



**PUTUSAN**  
Nomor 3264 K/Pdt/2024

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **SYARIF HIDAYAT**, bertempat tinggal di Perum. Pondok Asri Blok Ao Nomor 3, RT 059, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur;
  2. **BONDAN KEJAWAAN IR**, bertempat tinggal di Komp. Klaus Reppe Km 7, Blok 4/27, RT 045, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur;
  3. **PETRUS DING IBO**, bertempat tinggal di Jalan Tata Praja V Korpri, RT 074, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur;
  4. **PUSPAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Argamulya Dalam Nomor 44, RT 012, Kelurahan Dadi Mulya, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur;
- Kesemuanya dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Robert Andarias, S.H., M.H., dan kawan-kawan., Para Advokat/ Penasehat Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Robert & Partners, beralamat di Jalan Banjar Nomor 02, RT 08, Kelurahan Gunung Sari Ilir, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juli 2023;
- Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat;

**L a w a n**

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. GUBERNUR KALIMANTAN TIMUR Cq. PEMERINTAH KOTA**

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 3264 K/Pdt/2024



**BALIKPAPAN**, yang diwakili oleh H. Rahmad Mas'ud, S.E., M.E, Walikota Balikpapan, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman, RT 13, Nomor 1, Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Elyzabeth E.R.L Toruan, S.H., M.H., dan kawan-kawan., Para Aparatur Sipil Negara pada Pemerintah Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2022 dan memberikan kuasa Substitusi kepada Hery Harianto, Aparatur Sipil Negara pada Pemerintah Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 November 2022;

2. **PEMERINTAH KOTA BALIKPAPAN Cq. SEKRETARIAT DAERAH KOTA BALIKPAPAN Cq. KEPALA PELAKSANA PENGADAAN TANAH KOTA BALIKPAPAN**, berkedudukan Jalan Manuntung Nomor 3, RT 27, Kelurahan Sepinggan Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marjuki, S.H., dan Andry Kurniawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 13/Sku-64.71.MP.02.02/II/2022 tanggal 16 Februari 2022;
3. **MISRAN**, bertempat tinggal di Jalan Handil Marga Nomor 77, Rukun Tetangga 024, Kelurahan Teritip, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur;
4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. MENTERI AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA DI JAKARTA CQ. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN PROVINSI KALIMANTAN TIMUR, CQ KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN**, yang diwakili oleh Drs. Herman Hidayat, M.Si., Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, berkedudukan di Jalan Manuntung Nomor 3, RT

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 3264 K/Pdt/2024



27, Kelurahan Sepinggan Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Annisa Turi Hardianingsih, SH.,M.P.A., dan kawan, Para Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2022;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat I, II, III dan IV merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II yang tidak membayar ganti rugi kepada Para Penggugat dengan dasar kepemilikan berupa surat kesaksian kepemilikan adalah tindakan perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2012 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Surat Bukti Kepemilikan Tergugat III yang hanya berupa Surat Kesaksian Kepemilikan yang diketahui oleh RT tidak memiliki kekuatan Hukum;
5. Menyatakan Sah Secara Hukum sertifikat milik Para Penggugat berdasarkan bukti kepemilikan sebagaimana tercantum:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 669/Kelurahan Teritip, yang terletak di Propinsi Kalimantan timur, Kotamadya Balikpapan, Kelurahan Teritip, Kecamatan Balikpapan Timur, sebagaimana diuraikan didalam Surat Ukur Nomor 24/Teritip/1999 tertanggal 31 Mei 1999, dengan seluas 10.200 M2 (sepuluh ribu dua ratus meter persegi), yang dikeluarkan

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 3264 K/Pdt/2024



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan pada tanggal 31 Mei 2019 dan terdaftar atas nama Syarif Hidayat, (Penggugat I);

- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 672/Kelurahan Teritip, yang terletak di Propinsi Kalimantan timur, Kotamadya Balikpapan, Kelurahan Teritip, Kecamatan Balikpapan Timur, sebagaimana diuraikan didalam Surat Ukur Nomor 21/Teritip/1999 tertanggal 31 Mei 1999, dengan seluas 11.000 m<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan pada tanggal 31 Mei 2019 dan terdaftar atas nama Bondan Kejawan (Penggugat II);
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 796/Kelurahan Teritip, yang terletak di Popinsi Kalimantan timur, Kotamadya Balikpapan, Kelurahan Teritip, Kecamatan Balikpapan Timur, sebagaimana diuraikan didalam Surat Ukur Nomor 78/Teritip/2000 tertanggal 28 Agustus 2000, dengan luas 10.760 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan pada tanggal 30 Agustus 2000 dan terdaftar atas nama Petrus Ding Ibo (Penggugat III);
- d. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Timur, Nomor 03/HM-REDIS/PRO.P3T/1997-1998/BPP/1998 tanggal 18 Juni 1998, Tentang Pemberian Hak Milik Kepada Puspawati, Luas Tanah 11.960 m<sup>2</sup> (sebelas ribu Sembilan ratus enam puluh meter persegi). Atas nama Puspawati (Penggugat IV);
- e. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat sebagai pemilik tanah yang benar dan sah secara Hukum;
- f. Memerintahkan Tergugat IV untuk membuka dan menghadirkan dimuka persidangan Warkah objek tanah yang masuk dalam Perkara ini;
- g. Menghukum Tergugat I dan II untuk segera dan secara seketika membayar biaya ganti rugi kepada Para Penggugat yakni:
  - 1) Penggugat I (Syarif Hidayat);

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 3264 K/Pdt/2024

#### 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)



- a. Luas tanah 10.200 m<sup>2</sup> dengan besaran ganti rugi permeter sebesar Rp200.000,00/permeter (dua ratus ribu rupiah permeter) sehingga total Rp2.040.000.000,00 (dua miliar empat puluh juta rupiah);
  - b. Membayar biaya ganti rugi penggunaan tanah dari tahun 2017-2021 sebesar 5% pertahun sehingga Rp100.000.000,00 X 4 Tahun Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
  - c. Membayar biaya ganti rugi atas tanaman buah buahan yang tumbuh didalam lahan yaitu berupa tanaman durian, kelengkeng, rambutan, cempedak, nangka untuk masing-masing senilai Rp250.000,00 x 100 pohon sehingga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- 2) Penggugat II (Bondan Kejawan):
- a. luas tanah 11.000 M2 dengan besaran ganti rugi permeter sebesar Rp200.000,00/permeter (dua ratus ribu rupiah permeter) sehingga total Rp2.200.000.000,00 (dua miliar empat puluh juta rupiah);
  - b. Membayar biaya ganti rugi penggunaan tanah dari tahun 2017-2021 sebesar 5% pertahun sehingga Rp100.000.000,00 X 4 Tahun Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
  - c. Membayar biaya ganti rugi atas tanaman buah buahan yang tumbuh didalam lahan yaitu berupa tanaman durian, kelengkeng, rambutan, cempedak, nangka untuk masing-masing senilai Rp250.000,00 x 100 pohon sehingga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- 3) Penggugat III (Petrus Ding Ibo);
- a. luas tanah 10.760 m<sup>2</sup> dengan besaran ganti rugi permeter sebesar Rp200.000,00/permeter (dua ratus ribu rupiah permeter) sehingga total Rp2.152.000.000,00 (dua miliar seratus lima puluh dua juta rupiah);



- b. Membayar biaya ganti rugi penggunaan tanah dari tahun 2017-2021 sebesar 5% pertahun sehingga Rp100.000.000,00 X 4 Tahun Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
  - c. Membayar biaya ganti rugi atas tanaman buah buahan yang tumbuh didalam lahan yaitu berupa tanaman durian, kelengkeng, rambutan, cempedak, nangka untuk masing-masing senilai Rp250.000,00 x 100 pohon sehingga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- 4) Penggugat IV (Puspawati):
- a. luas tanah 11.960 m<sup>2</sup> dengan besaran ganti rugi permeter sebesar Rp200.000,00/permeter (dua ratus ribu rupiah permeter) sehingga total Rp2.392.000.000,00 (dua miliar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah);
  - b. Membayar biaya ganti rugi penggunaan tanah dari tahun 2017-2021 sebesar 5% pertahun sehingga Rp100.000.000,00 X 4 Tahun Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
  - c. Membayar biaya ganti rugi atas tanaman buah buahan yang tumbuh didalam lahan yaitu berupa tanaman durian, kelengkeng, rambutan, cempedak, nangka untuk masing-masing senilai Rp250.000,00 x 100 pohon sehingga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
  - d. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar kerugian immaterial kepada Para Penggugat sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) secara seketika;
  - e. Menghukum Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
  - f. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan/atau,

