penyusunan surat gugatan Penggugat dihubungkan dengan eksepsi yang diajukan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *eksepsi* secara umum berarti pengecualian, akan tetapi dalam konteks hukum acara bermakna tangkisan atau bantahan yang diajukan untuk hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya menjadikan gugatan tidak dapat diterima, sehingga tujuan dari eksepsi adalah agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Samarinda, dimana atas eksepsi kompetensi absolut tersebut Pengadilan Negeri Samarinda telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi tentang kompetensi absolut Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Samarinda berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan perkara Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Smr;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan perkara Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Smr;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi lainnya dari eksepsi Para Tergugat;

- **Tentang Para Penggugat Tidak Lagi sebagai Pemegang Hak Atas Tanah sehingga Tidak Mempunyai Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan (*Legal Standing*);**

Menimbang, bahwa untuk menyatakan kapasitasnya selaku Pihak Penggugat dalam mengajukan Tuntutan Hukum/Gugatan *A Quo* kepada Para Tergugat, dalam hal ini Para Penggugat mendalilkan memiliki Hak Atas Tanah dengan Bukti Kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 41 Tahun 1986 atas nama Pemegang Hak Rafael Gunawan alias Goey Boen Son (sekarang menjadi SHGB No. 1927) terhadap Lahan yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini, dimana Pihak Tergugat I tolak secara tegas karena alasan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 41 atas nama Pemegang Hak Rafael Gunawan alias Goey Boen Son (sekarang menjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHGB No. 1927) yang diterbitkan pada tanggal 13 Maret 1986 hanya berlaku selama 20 (dua puluh) tahun. Dengan kata lain sejak Tanggal 13 Maret 2006 sudah tidak lagi memiliki Hak Atas Tanah terhadap Lahan yang menjadi Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai kapasitas Penggugat masuk dalam eksepsi *error in persona*, dimana salah satu syarat *error in persona* adalah Penggugat bukan orang yang berhak atau tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan merupakan ahli waris dari almarhum Rafael Gunawan sebagai pemegang hak atas obyek tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 41 Tahun 1986 (sekarang menjadi SHGB No. 1927) dimana obyek tanah tersebut telah diambil alih oleh Tergugat II dan diserahkan kepada Tergugat I, sehingga jelas Para Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum Rafael Gunawan memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa mengenai alas hak yang digunakan sebagai dasar gugatan (HGB) tentunya harus dibuktikan dan dipertimbangkan dalam pokok perkara nantinya apakah Penggugat dapat membuktikan haknya tersebut, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat I dalam hal ini haruslah dinyatakan untuk ditolak;

- **Pengajuan Gugatan Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Dari Lahan Yang Menjadi Objek Sengketa Yang Diajukan Oleh Para Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluwarsa);**

Menimbang, bahwa Para Penggugat selaku Ahli Waris dari Alm. Rafael Gunawan maupun Alm. Rafael Gunawan (dahulu Goey Boen Soen) itu sendiri sewaktu yang bersangkutan masih hidup menyatakan tidak pernah menerima ganti kerugian atas kegiatan pembongkaran bangunan maupun pembebasan lahan dimaksud sejak Tahun 1995 sampai dengan diajukannya Gugatan A Quo ke Pengadilan Negeri Samarinda pada Tahun 2023, dimana penjelasan tersebut maka dapat ditemukan satu fakta hukum yang menyatakan bahwa baik Alm. Rafael Gunawan maupun Para Ahli Warisnya yang saat ini berkedudukan sebagai Para Penggugat telah berdiam diri atau tidak mengajukan gugatan terhadap permasalahan pembongkaran bangunan maupun permasalahan pembebasan/ganti rugi lahan selama kurang lebih 28 (dua puluh delapan) tahun lamanya (*rechverwerking*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dalil gugatan maupun jawaban, dalam perkara a quo bukan semata mengenai Para Tergugat



telah berdiam diri selama puluhan tahun (*rechverwerking*), tetapi baik Tergugat I maupun Tergugat II telah mengakui adanya pembebasan lahan milik masyarakat, termasuk di dalamnya adalah obyek tanah milik Alm. Rafael Gunawan (maupun Para Ahli Warisnya) dan Tergugat I setelah menerima peralihan tanah tersebut dari Tergugat II akan mengambil alih dan bertanggung jawab atas pembebasan lahan atau obyek tanah milik Rafael Gunawan tersebut, yang hingga saat ini belum dibayarkan;

Menimbang, bahwa *rechverwerking* berasal dari asas *bes nullius credit occupant* yang berarti benda yang telah ditelantarkan oleh pemiliknya bisa diambil untuk dimiliki;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan membeli dan memiliki Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa dan memanfaatkan obyek sengketa tersebut dengan membangun usaha gudang rotan, namun kemudian Tergugat I mengambil alih tanah tersebut dan merobohkan bangunan usaha milik Penggugat, namun sampai saat ini belum memberikan ganti rugi.

