



**PUTUSAN**

**Nomor 55/Pdt.G/2020/PN Tjs**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Heber Nego, Tempat/tanggal lahir Long Nawang, 3 September 1992, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Sabanar Lama, RT. 57, RW. 21, Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, selanjutnya disebut sebagai **Pemohon Keberatan**;

**LAWAN**

1. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bulungan, berkedudukan di Jl. Kolonel H. Soetadji, Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hj. Hairiwaty Saleh, A.Ptnh., Hj. Arnie, S.E., Safransyah, dkk. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 12/SKu-64.04.V/XI/2020 tertanggal 25 November 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 25 November 2020 dengan Nomor: 110/sk/2020/PN Tjs, selanjutnya disebut sebagai **Termohon Keberatan I**;
2. Kantor Dinas Perhubungan Provinsi Kalimantan Utara, berkedudukan di Jl. Durian 99, Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Taufik Hidayat, S.TP., M.Si., Hj. Setyoningsih, S.H., Muhammad Nuzul T, S.H., dkk. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 181/777/Dishub-Set/XI/2020 tertanggal 18 November 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 19 November 2020 dengan Nomor: 90/sk/2020/PN Tjs, selanjutnya disebut sebagai **Termohon Keberatan II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Halaman 1 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2020/PN Tjs



Menimbang, bahwa Pemohon keberatan dengan Surat Gugatannya tanggal 11 November 2020 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 11 November 2020 dalam Register Perkara Perdata Nomor 55/Pdt.G/2020/PN Tjs telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon memiliki lahan yang akan digunakan untuk Pembangunan Pelabuhan Pesawan di Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama **HEBER NEGO** dengan **Nomor: 592.11/81/KTST-PEM/01/2015 tertanggal 23 Januari 2015 yang ditandatangani Lurah Tanjung Selor ketika itu Sulaiman Rasyid dengan luas 15.000 M2 merupakan tanda penguasaan PEMOHON yang secara historis dikuasai sejak tahun 2000. TERGUGAT I memberi nomor 004 dalam Peta Bidang Pengadaan Pembangunan Pelabuhan Pesawan tertanggal 05 Mei 2020 yang dipampang di papan pengumuman di kantor Kelurahan Tanjung Selor Timur dan kantor Kecamatan Tanjung Selor.**
2. Bahwa pada hari Senin, 19 Oktober 2020 pukul 08.30 WITE bertempat di gedung Dinas Perhubungan Kabupaten Bulungan telah diadakan **Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Nilai** antara Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan di Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara dengan para pemilik lahan di daerah yang akan dibebaskan untuk menjadi pembangunan pelabuhan tersebut.
3. Bahwa dalam pertemuan tersebut disampaikan secara lisan oleh TERMOHON I kepada PEMOHON melalui anggota Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah mengenai *besaran* Ganti Rugi yang ditetapkan dan ikut pula diberikan *Surat Penyampaian Nilai Ganti Rugi* kepada PEMOHON sebesar **Rp 13.000,00 (Tiga Belas Ribu Rupiah)** sebagaimana tercantum dalam **Berita Acara Musyawarah Penetapan Nilai Ganti Rugi** terlampir. Tidak disebutkan secara jelas dasar penilaian harga ganti rugi tersebut kepada para pemilik lahan. Perlu diketahui SPPT atas nama PEMOHON ini memiliki **Nomor Objek Pajak (NOP): 65.01.005.008.000-3553.7** yang memiliki **Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) per meter persegi sejak tahun 2018 adalah sebesar Rp 32.400,00 (Tiga Puluh Dua Ribu Empat Ratus Rupiah)** yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Bulungan melalui Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BP2RD). Alasan penolakan



yang sangat jelas dari PEMOHON adalah disebabkan nilai yang ditawarkan di bawah NJOP yang ditetapkan Pemerintah Kabupaten Bulungan.

Hal ini yang menjadi **dasar keberatan** PEMOHON tentang Nilai Ganti Kerugian yang ditetapkan Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan yang nilainya hanya mencakup 40% dari NJOP yang ada. Tidak sampai setengah dari NJOP kawasan yang ada. Sementara itu, PEMOHON merupakan pembayar PBB objek lahan tersebut yang patuh bayar setiap tahunnya. Tentu hal ini menjadi tanda tanya bagi masyarakat awam yang dituntut patuh membayar pajak di lahan yang dikuasainya, namun ketika lahan tersebut diambil untuk kepentingan umum, nilai ganti ruginya di bawah NJOP yang telah ditetapkan Pemerintah Daerah Kabupaten Bulungan. Bahkan di dalam logika umum masyarakat, nilai ganti kerugian sepatutnya berada di atas NJOP yang ada.

Dalam pemahaman PEMOHON, TERMOHON I pasti sudah menghubungi kantor pajak setempat (BP2RD) untuk memperoleh data NJOP kawasan yang akan dibebaskan untuk Pelabuhan Pesawan. Dengan fakta bahwa nilai ganti kerugian yang ditawarkan Panitia Pelaksana Pengadaan Pelabuhan Pesawan yang nilainya berada di bawah NJOP yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bulungan yang PBB-nya dibayar secara reguler oleh para pemilik lahan garapan, maka hal ini PEMOHON menyimpulkan bahwa ganti kerugian yang diberikan **tidak layak dan tidak adil**.

4. Bahwa terhitung sejak tahun 2016, sudah terdengar rencana pembangunan Pelabuhan Pesawan di telinga masyarakat yang ada di daerah Kelurahan Tanjung Selor Timur dan Desa Tengkapak yang artinya di atas lahan yang dikuasai PEMOHON akan dibangun sebuah pelabuhan prospektif dan punya profit tinggi, maka PEMOHON tidak lagi mengusahakan pembukaan kebun baru, yakni rencana pembangunan kebun sawit dan holtikultura di atas lahan yang ada karena mendukung dan menantikan program pemerintah *profitable* dan akan berimbas kepada pemberian ganti rugi yang layak dan adil. Setahun kemudian, pemberitahuan secara tertulis tentang rencana pembangunan pelabuhan telah disampaikan oleh Pemerintah Kabupaten Bulungan kepada para pemilik lahan garapan di daerah tersebut melalui surat tertanggal 14 September 2017 yang ditandatangani Sekretaris Daerah Kabupaten Bulungan. Hal ini membuat masyarakat menanti-



nantikan realisasi yang ada sehingga PEMOHON pun tidak melakukan kegiatan ekonomis di atas lahan lahan tersebut..