Bilamana Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya menurut kepatutan hukum;

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 3264 K/Pdt/2024





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan Tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini (*exceptie van onbevoegdheid*);
2. Bahwa Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*);
3. Bahwa Gugatan tidak lengkap menarik orang sebagai Tergugat (*plurium litis consortium*);
4. Ada pihak ketiga yang tidak ditarik (*exceptio ex juri terti*);
5. Gugatan salah menarik pihak yang digugat (*error in persona*);
6. Gugatan mengandung *exceptio domini*;
7. Gugatan Daluwarsa;
8. Penggugat bukan orang yang berhak (*gemis aanhoedanigheid*);

Dalam Eksepsi Tergugat II:

- Membantah dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat;

Dalam Eksepsi Tergugat IV:

1. Membantah dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat;
2. Gugatan keliru pihak (*error in persona*);
3. Eksepsi kurang pihak (*pluriumlitis consortium*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian oleh Pengadilan Negeri Balikpapan dengan putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Bpp., tanggal 25 Mei 2023, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat I, II, III dan IV merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II yang tidak membayar ganti rugi kepada Para Penggugat dengan dasar kepemilikan berupa surat kesaksian kepemilikan adalah tindakan perbuatan melawan hukum dan

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 3264 K/Pdt/2024

#### 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)



bertentangan dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2012 *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah;

4. Menyatakan secara hukum bahwa Surat Bukti Kepemilikan Tergugat III yang hanya berupa surat Kesaksian Kepemilikan yang diketahui oleh RT tidak memiliki kekuatan Hukum;
5. Menyatakan Sah secara hukum sertifikat milik Para Penggugat berdasarkan bukti kepemilikan sebagaimana tercantum:
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 669/Kelurahan Teritip, yang terletak di Propinsi Kalimantan timur, Kotamadya Balikpapan, Kelurahan Teritip, Kecamatan Balikpapan Timur, sebagaimana diuraikan didalam Surat Ukur Nomor 24/Teritip/1999 tertanggal 31 Mei 1999, dengan seluas 10.200 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu dua ratus meter persegi), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan pada tanggal 31 Mei 2019 dan terdaftar atas nama Syarif Hidayat, (Penggugat I);
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 672/Kelurahan Teritip, yang terletak di Popinsi Kalimantan timur, Kotamadya Balikpapan, Kelurahan Teritip, Kecamatan Balikpapan Timur, sebagaimana diuraikan didalam Surat Ukur Nomor 21/Teritip/1999 tertanggal 31 Mei 1999, dengan seluas 11.000 m<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan pada tanggal 31 Mei 2019 dan terdaftar atas nama Bondan Kejawan (Penggugat II);
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 796/Kelurahan Teritip, yang terletak di Popinsi Kalimantan timur, Kotamadya Balikpapan, Kelurahan Teritip, Kecamatan Balikpapan Timur, sebagaimana diuraikan didalam Surat Ukur Nomor 78/Teritip/2000 tertanggal 28 Agustus 2000, dengan luas 10.760 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan pada tanggal 30 Agustus 2000 dan terdaftar atas nama Petrus Ding Ibo (Penggugat III);
  - Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Timur, Nomor 03/HM-REDIS/PRO.P3T/1997-1998/BPP/1998 tanggal 18 Juni 1998, Tentang Pemberian Hak Milik

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 3264 K/Pdt/2024





Kepada Puspawati, Luas Tanah 11.960 m<sup>2</sup> (sebelas ribu Sembilan ratus enam puluh meter persegi). Atas nama Puspawati (Penggugat IV);

6. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat sebagai pemilik tanah yang benar dan sah secara Hukum;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
8. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III) untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.410.000,00 (tiga juta empat ratus sepuluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;
9. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dengan putusan Nomor 125/PDT/2023/PT SMR, tanggal 28 Agustus 2023, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat IV tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Bpp tanggal 25 Mei 2023 yang dimohonkan Banding tersebut;

Mengadili sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat IV dan Turut Terbanding I semula Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ont vankelijhk verklaard*);
- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 9 Oktober 2023 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya,