Menimbang, bahwa dengan belum dibayarkannya ganti rugi tersebut sampai saat ini, maka Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan, dan dengan demikian eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini haruslah ditolak;

- **Pengajuan Gugatan Ganti Rugi Kepada Pihak Tergugat I Adalah Gugatan Yang Salah Sasaran;**

Menimbang, bahwa Tergugat I yang menerima peralihan obyek tanah dari Tergugat II dan akan mengambil alih permasalahan hukum dengan Pihak Ketiga yang tanahnya masih bermasalah (pembebasannya) dalam dalil eksepsinya menyatakan 'permasalahan hak-hak Atas Tanah yang dimiliki oleh pihak ketiga' dalam Klausula uraian Angka 3 dan Lampiran Berita Acara Serah Terima Aset tersebut, tentulah hanya mengenai permasalahan pemberian ganti rugi terkait hak atas tanah dari Pihak Ketiga jika hak atas tanah tersebut masih ada dan menyatakan Penggugat sudah tidak lagi memiliki hak atas tanah tersebut karena Hak Guna Bangunan sudah tidak diperpanjang;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini Tergugat I kembali mendalilkan apakah Para Penggugat masih memiliki hak atas obyek tanah tersebut, yang jelas ini harus dibuktikan dalam pokok perkara, sehingga eksepsi ini harus pula dinyatakan untuk ditolak;

- **Gugatan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat II mendalilkan dalam eksepsinya bahwa Para Penggugat adalah ahli waris almarhum Rafael Gunawan yang telah meninggal dunia di Samarinda pada tanggal 15- 02-2007, karena Keterangan Hak Waris tertanggal 22 Nopember 2017 Nomor 10/XI/2017 yang dibuat oleh Arifin Samuel Candra, SH.,M.Kn., Notaris di Kota Balikpapan, tidak dijelaskan mengenai dasar penetapan Para Penggugat sebagai ahli waris sebagaimana hukum positif Negara Kesatuan Republik Indonesia bahwa penetapan ahli waris dikeluarkan oleh Pengadilan (Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama);

Menimbang, bahwa Surat mahkamah Agung RI tanggal 8 Mei 1991 Nomor MA/Kumdil/171/V/K/1991 telah menunjuk Surat Edaran Tanggal 20 Desember 1969 No. Dpt/12/63/12/69, surat keterangan hak waris untuk Warga Negara Indonesia, golongan keturunan eropa dan tionghoa dibuat notaris sedangkan untuk orang Indonesia asli dibuat oleh Lurah dan diketahui Camat. Bahwa dengan demikian penetapan ahli waris oleh pengadilan maupun akta waris yang dibuat notasi secara hukum telah diakui;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat II dalam hal ini juga dinyatakan untuk ditolak;

- **Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);**

Menimbang, bahwa Tergugat II mendalilkan gugatan Para Penggugat kurang pihak, karena obyek sengketa yang digugat oleh Para Penggugat diperoleh dari Goey Kam Hiang selaku Penjual;

Menimbang, bahwa mengenai siapa yang akan digugat adalah hak dari Para Penggugat menarik siapa saja yang dianggapnya telah menyebabkan kerugian Penggugat, baik sebagai tergugat atau turut tergugat, sebagaimana Yurisprudensi MA No 505/K/SIP/1971 dengan kaidah hukum "Penggugat berwenang untuk menentukan siapa yang harus digugat dan agar penyelesaian perkara bisa tuntas. Dalil gugatan dalam perkara a quo tidak pernah mempermasalahkan peroleh tanah alm. Rafael Gunawan yang dibeli dari Goey Kam Hiang, tetapi pada perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengambil alih hak atas tanah dari Rafael Gunawan untuk dipergunakan oleh Tergugat II dan kemudian Tergugat I, tanpa memberikan ganti kerugian kepada alm. Rafael Gunawan;

Menimbang, bahwa dengan demikian materi eksepsi Tergugat II dalam hal ini haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tentang eksepsi tersebut di atas, maka materi eksepsi Para Tergugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 59 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr

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)



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan pada pokoknya adalah:

- Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Rafael Gunawan (Goey Boen Soen);
- Bahwa Rafael Gunawan memiliki hak atas sebidang tanah (obyek sengketa), seluas 2.350 M2, yang terletak di Desa/Kel. Karang Asam Ulu (dahulu Karang Asam), Kecamatan Sungai Kunjang (dahulu Samarinda Ulu), Kota Samarinda yang dibeli dari Goey Kam Hiang pada tahun 1967 dan disahkan oleh Asisten Wedana Samarinda Ulu dibawah akte Nomor: 19/AW-Ulu/1967;
- Bahwa atas obyek sengketa tersebut telah terbit SHGB Nomor 41 (sekarang SHGB 1927);
- Bahwa Rafael Gunawan membangun gudang rotan di atas obyek sengketa yang juga digunakan sebagai tempat usaha;
- Bahwa Tergugat II pada tahun 1995 melaksanakan Program Pengelolaan Kawasan Tepian Mahakam dan obyek sengketa beserta bangunan gudang rotan yang berdiri diatasnya telah dibongkar paksa oleh Pemerintah dan obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat II tanpa melakukan pembayaran ganti rugi;
- Bahwa obyek sengketa tersebut telah dijadikan asset oleh Tegugat II, walaupun belum diberikan ganti rugi kepada Rafael Gunawan;
- Bahwa pada tahun 2000, obyek sengketa diserahkan/dihibahkan Tergugat II kepada Tergugat I;
- Bahwa dalam Berita Acara serah terima asset tersebut, Tergugat I bersedia bertanggung jawab atas pembebasan lahan terhadap beberapa orang yang belum diberikan ganti rugi, termasuk di dalamnya adalah obyek sengketa;
- Bahwa saat ini obyek sengketa telah diubah menjadi taman atau ruang terbuka hijau oleh Tergugat I;
- bahwa Para Penggugat telah berupaya menyampaikan permohonan atas ganti kerugian terhadap permasalahan a quo, tetapi Tergugat I tidak bersedia membayar ganti rugi, justru secara tegas meminta agar digugat melalui jalur hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perbuatan Tergugat II maupun Tergugat I jelas merupakan perbuatan yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan tersebut, Para Tergugat menyampaikan jawaban atau bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa Tergugat II telah menyerahkan asset tanah (termasuk di dalamnya obyek sengketa) kepada Tergugat I berdasarkan Berita Acara Serah Terima asset, dimana dalam lampirannya Tergugat I bersedia mengambil alih tanggung jawab terhadap beberapa pihak yang pembebasannya tanahnya masih bermasalah sebagaimana dalam lampiran;
- Bahwa Tergugat I melakukan pembangunan taman diatas obyek sengketa dilakukan pada Tahun 2021, jauh setelah Para Penggugat terbukti tidak lagi mempunyai Hak Tanah dari Lahan tersebut (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41 yang dimiliki oleh Para Penggugat telah berakhir sejak Tahun 2006 karena tidak dimohonkan perpanjangan dan/atau pembaruan haknya oleh Para Penggugat). Dengan kata lain dalam hal ini Pihak Tergugat I hanya melakukan pembangunan taman di atas Tanah Negara dan bukan lagi di atas Tanah Hak dari Para Penggugat;
- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa tidak dapat diperpanjang karena sejak tahun 1995 peruntukan kawasan (Rencana Tata Ruang) dimana obyek sengketa terletak telah berubah;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa obyek sengketa adalah bidang tanah yang dahulu dikuasai oleh Rafael Gunawan (orang tua Para Penggugat) berdasarkan SHGB Nomor 41 (sekarang SHGB 1927);
- Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Rafael Gunawan;
- Bahwa Rafael Gunawan telah mendirikan bangunan gudang rotan diatas obyek sengketa yang juga digunakan sebagai tempat usaha;
- Bahwa pada tahun 1995 Tergugat II membongkar bangunan milik Rafael Gunawan dan menguasai obyek sengketa tanpa diberikan ganti rugi dengan alasan kawasan tersebut telah berubah peruntukannya sebagaimana dalam Rencana Tata Ruang yang dibuat tahun 1995;
- Bahwa pada tahun 2000, Tergugat II telah menyerahkan tanah di kawasan tepian mahakan termasuk di dalamnya adalah obyek sengketa

Halaman 61 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr

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)



kepada Tergugat I dan Tergugat I bersedia bertanggung jawab atas obyek sengketa yang pembebasannya belum diberikan ganti rugi;

- Bahwa saat ini kawasan tepian mahakan termasuk di dalamnya adalah obyek sengketa telah dikuasai dan dikelola oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi gugatan dari Penggugat, maka yang menjadi pokok materi gugatan Penggugat ini adalah:

1. Apakah perbuatan Tergugat II dan Tergugat I dalam membebaskan obyek sengketa untuk dijadikan ruang terbuka hijau tanpa memberikan ganti rugi merupakan perbuatan yang melawan hukum ;
2. Apakah Para Penggugat berhak melakukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat I ?

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/pasal 283 Rbg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya dan untuk kepentingan tersebut baik Penggugat maupun Para Tergugat telah mengajukan bukti surat dan saksi-saksi, dimana uraian tentang alat bukti yang diajukan tersebut sebagaimana telah dimuat lengkap dalam duduk perkara diatas yang akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan 9 (sembilan) bukti surat dan 3 (tiga) orang saksi yang Majelis pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti surat P-I adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa atas nama Rafael Gunawan yang dikeluarkan pada tanggal 13 Maret 1986 yang membuktikan bahwa Rafael Gunawan (orang tua Para Penggugat) adalah pemegang SHGB atas obyek sengketa dan akan berakhir hak kepemilikannya sampai tahun 2006 dan P-2 adalah Surat Keterangan Pendaftaran tanah atas obyek sengketa yang akan ditingkatkan menjadi hak milik, yang tidak pernah dibantah oleh Para Tergugat