Mengingat ganti rugi yang diinformasikan kepada PEMOHON hanya sebesar tiga belas ribu rupiah (Rp 13.000,00), maka hal ini mengecewakan PEMOHON karena jika 3-4 tahun lalu PEMOHON membuka kebun sawit dan tanaman holtikultura di daerah tersebut, maka potensi ekonomi yang dihasilkan akan lebih besar daripada sekadar besaran nilai ganti rugi sebesar Rp 13.000,00 per meter persegi tersebut. Melalui sumber daya yang ada, PEMOHON meyakini seandainya rencana Pembangunan Pelabuhan Pesawan ini batal dilaksanakan pun, maka PEMOHON akan melakukan aktivitas ekonomi di lahan yang dimaksud.

5. Bahwa lokasi lahan garapan PEMOHON berada tepat di bibir alur sungai besar yang merupakan jangkar bagi kapal besar yang akan bersandar nantinya. Dalam logika PEMOHON, seharusnya lokasi seperti ini yang dihargai mahal karena sesuai dengan peruntukan akan dibangun Pelabuhan Peti Kemas yang akan menggantikan pelabuhan lama yang ada di Tanjung Selor, bukan malah dihargai paling murah. Lokasi ini seharusnya dihargai lebih mahal atau minimal setara dengan NJOP karena sangat strategis berada di bibir sungai besar, yakni Sungai Kayan yang merupakan pintu masuk kapal-kapal besar yang berlabuh keluar dan masuk Tanjung Selor. Mobilisasi alat berat pun dapat dilakukan melalui bibir sungai besar tersebut karena di hadapan lokasi PEMOHON terletak bagian sungai yang dalam. Dengan memperhatikan letak lokasi lahan PEMOHON yang dinilai strategis, maka PEMOHON keberatan dengan nilai Rp 13.000,00 (Tiga Belas Ribu Rupiah) per meter persegi yang disampaikan TERMOHON I.
6. Bahwa perlu diketahui lahan yang dikuasai PEMOHON merupakan satu hamparan/sambungan dengan lahan adik saya yang sebelah-menyebelah seluas kira-kira 7 hektar lebih (menurut luasan yang tertera di SPPT) sehingga jika digarap untuk pembukaan kebun sawit atau tanaman holtikultura memiliki luasan yang cukup besar. Hal ini tentu memiliki *value added* (nilai tambah) tersendiri.
7. Bahwa sesuai dengan Pasal 38 ayat 1 (satu), “ Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (Empat Belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal



37 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 2 Tahun 2012  
Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

8. Bahwa mengingat lahan yang akan diganti rugi terletak di Kelurahan Tanjung  
Selor Timur dan Desa Tengkapak, maka yang berhak memproses dan  
mengadili adalah Pengadilan Negeri Tanjung Selor.

Berdasarkan hal-hal yang telah dijabarkan di atas, maka dengan penuh  
kerendahan hati dan segala hormat kami mohon kepada Ketua Pengadilan  
Negeri Tanjung Selor c.q. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini  
untuk dapat menerima, memeriksa dan menjatuhkan amar putusan sebagai  
berikut:

1. Mengabulkan keberatan dari PEMOHON.
2. Memerintahkan TERMOHON I & II untuk memberikan ganti kerugian  
yang layak dan adil sebesar Rp. 50.000,00 per meter persegi atau  
setidak-tidaknya sama dengan NJOP kawasan yang telah ditetapkan  
Pemerintah Kabupaten Bulungan sebesar Rp32.400,00 per meter  
persegi.
3. Memerintahkan kepada TERMOHON I & II untuk tidak melakukan  
kegiatan apapun di atas lahan TERMOHON sebelum ada keputusan  
mengenai pokok perkara yang berkekuatan hukum tetap.
4. Menyatakan sah dan berharga semua bukti-bukti yang diajukan  
PEMOHON.
5. Membebaskan biaya perkara ini kepada TERMOHON I & II.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa dan meneliti perkara ini  
berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, kedua  
belah pihak datang menghadap di persidangan, yaitu :

- Untuk Pemohon keberatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Effendi,  
S.H., M.Hum. dan Nerus, S.H. yang merupakan Advokat/Pengacara pada  
kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Effendi, S.H., M.Hum & Rekan" yang  
berkantor di Jl. D.I. Panjaitan, Perumahan Talang Sari, Rt. 4, No.34,  
Kelurahan Tanah Merah, Kecamatan Samarinda Utaran, Kota Samarinda,  
Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November  
2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung  
Selor pada tanggal 19 November 2020 dengan Nomor: 96/sk/2020/PN Tjs;
- Untuk Termohon keberatan I datang menghadap diwakili oleh Kuasa  
Hukumnya yaitu Hj. Hairiwaty Saleh, A.Ptnh., Hj. Arnie, S.E., Safransyah,





dkk. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 12/SKu-64.04.V/XI/2020 tertanggal 25 November 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 25 November 2020 dengan Nomor: 110/sk/2020/PN Tjs;

- Untuk Termohon keberatan II datang menghadap diwakili oleh kuasa hukumnya yaitu Taufik Hidayat, S.TP., M.Si., Hj. Setyoningsih, S.H., Muhammad Nuzul T, S.H., dkk. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 181/777/Dishub-Set/XI/2020 tertanggal 18 November 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 19 November 2020 dengan Nomor: 90/sk/2020/PN Tjs;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Perma Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 14 Ayat (1) menentukan bahwa Pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa menempuh prosedur mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, namun Hakim tetap mengupayakan perdamaian diantara para pihak sampai dengan sebelum pengucapan putusan. Berkaitan dengan hal tersebut Majelis Hakim telah menyampaikan bahwa pemeriksaan persidangan tanpa mediasi dan Majelis Hakim telah pula menyarankan kepada para pihak untuk tetap mengupayakan perdamaian;

Menimbang, bahwa kemudian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat Permohonan dan Pemohon Keberatan menyatakan tetap pada Permohonannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pemohon keberatan tersebut Termohon keberatan I memberikan jawaban tertulis tanggal 30 November 2020 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa TERMOHON I dengan ini MENOLAK dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh PEMOHON, terkecuali apa yang telah diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa dalam Permohonan Keberatan Perkara *aquo* PEMOHON mengajukan keberatan yang ditunjukan kepada Instansi Kantor Badan Pertanahan Nasional Selaku Pelaksana Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan di Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara sebagai TERMOHON I, dimana Permohonan Keberatan ini dapat dianggap sebagai permohonan



keliru karena seharusnya permohonan ditunjukkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan yang adalah Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur Nomor: 11/Kep-64/II/2019 tanggal 08 Januari 2019 Tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan Sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara;

3. Bahwa dalil PEMOHON poin 3 yang menyatakan TERMOHON I melalui anggota Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan secara lisan mengenai besaran Ganti Rugi yang ditetapkan dan ikut pula diberikan Surat Penyampaian Ganti Rugi kepada PEMOHON sebesar Rp. 13.000,00 (Tiga Belas Ribu Rupiah) sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Musyawarah Penetapan Nilai Ganti Rugi adalah dalil YANG MENGADA-ADA dan TIDAK MASUK AKAL, dengan alasan:

1. Bahwa TERMOHON I tidak pernah menyampaikan secara lisan kepada PEMOHON mengenai besaran ganti rugi sebesar Rp. 13.000,00 (Tiga Belas Ribu Rupiah);
2. Bahwa dalam musyawarah bentuk ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Pelabuhan Pesawan pada tanggal 19 Oktober 2020, TERMOHON I menyampaikan Nilai Ganti Rugi SECARA TERTULIS melalui Surat Nomor: AT.01.02/43-64.04/X/2020 tanggal 19 Oktober 2019 yang ditunjukkan langsung kepada PEMOHON dan dalam surat tersebut TIDAK DISEBUTKAN nilai ganti rugi sebesar Rp. 13.000,00 (Tiga Belas Ribu Rupiah) namun yang disebutkan Uraian, Luas yang Terkena Rencana Pembebasan Lahan (M<sup>2</sup>), Nilai Kerugian (Fisik dan Non Fisik) dan Jumlah Nilai Penggantian Wajar;
3. Bahwa berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Nomor: 170/BA-64.04.AT.01.02/X/2020 musyawarah bentuk ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Pelabuhan Pesawan pada tanggal 19 Oktober 2020 TIDAK DISEBUTKAN besaran ganti rugi sebesar Rp. 13.000,00 (tiga belas ribu rupiah). Selain itu dalam Lampiran Berita Acara Kesepakatan Nomor: 170/BA-64.04.AT.01.02/X/2020 terlampir tabel Pihak Yang Tidak Setuju dimana dalam tabel tersebut juga TIDAK DISEBUTKAN besaran ganti rugi sebesar Rp. 13.000,00 (tiga belas ribu rupiah);
4. Bahwa terhadap pihak yang belum memutuskan setuju atau tidak setuju



terhadap Nilai Pengganti Wajar dalam musyawarah bentuk ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Pelabuhan Pesawan pada tanggal 19 Oktober 2020, dilaksanakan Musyawarah ulang pada tanggal 22 Oktober 2020;

5. Bahwa berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Nomor: 173/BA-64.04.AT.01.02/X/2020 musyawarah bentuk ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Pelabuhan Pesawan tanggal 22 Oktober 2020 TIDAK DISEBUTKAN besaran ganti rugi sebesar Rp. 13.000,00 (Tiga belas ribu rupiah). Selain itu dalam Lampiran Berita Acara Kesepakatan Nomor: 173/BA-64.04.AT.01.02/X/2020 terlampir tabel Pihak Yang Tidak Setuju dan Tabel Pihak Yang Setuju dimana dalam tabel tersebut juga TIDAK DISEBUTKAN besaran ganti rugi sebesar Rp. 13.000,00 (tiga belas ribu rupiah);
4. Bahwa TERMOHON I MENOLAK DENGAN TEGAS dalil PEMOHON yang menyatakan bahwa ganti rugi yang diberikan tidak layak dan tidak adil, dengan alasan:
  - a. Bahwa dalam Pasal 31 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang dan Pasal 63 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menyebutkan Lembaga Pertanahan/ Ketua Pengadaan Tanah menetapkan penilai sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b. Bahwa berdasarkan Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor: 122/SK-64.04/VIII/2020 tanggal 04 Agustus 2020 Tentang Penetapan Pemenang Penilai Pertanahan dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pelabuhan Pesawan di Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, Penilai yang digunakan adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sih Wiryadi & Rekan sebagai Penilai Pertanahan untuk menilai/menaksir besarnya ganti kerugian atas objek pengadaan tanah dalam rangka pengadaan tanah untuk Pembangunan Pelabuhan Pesawan di Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara;
  - c. Bahwa besarnya ganti rugi berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai KJPP Sih Wiryadi & Rekan yang tertuang dalam Laporan Penilaian Properti Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Bagi Pembangunan Appraisal Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan yang Terletak di Kelurahan Tanjung Selor Timur dan Desa Tengkapak, Kecamatan





Tanjung Selor Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara;

- d. Bahwa berdasarkan Pasal 66 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, Penilai KJPP Sih Wiryadi & Rekan telah melaporkan dan menyampaikan hasil penilaian kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan yang dituangkan dalam Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Belanja Jasa Appraisal Pengadaan Tanah Untuk Pelabuhan Pesawan Nomor: 063/SK/SIH/IX/2020 tanggal 16 September 2020;
  - e. Bahwa berdasarkan berdasarkan Pasal 34 Undang-undang Nomor 12 Tahun 2012, Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh KJPP Sih Wiryadi & Rekan menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.
5. Bahwa terhadap dalil-dalil mengenai keberatan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi yaitu Peta Bidang Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan Provinsi Kalimantan Utara Nomor 163/2020 Tanggal 05 Mei 2020 dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Nomor: 17/64.04-AT.01.02/V/2020 Tanggal 6 Mei 2020, berdasarkan Pasal 29 ayat (4) Undang-undang Nomor 12 Tahun 2012 dan Pasal 61 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Pihak yang berhak dalam hal ini PEMOHON dapat mengajukan keberatan paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi yaitu berdasarkan Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan Nomor: 18/64.04-AT.01.02/V/2020 terhitung sejak tanggal 20 Mei 2020. Namun, pada saat itu PEMOHON TIDAK PERNAH MENGAJUKAN KEBERATAN terhadap Hasil Inventarisasi dan Identifikasi sehingga berdasarkan Pasal 19 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Hasil Inventarisasi dan Identifikasi tersebut menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian ganti kerugian;
6. Bahwa dalam Pasal 6 ayat (1) huruf f Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016, hal pokok yang dimohonkan dalam permohonan keberatan:
1. Mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan;
  2. Menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;
  3. Menghukum Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;
  4. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar perkara.



Sehingga hal-hal yang dimohonkan PEMOHON di luar dari ketentuan diatas GUGUR dan TIDAK DAPAT DIKABULKAN.

7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum dan fakta hukum di atas, kiranya Majelis Hakim Yang kami muliakan agar dapat menerima Jawaban TERMOHON I.