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 3264 K/Pdt/2024



berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juli 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Oktober 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Bpp., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Oktober 2023;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 30 Oktober 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda 125/PDT/2023/PT SMR. Tertanggal 28 Agustus 2023;
3. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan/atau

Mengadili Sendiri:

1. Menyatakan bahwa Perbuatan Termohon Kasasi I, II, III dan IV merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
2. Menyatakan perbuatan Termohon Kasasi I dan II yang tidak membayar ganti rugi kepada Para Pemohon Kasasi dengan dasar kepemilikan berupa surat Sertipikat kepemilikan adalah tindakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Surat Bukti Kepemilikan Termohon Kasasi III yang hanya berupa surat Kesaksian Kepemilikan yang diketahui oleh RT tidak memiliki kekuatan Hukum;
4. Menyatakan Sah Secara Hukum sertipikat milik Para Pemohon Kasasi berdasarkan bukti kepemilikan sebagaimana tercantum:

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 3264 K/Pdt/2024



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 669/Kelurahan Teritip, yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kotamadya Balikpapan, Kelurahan Teritip, Kecamatan Balikpapan Timur, sebagaimana diuraikan didalam Surat Ukur Nomor 24/Teritip/1999 tertanggal 31 Mei 1999, dengan luas 10.200 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu dua ratus meter persegi), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan pada tanggal 31 Mei 2019 dan terdaftar atas nama Syarif Hidayat, (Pemohon Kasasi I);
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 672/Kelurahan Teritip, yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kotamadya Balikpapan, Kelurahan Teritip, Kecamatan Balikpapan Timur, sebagaimana diuraikan didalam Surat Ukur Nomor 21/Teritip/1999 tertanggal 31 Mei 1999, dengan luas 11.000 m<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan pada tanggal 31 Mei 2019 dan terdaftar atas nama Bondan Kejawan (Pemohon Kasasi II);
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 796/Kelurahan Teritip, yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kotamadya Balikpapan, Kelurahan Terit, Kecamatan Balikpapan Timur, sebagaimana diuraikan didalam Surat Ukur Nomor 78/Teritip/2000 tertanggal 28 Agustus 2000, dengan luas 10.760 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan pada tanggal 30 Agustus 2000 dan terdaftar atas nama Petrus Ding Ibo (Pemohon Kasasi III);
- d. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimntan Timur, Nomor 03/HM-REDIS/PRO.P3T/1997-1998/BPP/1998 tanggal 18 Juni 1998, Tentang Pemberian Hak Milik Kepada Puspawati, Luas Tanah 11.960 m<sup>2</sup> (sebelas ribu Sembilan ratus enam puluh meter persegi). Atas nama Puspawati (Pemohon Kasasi IV);
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Pemohon Kasasi sebagai pemilik tanah yang benar dan sah secara Hukum;
6. Menyatakan dan menetapkan besaran ganti kerugian permeter sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) sebagaimana yang tertuang dalam harian koran yang disampaikan secara terbuka oleh Walikota Balikpapan

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 3264 K/Pdt/2024

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



pada harian Kaltim post pada tanggal 11 Nopember 2016;

7. Menghukum Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II /Tergugat II untuk segera dan secara seketika membayar ganti rugi kepada Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding semula Para Penggugat yakni:

- 1) Pemohon Kasasi I/ Terbanding I/Penggugat I (Syarif Hidayat);
  - a. Luas tanah 10.200 m<sup>2</sup> dengan besaran ganti rugi permeter sebesar Rp200.000,00/permeter (dua ratus ribu rupiah permeter) sehingga total Rp2.040.000.000,00 (dua miliar empat puluh juta rupiah);
  - b. Membayar biaya ganti rugi penggunaan tanah dari tahun 2017- 2021 sebesar 5% pertahun sehingga Rp100.000.000,00 X 4 Tahun Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
  - c. Membayar biaya ganti rugi atas tanaman buah buahan yang tumbuh didalam lahan yaitu berupa tanaman durian, kelengkeng, rambutan, cempedak, angka untuk masing-masing senilai Rp250.000.00 x 100 pohon sehingga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- 2) Pemohon Kasasi II/ Terbanding II/Penggugat II (Bondan Kejawan)
  - a. Luas tanah 11.000 M2 dengan besaran ganti rugi permeter sebesar Rp200.000,00/permeter (dua ratus ribu rupiah permeter) sehingga total Rp2.200.000.000,00 (dua miliar empat puluh juta rupiah);
  - b. Membayar biaya ganti rugi penggunaan tanah dari tahun 2017- 2021 sebesar 5% pertahun sehingga Rp100.000.000 X 4 Tahun 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
  - c. Membayar biaya ganti rugi atas tanaman buah buahan yang tumbuh didalam lahan yaitu berupa tanaman durian, kelengkeng, rambutan, cempedak, angka untuk masing-masing senilai Rp250.000.00 x 100 pohon sehingga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- 3) Pemohon Kasasi III/ Terbanding III/Penggugat III (Petrus Ding Ibo);
  - a. luas tanah 10.760 m<sup>2</sup> dengan besaran ganti rugi permeter sebesar Rp200.000,00/permeter (dua ratus ribu rupiah permeter) sehingga total Rp2.152.000.000,00 (dua miliar seratus lima puluh dua juta rupiah);

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 3264 K/Pdt/2024



- b. Membayar biaya ganti rugi penggunaan tanah dari tahun 2017- 2021 sebesar 5% pertahun sehingga Rp100.000.000 X 4 Tahun Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
  - c. Membayar biaya ganti rugi atas tanaman buah buahan yang tumbuh didalam lahan yaitu berupa tanaman durian, kelengkeng, rambutan, cempedak, nangka untuk masing-masing senilai Rp250.000.00 x 100 pohon sehingga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- 4) Pemohon Kasasi (Puspawati) IV/Terbanding IV/Penggugat IV;
- a. Luas tanah 11.960 m<sup>2</sup> dengan besaran ganti rugi permeter sebesar Rp200.000,00/permeter (dua ratus ribu rupiah permeter) sehingga total Rp2.392.000.000,00 (dua miliar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah);
  - b. Membayar biaya ganti rugi atas tanaman buah buahan yang tumbuh didalam lahan yaitu berupa tanaman durian, kelengkeng, rambutan, cempedak, nangka untuk masing-masing senilai Rp250.000.00 x 100 pohon sehingga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 13 November 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Samarinda) yang membatalkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) dengan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup;

Bahwa pokok gugatan Para Penggugat adalah tentang tuntutan pembayaran ganti rugi terhadap tanah milik Para Penggugat yang terkena Pengadaan Tanah Kota Balikpapan untuk Pembangunan Waduk "Teritip" dimana belum diberikannya ganti rugi atas penguasaan tanah milik Para Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 3264 K/Pdt/2024





Hukum (PMH) sebagaimana maksud Pasal 1365 KUH Perdata;

Bahwa sebaliknya dikarenakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV telah membantah dalil gugatan Para Penggugat, menjadikan dasar gugatan Para Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) karena dari fakta-fakta tersebut diatas terbukti bahwa ganti rugi yang dituntut oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah ganti rugi Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum untuk pembangunan bendungan/waduk teritip sebagaimana dimaksud dan tunduk kepada ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang pengajuan gugatan ganti ruginya harus melalui mekanisme Penilai Pertanahan yang melakukan penilaian secara *independent* dan professional oleh Penilai/Aprisal resmi yang telah memperoleh izin praktek penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah dan hasil akhir penilaian inilah nantinya yang dijadikan pedoman dalam proses pemberian ganti rugi yang layak dan adil kepada yang berhak dan kesemuanya itu tidak terpenuhi dalam gugatan Para Penggugat, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) cacat formil dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), sebagaimana pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Samarinda) telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Balikpapan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi SYARIF HIDAYAT dan kawan-kawan., tersebut harus ditolak;

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

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 3264 K/Pdt/2024





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SYARIF HIDAYAT, 2. BONDAN KEJAWAAN IR, 3. PETRUS DING IBO, 4. PUSPAWATI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 11 September 2024 oleh Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H, dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Fitria Handayani Ginting, S.H., M.Kn., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd./

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 3264 K/Pdt/2024



Panitera Pengganti,

ttd./

Fitria Handayani Ginting, S.H., M.Kn.

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

**Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

ttd./

**ENNID HASANUDDIN**  
**NIP. 195907101985121001**

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 3264 K/Pdt/2024