Menimbang, bahwa P-3 surat permohonan kepada Walikota Samarinda (Tergugat I) untuk memberikan ganti rugi atas pemanfaatan obyek sengketa dan P-4 adalah surat balasan atas permohonan tersebut yang salah satunya isinya mempersilahkan Para Penggugat untuk menggugat melalui pengadilan atas permohonan ganti rugi tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat P-6A, P6B dan P-6C adalah bukti surat berupa akta notaris dan surat pernyataan ahi waris yang menerangkan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris Rafael Gunawan, yang juga tidak pernah dibantah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat P-5 adalah informasi nilai tanah saat ini dimana harga per meter persegi berdasarkan nilai pasar adalah Rp 27.000.000,- dan P-7 adalah informasi nilai tanah berdasarkan NJOP dimana harga per meter persegi berada pada kisaran Rp 8.000.000,- (delapan juta rupiah);

Menimbang, bahwa 3 (tiga) orang saksi yang dihadirkan Para Penggugat pada pokoknya menerangkan bahwa benar objek sengketa dahulu dikuasai oleh Rafael Gunawan dan digunakan sebagai tempat usaha gudang rotan dan mebel yang kemudian diambil oleh Tergugat II tanpa diberikan ganti rugi dan kemudian objek sengketa tersebut diserahkan pengelolaannya kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan 24 (dua puluh) empat bukti surat yang Majelis pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-1 adalah berita acara serah terima aset pemerintah Provinsi Kalimantan Timur (Tergugat II) kepada Pemerintah Kota Samarinda (Tergugat I) tanggal 24 Desember 2000, termasuk di dalamnya adalah objek sengketa yang belum diselesaikan pembebasan lahannya dan Tergugat I bersedia untuk bertanggung jawab menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-2 sampai dengan T.I-9 adalah bukti surat berupa salinan putusan Pengadilan Negeri sampai dengan putusan Mahkamah Agung yang pada pokoknya berisi putusan yang mengabulkan tuntutan ganti rugi atas tanah disekitar objek sengketa yang telah dibebaskan namun belum diberikan ganti rugi, dimana Tergugat I dihukum membayar ganti rugi kepada pemilik lahan yang dibebaskan dengan harga Rp. 1.573.000,00 (satu juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) per meter persegi karena Penggugat telah memiliki hak atas tanah berdasarkan bukti T.I-10;

Menimbang, bahwa putusan tersebut kemudian telah dilaksanakan oleh Tergugat I berdasarkan bukti surat T.I-11 dan T.I-12;

Menimbang, bahwa T.I-13 adalah Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 2 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Samarinda tahun 2014-2023 dan T.I-18 sampai T.I-22 dan T.I-24 adalah tentang penetapan ruas-ruas jalan termasuk didalamnya adalah bagian dari objek sengketa yang telah menjadi jalan raya;

Menimbang, bahwa T.I-14 adalah Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBBPS) dan T.I-15 adalah informasi nilai aset tanah disekitar objek sengketa dan T.I-23 adalah tampilan gambar peta google maps skala



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ukuran panjang tanah yang dikuasai/dikelola oleh Pemerintah Kota Samarinda di atas Lokasi Tanah yang ditunjukkan sebagai Objek Sengketa oleh Pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Tergugat I pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat I telah menerima penyerahan asset dari Tergugat II dan bersedia bertanggung jawab atas lahan atau tanah yang belum selesai pembebasannya, dimana Tergugat I juga telah membayar ganti rugi atas lahan-lahan yang dikabulkan gugatan ganti ruginya oleh Pengadilan dan lahan-lahan yang dibebaskan tersebut telah berubah peruntukannya baik karena adanya rencana perubahan tata ruang menjadi ruang terbuka hijau maupun menjadi jalan raya;

Menimbang, bahwa 2 (dua) orang saksi tergugat I, dimana saksi Hairuddin menerangkan pada pokoknya bahwa Tergugat I telah menerima pelimpahan asset dari Tergugat II (termasuk obyek sengketa) dan telah dimanfaatkan dan dikelola Tergugat I menjadi taman atau ruang terbuka hijau dan saksi Nufida Pujiastuti menerangkan bahwa adanya perubahan rencana tata ruang untuk menjadikan kawasan menjadi ruang terbuka hijau menyebabkan adanya pembebasan lahan, dimana atas ruang atau lahan tersebut tidak dapat didirikan bangunan lagi, namun hak-hak perorangan atas lahan tersebut tetap harus diberikan ganti rugi dalam pembebasannya;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan 9 (sembilan) bukti surat dimana bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-5, T.II-7 dan T.II-9 adalah sertifikat hak pengelolaan tanah oleh Tergugat I, atas lahan-lahan yang telah dibebaskan diselesaikan ganti ruginya;

Menimbang, bahwa T.II-6 adalah Berita Acara Serah Terima Asset pemerintah Propinsi Kalimantan Timur Tepian Mahakam Kepada Pemerintah Kota Samarinda (termasuk di dalamnya adalah obyek sengketa) dan bukti T.II-8 adalah Surat Keputusan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 592.2/K.83/2004 Tanggal 12 April 2004 Perihal Tentang Penghapusan Asset Milik Pemerintah Propinsi Kalimantan Timur Dari Daftar Inventaris Pemerintah Propinsi yang pada pokoknya membuktikan Tergugat II telah menghapuskan aset dan menyerahkan asetnya kepada Tergugat I (termasuk obyek sengketa) dan Tergugat I berkewajiban menyelesaikan permasalahan terkait ganti rugi lahan yang belum selesai;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga telah mengajukan 7 (tujuh) bukti surat dimana bukti surat TT-1 sampai dengan TT-5 adalah Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1927 Kampung Karang Asam Ulu seluas