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana tersurat dan tersirat diatas, dengan ini mohon kehadiran Majelis Hakim berkenan untuk memutus::

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Permohonan Keberatan Pemohon;
2. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pemohon keberatan tersebut Termohon keberatan II memberikan jawaban tertulis tanggal 30 November 2020 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, Termohon II dengan ini menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Pemohon Keberatan dalam Surat Permohonannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Termohon Keberatan II;
2. Bahwa sebelum masuk kepada pokok perkara mengenai keberatan atas nilai dan/atau bentuk ganti kerugian pengadaan tanah, permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan haruslah telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (mohon selanjutnya disebut sebagai **Perma 3 Tahun 2016**);
3. Bahwa Pasal 6 ayat (1) Perma 3 Tahun 2016 mengatur apa saja yang harus dimuat dalam permohonan keberatan sebagai berikut:

Ketentuan	Penorma an
Huruf a	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Dalam hal Pemohon Keberatan orang perseorangan, memuat nama, umur, tempat tinggal, dan pekerjaan Pemohon Keberatan dan/atau kuasanya;</li><li>2) Dalam hal Pemohon Keberatan badan hukum perdata, memuat nama badan hukum perdata, tempat kedudukan, identitas orang yang berwenang untuk mewakili badan hukum perdata tersebut di pengadilan, dan/atau identitas kuasanya apabila diwakili kuasanya;</li></ol>



	<p>3) Dalam hal Pemohon Keberatan instansi pemerintah, memuat nama instansi pemerintah, tempat kedudukan, pimpinan instansi yang bertindak untuk dan atas nama instansi pemerintah tersebut;</p> <p>4) Dalam hal Pemohon Keberatan masyarakat hukum adat, memuat nama masyarakat hukum adat yang masih hidup, alamat masyarakat hukum adat, dan fungsionaris masyarakat hukum adat tersebut;</p>
Huruf b	<p>Identitas termohon keberatan, memuat:</p> <p>1) Nama dan tempat kedudukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan</p> <p>2) Nama dan tempat kedudukan instansi yang memerlukan tanah;</p>
Huruf c	<p>Penyebutan secara lengkap dan jelas penetapan lokasi pembangunan;</p>
Huruf d	<p>Penyebutan waktu dan tempat pelaksanaan serta berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian, dalam hal pemohon keberatan mempunyai dokumen berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian;</p>
Huruf e	<p>Uraian yang menjadi dasar keberatan:</p> <p>1) Kedudukan Pemohon Keberatan sebagai pihak yang berhak;</p> <p>2) Penjelasan pengajuan keberatan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah musyawarah penetapan ganti kerugian dalam hal pemohon keberatan mempunyai dokumen berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian;</p> <p>3) Alasan-alasan keberatan menyebutkan jelas hal-hal yang pada pokoknya menerangkan bahwa bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian merugikan pemohon keberatan;</p>
Huruf f	<p>Hal pokok yang dimohonkan dalam permohonan:</p> <p>1) Mengabulkan keberatan dari Pemohon Keberatan;</p> <p>2) Menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;</p> <p>3) Menghukum Termohon Keberatan untuk</p>



	melaksanakan pemberian ganti kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;
	4) Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara;

4. Bahwa adapun jawaban Termohon Keberatan II berkenaan dengan “apakah Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan telah sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) Perma 3 Tahun 2016”, akan Termohon Keberatan II uraikan bersamaan dengan pokok perkara;

**I. KEDUDUKAN HUKUM DINAS PERHUBUNGAN PROVINSI KALIMANTAN UTARA SELAKU TERMohon KEBERATAN II**

5. Bahwa Pemohon Keberatan dalam Permohonannya mendudukkan Dinas Perhubungan Provinsi Kalimantan Utara sebagai Termohon Keberatan II;
6. Bahwa Pemohon Keberatan tidak menguraikan mengapa Dinas Perhubungan Provinsi Kalimantan Utara didudukkan sebagai termohon Keberatan II dalam Permohonan Keberatan atas nilai dan/atau bentuk ganti kerugian pengadaan tanah pelabuhan pesawat;
7. Bahwa dapat kita lihat pada *Posita* Permohonan Keberatan yang diajukan, Pemohon Keberatan pada pokoknya hanya menguraikan terkait hal-hal yang menjadi dasar keberatan dari Pemohon Keberatan, menguraikan tentang khayalan atau mimpi dari Pemohon Keberatan memiliki kebun kelapa sawit menggunakan lahannya yang digabungkan dengan lahan orang lain, dan menguraikan bahwa Badan Pertanahan Kabupaten Bulungan (selanjutnya Mohon disebut Termohon Keberatan I) selaku panitia pelaksana pengadaan tanah telah menetapkan nilai ganti kerugian yang tidak sesuai dengan besaran nilai ganti rugi yang diinginkan oleh Pemohon Keberatan;
8. Bahwa tidak terdapat satu paragraf bahkan kalimat yang menguraikan alasan-alasan mengapa Termohon Keberatan II ikut didudukkan sebagai Termohon pada perkara *a quo*;
9. Bahwa berkaitan dengan persyaratan isi gugatan/permohonan tidak diatur dalam HIR maupun RBg. Persyaratan mengenai isi gugatan/permohonan ditemukan dalam pasal 8 RV (*Reglement of de Rechtsvordering*) yang mengharuskan gugatan/permohonan pada



pokoknya memuat salah satunya adalah identitas Para pihak, yang meliputi: Nama (beserta bin/binti dan aliasnya), umur, agama, pekerjaan dan tempat tinggal. Bagi pihak yang tempat tinggalnya tidak diketahui hendaknya ditulis, “dahulu bertempat tinggal di..... tetapi sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya di Indonesia, dan kewarganegaraan (bila perlu). Pihak-pihak yang ada sangkut pautnya dengan perkara itu **harus disebut secara jelas tentang kedudukannya dalam perkara.**

10. Bahwa karena dalam *Posita* Permohonan Keberatan hanya menguraikan kedudukan hukum Termohon I, maka seharusnya Permohonan Keberatan *in casu* hanya mendudukkan Termohon Keberatan I, dan tidak termasuk Termohon Keberatan II;

11. Bahwa dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b diatur sebagai berikut:

*“b. Identitas termohon keberatan, memuat:*

- 1) nama dan tempat kedudukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan*
- 2) nama dan tempat kedudukan instansi yang memerlukan tanah.”*

12. Bahwa apabila ditelaah lebih cermat, Pasal 6 ayat (1) huruf b mengatur “**IDENTITAS** termohon keberatan, memuat”, pasal tersebut mengatur dan mensyaratkan bahwa pada saat menyusun identitas termohon keberatan harus memuat nama dan tempat kedudukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan nama dan tempat instansi yang memerlukan tanah;

13. Bahwa pasal tersebut tidak mengatur bahwa yang harus didudukkan sebagai termohon keberatan adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan instansi yang memerlukan tanah;

14. Bahwa dalam menyusun kalimat suatu peraturan, tentunya diksi-diksi yang dimasukkan dalam kalimat dapat menentukan arti yang dimaksud oleh aturan tersebut;

15. Bahwa mari kita lihat contoh dari dua kalimat tersebut:

Kalimat	Arti dari kalimat
Identitas	Pada saat penyusunan identitas
Termohon Keberatan	dari termohon keberatan harus termuat
memuat ....	hal-hal yang diatur dalam aturan tersebut
Termohon	Subjek yang didudukkan sebagai
Keberatan adalah .....	Termohon Keberatan adalah pihak-pihak yang diatur dalam aturan tersebut





16. Bahwa melihat perbandingan dua kalimat tersebut memiliki 2 arti yang berbeda dan dengan akibat hukum yang berbeda pula, kalimat yang pertama sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b Perma 3 Tahun 2016, tidak mensyaratkan siapa yang harus didudukkan sebagai termohon keberatan melainkan hanya mensyaratkan pada saat penyusunan identitas harus memuat hal-hal yang diatur dalam pasal tersebut;
17. Bahwa adanya potensi salah tafsir dari Pasal 6 ayat (1) huruf b di atas, telah menyesatkan Pemohon Keberatan dalam mendudukkan Dinas Perhubungan Provinsi Kalimantan Utara sebagai Termohon Keberatan II padahal tidak ada satupun uraian tentang kedudukan hukum Termohon Keberatan II dalam *Posita* Permohonan Keberatan Pemohon Keberatan;
18. Bahwa karena Pemohon Keberatan telah tidak cermat dan keliru dalam menarik Termohon Keberatan II sebagai pihak termohon (*gemis aanhoeda nigheid*) dalam perkara *in casu*, maka Permohonan Keberatan menjadi cacat formil;
19. Bahwa sesuai dengan Pasal 8 Nomor 3 RV (*Reglement of de Rechtsvordering*) Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan mengalami kecatatan formil, maka permohonan tersebut harus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## II. PERMOHONAN KEBERATAN TIDAK MENYEBUTKAN PENETAPAN LOKASI SECARA LENGKAP, CERMAT DAN JELAS

20. Bahwa Pasal 6 ayat (1) huruf c Perma 3 Tahun 2016 mengatur agar permohonan keberatan harus memuat penyebutan secara lengkap dan jelas penetapan lokasi pembangunan;
21. Bahwa Pemohon Keberatan telah menguraikan informasi berkenaan tentang bidang tanah yang dimilikinya secara tidak cermat, tidak lengkap, dan tidak jelas;
22. Bahwa adapun uraian tentang bidang tanah milik Pemohon Keberatan yang termasuk dalam penetapan lokasi pembangunan pengadaan tanah adalah sebagai berikut:



"Bahwa pemohon memiliki lahan yang akan digunakan untuk pembangunan pelabuhan pesawat di kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama Herber Nego dengan Nomor: 592.11/81/KTST-PEM/II/2015 tertanggal 23 Januari 2015 yang ditandatangani Lurah Tanjung Selor ketika itu Sulaiman Rasyid dengan luas 15.000 M2 merupakan tanda penguasaan Pemohon yang secara historis dikuasai sejak tahun 2000. Tergugat I memberi Nomor 004 dalam Peta Bidang Pengadaan Pembangunan Pelabuhan Pesawan tertanggal 05 Mei 2020 yang dipampang di papan pengumuman di Kantor Kelurahan Tanjung Selor Timur dan Kantor Kecamatan Tanjung Selor."

23. Bahwa berikut penjelasan Termohon Keberatan II yang menunjukkan bahwa uraian Pemohon Keberatan tentang bidang tanah milik pemohon keberatan yang termasuk dalam penetapan lokasi pembangunan pengadaan tanah telah diuraikan secara tidak cermat, tidak lengkap dan tidak jelas:

<b>Uraian dalam Permohonan Keberatan</b>	<b>Alasan uraian tersebut tidak cermat, tidak lengkap dan tidak jelas</b>
Bahwa Pemohon memiliki <b>lahan yang akan digunakan untuk Pembangunan</b> Pelabuhan Pesawan di Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara <b>berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT)</b> atas nama <i>Herber Nego dengan Nomor: 592.11/81/KTST-PEM/II/2015 tertanggal 23 Januari 2015 yang ditandatangani Lurah Tanjung Selor</i> .....	Pemohon Keberatan dalam Permohonannya menyebutkan lahannya akan digunakan untuk pembangunan pelabuhan pesawat berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama Herber Nego dengan Nomor: 592.11/81/KTST-PEM/II/2015 tertanggal 23 Januari 2015.  Bahwa Pemohon telah menguraikan dengan tidak cermat dan tidak jelas tentang dasar atau ketentuan bahwa



	lahan Pemohon Keberatan akan digunakan untuk Pembangunan Pelabuhan Pesawan berdasarkan SPPT, sedangkan penetapan tersebut seharusnya adalah Surat Keputusan Gubernur Kalimantan Utara Nomor 188.44/K.730/2018 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Pelabuhan Pesawan Provinsi Kalimantan Utara.
Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama Herber Nego dengan Nomor: 592.11/81/KTST-PEM/I/2015 tertanggal 23 Januari 2015.	Bahwa Pemohon Keberatan telah tidak cermat dalam menguraikan tanggal SPPT yang berbeda dalam permohonan dengan yang tercantum dalam SPPT. Bahwa tanggal yang disebutkan dalam Permohonan Keberatan adalah 23 Januari 2015, sedangkan dalam SPPT disebutkan tertanggal 19 Januari 2015.

24. Bahwa Permohonan Keberatan yang telah diuraikan secara tidak cermat, tidak lengkap dan tidak jelas tersebut tentunya membuat objek bidang tanah yang diperiksa juga menjadi tidak jelas dan tidak ada kepastian bidang tanah yang mana yang dimaksud oleh Pemohon Keberatan serta penetapan lokasi yang mana yang dimaksud oleh Pemohon keberatan;
25. Bahwa tidak jelas maksud dari Pemohon Keberatan yang menyebutkan dasar dari ditetapkannya lahan Pemohon Keberatan digunakan untuk pembangunan pelabuhan pesawan adalah SPPT, karena berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (mohon selanjutnya disebut sebagai UU 2 Tahun 2012) kesepakatan atas rencana lokasi



- pembangunan dituangkan dalam berita acara kesepakatan untuk ditetapkan dalam Penetapan Lokasi oleh Gubernur;
26. Bahwa lebih lanjut Pemohon Keberatan juga tidak cermat dalam menguraikan Permohonannya dengan menyebutkan tanggal penetapan SPPT dalam permohonannya yang berbeda dengan yang tercantum pada SPPT dimaksud;
27. Bahwa Permohonan Keberatan haruslah disusun secara cermat dan jelas, jika tidak demikian maka Permohonan Keberatan menjadi kabur (*obscuur libel*);
28. Bahwa selain Permohonan Keberatan yang telah menjadi kabur (*obscuur libel*), Permohonan Keberatan yang tidak menyebutkan penetapan lokasi pembangunan secara cermat dan jelas juga telah bertentangan dengan Pasal 6 ayat (1) huruf c Perma 3 Tahun 2016;
29. **Bahwa oleh karena Permohonan Keberatan telah kabur (*obscuur libel*) dan bertentangan dengan Pasal 6 ayat (1) huruf c Perma 3 Tahun 2016, maka permohonan tersebut harus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);**