Halaman 64 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr

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

2.350 m2 atas nama Rafael Gunawan (obyek sengketa) beserta surat-surat keterangan kelengkapan pendaftarannya, TT-6 adalah Berita Acara Serah Terima Asset pemerintah Propinsi Kalimantan Timur Tepian Mahakam Kepada Pemerintah Kota Samarinda (termasuk di dalamnya adalah obyek sengketa) dan TT-7 adalah Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Kelurahan Karang Asam Ilir dan Karang Asam Ulu Kota Samarinda Tahun 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berdasarkan alat bukti yang diajukan para pihak akan mempertimbangkan pokok sengketa pertama, yaitu bahwa apakah perbuatan Tergugat II dan Tergugat I dalam membebaskan obyek sengketa tanpa ganti rugi merupakan perbuatan yang melawan hukum ?;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan tiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur dari perbuatan melawan hukum atau melanggar hukum adalah:

- Adanya perbuatan yang melanggar hukum ;
- Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian;
- Adanya kesalahan ;
- Adanya Hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian ;

Menimbang bahwa sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia terdapat 4 (empat) kriteria dari perbuatan melawan hukum, yaitu :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subjektif orang lain;
- Melanggar kaidah kesusilaan;
- Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian, serta sikap kehati-hatian;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta di persidangan ,baik yang diakui oleh Para Tergugat (tidak dibantah) maupun bukti surat P-6A, P-6B dan P-6C dan keterangan saksi-saksi, maka Para Penggugat dapat membuktikan bahwa mereka adalah ahli waris dari Rafael Gunawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1, P-2 serta TT-1 sampai dengan TT-1 sampai dengan TT-5, Rafael Gunawan (orang tua Para Penggugat) adalah pemilik hak atas obyek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1927 (dahulu SHGB Nomor 41) yang masa berlaku yang akan berakhir pada tahun 2006, dimana hal tersebut diakui pula oleh Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat melalui bukti surat T.I-1, T.II-6 maupun TT-6 sebagai pihak yang menguasai obyek sengketa dan belum diberikan ganti ruginya;

Menimbang, bahwa pada tahun 1995, dengan alasan akan mengadakan pengelolaan Kawasan Tepian Mahakan, Tergugat II melakukan penggusuran dan pembongkaran bangunan di Kawasan tersebut tanpa memberikan ganti kerugian, termasuk di dalamnya adalah obyek sengketa yang diatasnya berdiri bangunan milik Rafael Gunawan yang digunakan untuk usaha jual beli rotan dan usaha mebel;

Menimbang, bahwa selanjutnya tanah di Kawasan tersebut (termasuk obyek sengketa) dijadikan asset oleh Tergugat II (bukti surat T.II-6) dan kemudian pada tahun 2000 diserahkan kepada Tergugat I (bukti surat T.I-1, T.II-6 maupun TT-6) dengan ketentuan bahwa Tergugat I akan bertanggung jawab terhadap tanah-tanah yang belum dilakukan ganti rugi (pembebasan tanahnya belum selesai);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat yang diajukan para pihak terkait hak pengelolaan (bukti surat yang diajukan Tergugat II maupun Tergugat I), serta hasil pemeriksaan setempat tanggal 5 Mei 2023, ternyata Tergugat I telah melanjutkan pembangunan diatas obyek sengketa dengan membuat Taman Bebaya atau ruang terbuka hijau, walaupun belum memberikan ganti rugi kepada Rafael Gunawan maupun ahli warisnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA Pasal 40 huruf D disebutkan Hak Guna Bangunan dapat hapus karena digunakan untuk kepentingan umum dan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Pasal 29 disebutkan:

- Ayat (3)

Dalam hal penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 tidak berdasarkan alasan diterlantarkannya tanah yang bersangkutan, kepada bekas pemegang hak atas tanah diberikan penggantian berupa uang untuk penyerahan tanah yang bersangkutan dan tanaman yang diatasnya.

- Ayat (4)

Apabila bangunan dan benda-benda lain yang ada diatas tanah tersebut menurut keputusan penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dibongkar, kepada bekas



pemegang hak diberikan ganti rugi berupa uang untuk bangunan atau benda tersebut.

- Ayat (5)

Penggantian dan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) dibebankan kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya, atau dalam hal tanah bekas Hak Guna Usaha tersebut diperuntukan bagi kepentingan umum penggantian atau ganti rugi dimaksud dibebankan kepada instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

- Ayat (6)

Jumlah penggantian dan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bekas pemegang hak dengan penerima hak atau pengguna tanah berikutnya.