### III. PERMOHONAN KEBERATAN TELAH SALAH MENYEBUTKAN NILAI GANTI KERUGIAN

30. Bahwa Pemohon Keberatan dalam Permohonannya menguraikan bahwa dalam Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian telah disampaikan oleh Pemohon Keberatan I kepada Pemohon Keberatan melalui anggota panitia pelaksana pengadaan tanah mengenai besaran ganti rugi yang ditetapkan dan ikut pula diberikan Surat Penyampaian Nilai Ganti Rugi kepada Pemohon sebesar Rp. 13.000,00 (tiga belas ribu rupiah);
31. Bahwa uraian Pemohon Keberatan dalam Permohonannya tersebut telah tidak jelas menguraikan Rp. 13.000,00 (tiga belas ribu rupiah) yang dimaksud apakah untuk sebidang tanah atau untuk hitungan perhektar tanah atau untuk hitungan permeter tanah;
32. Bahwa apa yang diuraikan Pemohon Keberatan yang menguraikan besaran ganti rugi sebesar Rp. 13.000,00 (tiga belas ribu rupiah) tersebut berbeda dengan besaran nilai ganti kerugian yang terdapat dalam Surat Penyampaian Nilai Ganti Rugi Nomor AT.01.02/43-64.04/X/2020 sebagai berikut:



<b>A. FISIK</b>	
1. Tanah	Rp. 195.000.000,00
2. Bangunan	Rp.
3. Tanaman	Rp.
<b>B. NON FISIK</b>	
1. BPHTB	Rp. 6.750.000
2. PPAT	Rp. 1.950.000
3. Depresiasi Bangunan	Rp.
4. Masa Tunggu	Rp. 4.646.906
<b>JUMLAH NILAI PENGANTIAN WAJAR = RP. 208.346.906</b>	

33. Bahwa nilai besaran ganti kerugian untuk tanah adalah sebesar Rp. 195.000.000,00 (seratus sembilan lima juta rupiah). Lebih lanjut lagi terhadap nilai besaran ganti kerugian terhadap tanah yang merupakan kategori fisik dijumlahkan dengan ganti kerugian kategori Non Fisik, sehingga total nilai penggantian wajar adalah Rp. 208.346.906 (dua ratus delapan juta tiga ratus empat puluh enam ribu sembilan ratus enam rupiah);
34. Bahwa atas dasar uraian di atas tentang nilai ganti kerugian atau yang dalam undang-undang pengadaan tanah dikenal dengan nilai penggantian wajar, tidak ada satupun nilai yang menyebutkan bahwa nilai ganti rugi atas bidang tanah Pemohon Keberatan adalah Rp. 13.000,00 (tiga belas ribu rupiah);
35. Bahwa oleh karena uraian dari Pemohon Keberatan tentang nilai besaran ganti kerugian telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), maka permohonan tersebut harus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### IV. KEBERATAN DARI PEMOHON KEBERATAN TIDAK BERDASAR

36. Bahwa Pemohon Keberatan dalam Permohonannya menyatakan keberatan atas besaran nilai ganti kerugian bidang tanah miliknya yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan pelabuhan pesawan;
37. Bahwa terdapat beberapa alasan yang menjadi dasar Pemohon Keberatan merasa nilai ganti kerugian tidak layak dan tidak adil;
38. Bahwa adapun yang menjadi alasan adalah Pemohon Keberatan beranggapan memiliki alasan penolakan yang sangat jelas disebabkan





nilai yang ditawarkan di bawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan Pemerintah Kabupaten Bulungan;

39. Bahwa Pemohon Keberatan menyampaikan tanah tersebut memiliki NJOP per meter persegi sejak tahun 2018 sebesar Rp. 32.400,00 (tiga puluh dua ribu empat ratus rupiah). Pemohon Keberatan berdalih bahwa **BERDASARKAN LOGIKA UMUM MASYARAKAT NILAI GANTI KERUGIAN SEPATUTNYA BERADA DI ATAS NJOP YANG ADA;**
40. Bahwa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, **Negara Indonesia adalah negara hukum.** Sudah jelas diatur dalam peraturan yang menjadi dasar dari segala aturan di Indonesia, bahwa Negara Indonesia adalah Negara Hukum. Negara Indonesia tidak diatur berdasarkan logika umum masyarakat. Adapun dasar dari Pemohon Keberatan yang mengajukan keberatan dengan didasarkan pada suatu logika umum semata adalah suatu bentuk pencelaan terhadap hukum;
41. Bahwa lebih lanjut pengertian NJOP itu sendiri berdasarkan Pasal 1 angka 40 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti;
42. Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 79 ayat (1) Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perkotaan adalah NJOP;
43. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, NJOP adalah dasar dari pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perkotaan, sehingga apabila kita pahami secara *a contrario*, NJOP bukanlah dasar patokan harga jual beli tanah, melainkan dasar dari pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perkotaan;
44. **Bahwa atas dasar uraian di atas, dalil Pemohon Keberatan yang menyatakan keberatan atas dasar logika umum masyarakat bahwa harga jual beli tanah harus mengacu dan bahkan lebih besar dari NJOP tidaklah berdasar secara hukum dan patut untuk dikesampingkan, sehingga Permohonan Keberatan *in casu* haruslah ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);**



V. NILAI GANTI KERUGIAN TELAH LAYAK DAN ADIL

45. Bahwa Pemohon Keberatan dalam Permohonan Keberatannya dengan didasarkan pemahaman atau asumsinya sendiri telah dengan yakin melayangkan fitnah kepada Termohon Keberatan I. Pemohon Keberatan menyatakan bahwa Termohon Keberatan I pasti sudah menghubungi kantor pajak setempat (BP2RD) untuk memperoleh data NJOP kawasan yang akan dibebaskan untuk pelabuhan pesawan lalu menetapkan nilai ganti kerugian yang nilainya berada di bawa NJOP;
46. Bahwa asumsi Pemohon Keberatan tersebut sungguh keji dan bahkan dapat berakibat fatal terhadap proses pengadaan tanah pelabuhan pesawan karena fitnah tersebut sama saja dengan menyatakan bahwa pengadaan tanah pelabuhan pesawan telah dilaksanakan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
47. Bahwa Pasal 1 angka 2 UU 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang **layak dan adil** kepada pihak yang berhak;
48. Bahwa apakah yang dimaksud layak dan adil? Sesungguhnya tidak ada parameter pasti yang dapat memberikan sejauh mana dan seideal apa layak dan adil yang sesungguhnya, karena layak dan adil bersifat abstrak serta penuh akan subjektivitas tergantung dari sisi orang yang menilai layak dan adil itu sendiri;
49. Bahwa pemberian ganti kerugian yang layak dan adil tadi adalah amanat dari UU 2 Tahun 2012, lebih lanjut UU 2 Tahun 2012 tersebut juga mengatur tentang tata cara menilai ganti kerugian dalam proses pengadaan tanah, sehingga dapat di interpretasikan bahwa tata cara penilaian objek pengadaan tanah dalam UU 2 Tahun 2012 adalah tata cara dan/atau metode yang paling mendekati layak dan adil sejauh pelaksanaannya telah sesuai dengan ketentuan dalam UU 2 Tahun 2012;
50. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) UU 2 Tahun 2012, Lembaga Pertanahan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan menetapkan Penilai Pertanahan, dimana sesuai dengan Pasal 1 angka 11 UU 2 Tahun 2012, Penilai Pertanahan adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri

Halaman 20 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2020/PN Tjs



Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah;

51. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, baik Termohon Keberatan I maupun kantor pajak setempat (BP2RD) tidak ada sangkut pautnya dengan penetapan nilai ganti kerugian, melainkan sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari penilai pertanahan dalam hal ini adalah Kantor Jasa Penilai Publik Sih Wiryadi & Rekan;
52. Bahwa penilai dalam menilai harga objek pengadaan tanah berpedoman pada buku Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII-2018;
53. Bahwa penetapan nilai ganti kerugian yang disampaikan kepada Pemohon Keberatan telah sesuai dengan ketentuan UU Tahun 2012 beserta peraturan pelaksanaannya dan buku Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII-2018 haruslah dianggap sah secara hukum serta nilai ganti kerugian telah layak dan adil untuk dibayarkan kepada Pemohon Keberatan;
54. **Bahwa oleh karena penetapan nilai ganti kerugian telah sah secara hukum serta nilai ganti kerugian telah layak dan adil untuk dibayarkan kepada Pemohon Keberatan, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *in casu* untuk menolak seluruh permohonan dari Pemohon Keberatan;**

#### **VI. NILAI GANTI KERUGIAN YANG DIMOHONKAN OLEH PEMOHON KEBERATAN TIDAK BERDASAR DAN TIDAK DAPAT DITERIMA**

55. Bahwa angka 5.13 Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) bagian Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah mengatur hal sebagai berikut:

*“pendekatan penilaian utama dalam melakukan penilaian tanah adalah pendekatan pasar, dimana **nilai tanah tidak seharusnya didasarkan pada harga yang diinginkan penjual**, namun lebih kepada harga yang wajar yang akan dibayarkan oleh pembeli yang sangat berkeinginan membeli kepada penjual yang berkeinginan menjual tetapi sangat berkeinginan menjual pada tanggal penilaian. Nilai tanah tersebut tidak didasarkan pada asumsi penjualan terpaksa namun merupakan hasil*



*penetapan lokasi dari Pemerintah atas dasar permintaan kepada pemilik tanah untuk melepaskan hak tanahnya secara sukarela. Dengan kondisi ini para pihak apakah instansi yang memerlukan tanah dan pemilik tanah sama-sama berkeinginan namun tidak sangat ingin sehingga mengabaikan pertimbangan bisnis yang wajar. Penilai harus mempertimbangkan hal-hal yang mempengaruhi nilai tanah antara lain lokasi, bentuk, lingkungan, kedekatan dengan faktor positif serta negatif maupun karakteristik lingkungan, maupun transaksi/penawaran yang ada terhadap tanah pembanding pada tanggal pembelian."*

56. Bahwa Pemohon Keberatan dalam Petitum Permohonannya menyatakan meminta nilai ganti kerugian sebesar Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per meter persegi atau setidaknya tidaknya sama dengan NJOP sebesar Rp. 32.400,00 (tiga puluh dua ribu empat ratus rupiah);
57. Bahwa Pemohon Keberatan tidak menguraikan secara rinci atau menyampaikan perhitungan mengapa Termohon I dan Termohon II harus memberikan ganti kerugian sebesar nominal yang diinginkan oleh Pemohon Keberatan;
58. Bahwa Pemohon Keberatan juga tidak menguraikan bahwa besaran nilai yang diinginkan oleh Pemohon Keberatan adalah nilai ganti kerugian yang layak dan adil;
59. Bahwa Mahkamah Agung telah memberikan Yurisprudensi melalui:
  - i. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 019K/SIP/1983 tanggal 3 September 1983 yang menyatakan: **Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;**
  - ii. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 550K/SIP/1979 tanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan: **Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut.** Gugatan rekonsensi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dalam gugatan balik dituntut pula orang-orang yang tidak menjadi pihak dalam perkara ini.
60. Bahwa berkenaan dengan uraian Pemohon Keberatan tentang khayalan Pemohon Keberatan untuk membuka perkebunan sawit, sangat tidak



relevan dan sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII-2018 tidak dapat menjadi indikator yang menjadi dasar penilaian;

61. Bahwa angka 5.5 Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) bagian Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah mengatur hal sebagai berikut:

*"prinsip ganti kerugian adalah bahwa pihak-pihak dalam transaksi hipotesis tidak akan membayar sejumlah uang untuk keuntungan masa depan yang dapat dihasilkan tanah yang belum terjadi pada tanggal penilaian, karena pemilik tanah dapat juga mendapatkan keuntungan tersebut dari tanah baru yang dimilikinya"*

62. Bahwa oleh karena besaran nilai ganti kerugian tidak berdasar, tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dirinci, tidak ada perhitungannya, dan hanya didasarkan pada keinginan Pemohon Keberatan semata, serta mengingat Yurisprudensi di atas, maka cukup beralasan agar Permohonan Keberatan oleh Pemohon Keberatan ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### **VII. PETITUM PERMOHONAN KEBERATAN TELAH KABUR (OBSCUUR LIBEL) DAN CACAT HUKUM**

63. Bahwa Pemohon Keberatan pada bagian *Petitum* Permohonannya memohon kepada Majelis Hakim sebagai berikut:

No	Uraian
1.	Mengabulkan keberatan dari Pemohon.
2.	Memerintahkan Termohon I & II untuk memberikan ganti kerugian yang layak dan adil sebesar Rp. 50.000,00 per meter persegi atau setidaknya tidaknya sama dengan NJOP kawasan yang telah ditetapkan Pemerintah Kabupaten Bulungan sebesar Rp. 32.400,00 per meter persegi.
3.	Memerintahkan kepada Termohon I & II untuk tidak melakukan kegiatan apapun di atas lahan Termohon sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara yang berkekuatan hukum tetap.
4.	Menyatakan sah dan berharga semua bukti-bukti yang diajukan Pemohon.
5.	Membebaskan biaya perkara ini kepada Termohon I & II.