- Ayat (7)

Dalam hal kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak tercapai jumlah penggantian dan ganti rugi tersebut ditetapkan oleh menteri dengan mempertimbangkan hasil penaksiran yang dilakukan oleh panitia penaksir yang dibentuk olehnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dalam perkara ini, Para Penggugat masih memiliki hak atas tanah tersebut sampai tahun 2006 dan obyek tersebut masih terus dimanfaatkan oleh Rafael Gunawan (orang tua Para Penggugat) untuk tempat usaha (tidak ditelantarkan), maka, pemerintah atau siapapun (dalam hal ini adalah Tergugat I dan Tergugat II), wajib memberikan ganti rugi kepada pemilik lahan maupun pemilik bangunan;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat II melakukan penggusuran atau pembebasan lahan tanpa memberikan ganti rugi, maupun perbuatan Tergugat I yang belum memberikan ganti rugi kepada Rafael Gunawan maupun ahli warisnya sebagaimana kewajibannya, namun telah melanjutkan pembangunan di atas obyek sengketa untuk dijadikan Ruang Terbuka Hijau maupun fasilitas umum lainnya jelas telah melanggar hak subyektif orang lain (Rafael Gunawan maupun ahli warisnya) dan telah menimbulkan kerugian yaitu kehilangan hak atas tanah (obyek sengketa) maupun kehilangan bangunan tempat usaha maupun kehilangan usaha (mencari nafkah) dimana hal tersebut jelas merugikan Rafael Gunawan atau ahli warisnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian pokok sengketa pertama telah terjawab, dimana Tergugat II maupun Tergugat I telah melakukan perbuatan yang melawan hukum;



Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok sengketa kedua, yaitu apakah Para Penggugat berhak melakukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat I ?

Menimbang, bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan tiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa dari Pasal tersebut jelas pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana pokok sengketa pertama (Tergugat I dan Tergugat II) wajib mengganti kerugian, dimana berdasarkan bukti surat T.I-1, T.II-6 maupun TT-6, Tergugat I telah mengakui dan bersedia memberikan ganti rugi (bertanggung jawab) atas pembebasan lahan (obyek sengketa) tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I menyatakan dalam jawabannya bahwa Para Penggugat tidak berhak lagi menuntut ganti kerugian karena alasan daluwarsa dan SHGB nomor 1927 (dahulu SHGB Nomor 41) tidak lagi dapat diperpanjang karena telah berakhir dengan adanya perubahan rencana tata ruang akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan dengan alasan daluwarsa akan Majelis pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa alasan daluwarsa atas suatu hak menuntut didasarkan pada suatu asas *bes nullius credit occupant* yang berarti benda yang telah ditelantarkan oleh pemiliknya bisa diambil untuk dimiliki, ini berarti adanya penelantaran adalah syarat utama yang menjadikan seseorang kehilangan hak untuk menuntut;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan yang tidak dibantah (diakui para pihak) maupun keterangan saksi-saksi Penggugat yaitu saksi Effendi, saksi Junaid Tombalisa maupun Jesie Kwa, maka saat Tergugat II mengambil alih obyek sengketa pada tahun 1995 untuk dijadikan fasilitas umum dan ruang terbuka hijau, obyek sengketa saat itu sedang ditempati oleh Penggugat dan bahkan dijadikan sebagai tempat usaha rotan dan mebel, sehingga jelas tidak ada penelantaran obyek sengketa oleh Penggugat. Bahwa Penggugat menempati obyek sengketa dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan yang baru akan berakhir pada tahun 2006;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 29 ayat (5) sampai dengan ayat (6) disebutkan, atau dalam hal tanah bekas Hak Guna Usaha tersebut diperuntukan bagi kepentingan umum penggantian atau ganti rugi dimaksud dibebankan kepada instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang bersangkutan dan jumlah penggantian dan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bekas pemegang hak dengan penerima hak atau pengguna tanah berikutnya

Menimbang, bahwa saksi Tergugat bernama Nufida Pujiastuti menerangkan bahwa apabila ada perubahan fungsi Kawasan, maka para pengguna atau pemilik hak wajib diberikan ganti rugi, apalagi kemudian akan dijadikan asset oleh Pemerintah Daerah Kota Samarinda (Tergugat I);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1, T.I-1, T.2-6 dan TT-6, maka baik Tergugat II maupun Tergugat I telah mengakui Para Penggugat adalah sebagai pemilik hak atas obyek sengketa dan wajib diberikan ganti rugi;

Menimbang, bahwa sampai saat ini ganti rugi tersebut belum diberikan, karena Tergugat I sendiri dalam jawabannya menyampaikan belum bisa menilai uang ganti rugi yang akan dibayarkan, sehingga pemberian ganti rugi berlarut-larut, hingga akhirnya muncul gugatan a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maupun jawaban dalam pokok sengketa pertama telah terjawab, dimana Tergugat II maupun Tergugat I telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum kepada Rafael Gunawan dan Para Penggugat sebagai ahli warisnya, maka pokok sengketa kedua juga telah terjawab bahwa Para Penggugat masih memiliki hak untuk menuntut ganti kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat II maupun Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum-petitum gugatan Para Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesatu untuk menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, dikarenakan petitum kesatu ini berkaitan dengan petitum yang lain, maka terhadap petitum kesatu akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua Para Penggugat untuk menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, haruslah dikabulkan karena pokok sengketa pertama telah terjawab, dimana perbuatan Tergugat II melakukan pembongkaran bangunan milik Orang Tua Para Penggugat, menguasai obyek sengketa untuk dijadikan fasilitas umum kemudian menyerahkan kepada Tergugat I yang kemudian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengelola obyek sengketa tanpa memberika ganti rugi kepada Para Penggugat telah dinyatakan sebagai perbuatan yang mealwan hukum

Menimbang, bahwa terhadap petitem ketiga untuk menyatakan Rafael Gunawan (dahulu Goey Boen Soen) adalah pemilik sah atas sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam SHGB Nomor 1927 (dahulu SHGB Nomor 41), seluas 2.350 M2, atas nama Rafael Gunawan (Goey Boen Soen) yang terletak di Desa/Kelurahan Karang Asam Ulu (dahulu Karang Asam), Kecamatan Sungai Kunjang (dahulu Samarinda Ulu), Kota Samarinda, Kalimantan Timur, dengan batas utara Taman/Tanah Kosong (dahulu Hery Wijaya), batas barat Jalan Slamet Riyadi (dahulu Jalan Suropati), batas timur Sungai Mahakam dan batas selatan tanah kosong (dahulu Rachmat.T), dikarenakan Para Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya sebagaimana bukti surat P-1, TT-1 sampai dengan TT.5, T.I-1 dan T.2-6 serta dikuatkan keterangan saksi-saksi Penggugat, dimana hal tersebut juga tidak pernah dibantah oleh Para Tergugat, maka Petitem ketiga ini patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petium keempat untuk menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiil atas tanah Rafael Gunawan (dahulu Goey Boen Soen) sebesar Rp. 65.191.350.000,- (enam puluh lima milyar seratus sembilan puluh satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, dimana Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan tiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut dan saat ini obyek sengketa telah dikuasai dan dikelola oleh Tergugat I, serta berdasarkan bukti surat T.I-1 dan T.II-6 dimana bersedia untuk bertanggung jawab atas ganti rugi permasalahan berkaitan dengan obyek sengketa, maka Tergugat I yang harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai jumlah ganti rugi yang harus dibayarkan, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Para penggugat mengajukan bukti surat P-5 yang menerangkan nilai obyek sengketa berdasar nilai pasar adalah Rp. 27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) Permeter persegi dan bukti surat P-7 yang menerangkan bahwa nilai jual obyek pajak adalah antara Rp.

Halaman 70 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr

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

7.700.00,00 (tujuh juta tujuh ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp 8.800.000,00 (delapan juta delapan ratus ribu rupiah) Permeter persegi, dimana mengingat kondisi saat ini obyek sengketa yang digunakan untuk kepentingan umum maka nilai jual obyek pajaklah (NJOP) yang seharusnya digunakan untuk menghitung ganti kerugian;

Menimbang, bahwa menerapkan nilai jual obyek tanah sebagai pedoman juga merupakan hal yang paling rasional dilakukan mengingat pada luas dan nilai tanah;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim juga akan menilai hal-hal yang berkaitan dengan nilai manfaat dan kepentingan para pihak serta alas hak yang dimiliki oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa penilaian besarnya ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang meliputi tanah, ruang atas tanah, bawah tanah, bangunan, tanaman maupun benda yang berkaitan dengan tanah. Besarnya nilai ganti rugi atas tanah pengadaan proyek pemerintah untuk kepentingan umum yang ditetapkan oleh penilai harus dilakukan oleh prosedur yang diatur dalam Standar Penilaian Indonesia, yang terdiri dari beberapa bagian yang dapat dideskripsikan sebagai berikut:

1. Ganti kerugian fisik material tanah dan/atau bangunan, tanaman dan benda lain berkaitan dengan tanah dimana untuk bangunan berdasar pada nilai baru bangunan tersebut
2. Ganti rugi non fisik (immaterial) terdiri dari penggantian terhadap kerugian pelepasan hak yang akan diberikan dalam bentuk uang tunai dengan melihat usaha yang dilakukan di atas obyek tanah tersebut serta masa tunggu antara pembebasan lahan dengan pemberian ganti kerugian;

Menimbang, bahwa pengadaan tanah yang dilakukan pemerintah tidak boleh merugikan, melainkan harus menguntungkan dengan memperhitungkan apakah obyek atau lokasi tersebut dijadikan tempat usaha yang membuat seseorang kehilangan pekerjaan atau bisnis, kerugian emosional maupun waktu tunggu antara pembebasan lahan dengan pemberian ganti kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dan hal yang tidak dibantah Para Tergugat, obyek sengketa atau lokasi sebelum dibebaskan oleh Tergugat II dan Tergugat I adalah merupakan tempat usaha milik Rafael Gunawan yang melakukan usaha jual beli rotan dan mebel, yang akibat pembebasan tersebut telah menjadikan Rafael Gunawan bukan hanya kehilangan tempat usaha tetapi juga pekerjaan, dimana karena pembebasan lahan tersebut yang dilakukan mendadak membuat Rafael Gunawan juga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengalami kerugian barang-barang dagangannya yang tidak sempat diselamatkan dan akhirnya diambil warga sebagaimana keterangan saksi Effendi dan saksi Jesie Kwan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti P-7, berupa perhitungan nilai jual obyek pajak dimana nilainya adalah antara Rp. 7.700.00,00 (tujuh juta tujuh ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp 8.800.000,00 (delapan juta delapan ratus ribu rupiah) permeter persegi, pertimbangan kerugian material maupun non material berupa kehilangan tempat usaha, kehilangan harta benda setara waktu tunggu pemberian ganti rugi yang sangat lama sebagaimana pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat nilai ganti kerugian yang dapat diberikan kepada Para Penggugat untuk patut dan adilnya adalah senilai Rp. 3.500.000,00 permeter persegi, sehingga nilai ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Tergugat I adalah Rp. 3.500.000,00 X 2.350 M2 yaitu Rp. 8.225.000.000,00 (delapan milyar dua ratus dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa mengenai jawaban dari Tergugat I dan bukti surat yang diajukan yaitu bukti surat T.I-2 sampai T.I-5 atas nilai ganti rugi pada perkara sebelumnya di lokasi sekitar obyek sengketa, Majelis berpendapat dalam pertimbangan perkara tersebut tidak memperhitungkan Standar Penilaian Indonesia atas ganti rugi tanah yang memperhitungkan aspek fisik dan non fisik, terutama terkait ikatan emosional, kerugian kehilangan tempat usaha atau bisnis dan waktu tunggu pembayaran ganti kerugian;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum keempat Para Penggugat beralasan untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima dan keenam Para Penggugat untuk menyatakan Tergugat II untuk membayar ganti rugi materiil atas pembongkaran gudang rotan milik Rafael Gunawan sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus serta petitum keenam untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa saat memperhitungkan petitum keempat, Majelis Hakim telah memperhitungkan dan mempertimbangkan aspek kerugian bangunan (materiil) dan immaterial dalam perkara ini, sehingga petitum kelima dan keenam Para Penggugat telah dipertimbangkan dan diperhitungkan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga terhadap petitum kelima dan keenam ini tidak perlu lagi dikabulkan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh untuk menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini, karena tuntutan pokok Para Penggugat telah dikabulkan, maka petitum ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan atas petitum-petitum gugatan tersebut diatas, maka petitum pertama gugatan ini haruslah dinyatakan untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya dan Para Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil bantahan atau jawabannya, maka Tergugat I dan Tergugat II haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan disebutkan di dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan sebagian, maka perlu dinyatakan menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku khususnya dalam Rbg, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dan ketentuan pasal-pasal lain yang bersangkutan dengan perkara ini:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Rafael Gunawan (dahulu Goey Boen Soen) adalah pemilik sah atas sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam SHGB Nomor 1927 (dahulu SHGB Nomor 41), seluas 2.350 M2, atas nama Rafael Gunawan (Goey Boen Soen), yang terletak di Desa/Kelurahan Karang Asam Ulu (dahulu Karang Asam), Kecamatan Sungai Kunjang (dahulu Samarinda Ulu), Kota Samarinda, Kalimantan Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Taman/Tanah Kosong (dahulu Hery Wijaya);
Barat : Jalan Slamet Riyadi (dahulu Jalan Suropati);
Timur : Sungai Mahakam;

Halaman 73 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Tanah Kosong (dahulu Rachmat T);

4. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiil atas tanah Rafael Gunawan (dahulu Goey Boen Soen) sebesar Rp. 8.225.000.000,00 (delapan milyar dua ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
6. Menyatakan menolak gugatan selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.700.000,00 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, pada hari Senin tanggal 10 Juli 2023, oleh kami, Ary Wahyu Irawan, S.H.M.H., sebagai Hakim Ketua, Elin Pujiastuti, S.H.M.H. dan Rida Nur Karima, S.H.,M.Hum. Masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smr tanggal 3 Januari 2023, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, 17 Juli 2023 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Yuniarti, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat yang hadir melalui sistem informasi pengadilan;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Elin Pujiastuti,S.H.M.H.

Ary Wahyu Irawan, S.H.M.H.

Rida Nur Karima,S.H.M.Hum

Panitera Pengganti,

Yuniarti, S.H.

Halaman 74 dari 75 Putusan Nomor 3/Pdt.G.2023/PN. Smr



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

Perincian Biaya :

- Pendaftaran/PNBP	Rp	30.000,00
- Pemberkasan/ATK	Rp	50.000,00
- Panggilan Sidang	Rp	900.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp	1.650.000,00
- PNBP Panggilan + PS	Rp	50.000,00
- Materai	Rp	10.000,00
- Redaksi	Rp	10.000,00

Jumlah **Rp** **2.700.000,00**

(dua juta tujuh ratus ribu rupiah)