64. Bahwa Pasal 6 ayat (1) huruf f Perma 3 Tahun 2016 telah mengatur apa saja yang dapat dimohonkan dalam Permohonan sebagai berikut:
- 1) Mengabulkan keberatan dari Pemohon keberatan;
  - 2) Menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;
  - 3) Menghukum Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian sesuai tuntutan Pemohon keberatan;
  - 4) Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar perkara.
65. Bahwa *Petitum* suatu Permohonan Keberatan atas besaran nilai dan/atau bentuk ganti kerugian pengadaan tanah harus sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf f Perma 3 Tahun 2016 di atas. Apabila Permohonan yang diajukan tidak sesuai dengan ketentuan di atas, maka dapat berakibat permohonan yang diajukan menjadi cacat hukum;
66. Bahwa berikut analisa Termohon Keberatan II atas *Petitum* dari Pemohon Keberatan:

Petitum	Analisa
<i>Petitum</i> Nomor 2	Bahwa <i>Petitum</i> Nomor 2 telah dijawab pada Bagian VI tentang nilai ganti kerugian yang dimohonkan oleh pemohon keberatan tidak berdasar dan tidak dapat diterima
<i>Petitum</i> Nomor 3	Bahwa <i>Petitum</i> Nomor 3 telah kabur ( <i>Obscuur Libel</i> ) karena memohon kepada majelis hakim agar <b>Termohon I &amp; II tidak melakukan kegiatan apapun di atas lahan Termohon</b> sebelum ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap. <i>Petitum</i> ini menjadi kabur dikarenakan tidak jelas apa yang dimaksud oleh Pemohon Keberatan. Bahwa Termohon dilarang melakukan kegiatan di atas tanah Termohon, padahal dalam perkara <i>in casu</i> tanah yang menjadi objek sengketa masih dalam penguasaan Pemohon Keberatan dan belum ada penyerahan atau pengalihan kepemilikan sebelumnya dari Pemohon Keberatan



kepada para Termohon Keberatan

67. Bahwa terlepas dari apa yang telah Termohon Keberatan II uraikan di atas berkenaan dengan *petitum* dari Pemohon Keberatan, *Petitum* Nomor 3 Permohonan Keberatan *in casu* tidak sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 6 ayat (1) huruf f Perma 3 Tahun 2016;
68. Bahwa oleh karena *Petitum* dari Permohonan Keberatan *in casu* telah kabur (*obscuur libel*), tidak sinkron *posita* dengan *petitum*, dan bertentangan dengan Pasal 6 ayat (1) huruf f Perma 3 Tahun 2016, **maka cukup beralasan agar Permohonan Keberatan oleh Pemohon Keberatan ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, Termohon Keberatan II dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima Jawaban Termohon Keberatan II untuk seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Keberatan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Permohonan Keberatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa sesuai dengan Perma Nomor 3 Tahun 2016 tentang tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum, Pasal 14 Ayat (4) yang menentukan bahwa persidangan dilakukan tanpa pengajuan eksepsi, rekonvensi, intervensi, replik, duplik dan kesimpulan oleh para pihak, oleh karena itu acara persidangan akan dilanjutkan dengan pembuktian dari para pihak;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil keberatannya, Pemohon Keberatan telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

1. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Tanah atas nama HERLINA DJALUNG Nomor : 592.11/131/KTST-PEM/I/2015 tanggal 27 Januari 2015, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda P-1;

Halaman 25 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2020/PN Tjs



2. Fotocopy Surat Kuasa Dari Ahli Waris Nomor 474.3/234/CTS-Pem/XII/2015 tanggal 1 Desember 2015, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2020 atas nama HERLINA DJALUNG, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat Penyampaian Nilai Ganti Rugi tanggal 19 Oktober 2020, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda P-4;
5. Foto gambar lokasi, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotocopy SK Bupati Bulungan Nomor : 346/K-V/970 Tahun 2018 Tentang Perubahan Kedua atas Keputusan Bupati Bulungan Nomor : 635/K-V/970 Tahun 2016 Tentang Penetapan Nilai Objek Pajak sebagai dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan di Kabupaten Bulungan, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-6 tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan setelah dicocokkan surat bukti tersebut sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-6 berupa fotocopy dari fotocopy dan tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan, dan untuk bukti P-5 berupa Hasil cetak foto;

Menimbang, bahwa untuk lebih menguatkan dalil gugatannya Pemohon keberatan telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi yang menerangkan dibawah janji di muka persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Apolo Naris Laka :

- Bahwa saksi kenal dengan Pemohon keberatan dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi merupakan Ketua RT. 25 dimana lokasi tersebut berada;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut atas kepemilikan Heber Nego dimana tanah tersebut juga masuk dalam pembebasan untuk Pembangunan Pelabuhan Pesawan;
- Bahwa saksi lupa luas tanah beserta batas-batas milik pemohon keberatan tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut tidak ada sengketa dengan pihak lain;
- Bahwa saksi juga memiliki lahan dalam pembebasan tersebut dimana saksi juga mendapat ganti kerugian senilai kurang lebih Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dimana per M<sup>2</sup> (meter persegi) dihitung Rp 13.000,00/M<sup>2</sup>;



- Bahwa saksi mengetahui nilai ganti kerugian tersebut dalam sosialisasi dengan Dishub Provinsi Kalimantan Utara, Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan dan dengan Tim Apraisal;
- Bahwa Dalam sosialisasi tersebut dihadiri oleh semua peserta yang lahannya akan diganti rugi, dan dalam sosialisasi tersebut ada peserta yang setuju dengan ganti rugi tersebut ada yang tidak setuju;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa waktu itu disampaikan akan ada pengukuran Lahan dari Badan Pertanahan Kabupaten Bulungan;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa saat musyawarah diberitahukan rincian harga melalui Surat (tertulis);
- Bahwa saksi ikut mendampingi Tim Apraisal di lapangan saat Survey lokasi;
- Bahwa saksi ikut mendampingi pengukuran lahan tersebut oleh BPN Kabupaten Bulungan;
- Bahwa saksi tidak pernah ditanyakan NJOP oleh Tim Apraisal;
- Bahwa saksi mengetahui Herlina Djalung menguasai Tanah Tersebut;
- Bahwa dalam menuju ke lahan tersebut terdapat 2 (dua) akses yaitu lewat Sungai dan Darat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Hubungan Herlina Djalung dengan Heber Nego;
- Bahwa saat musyawarah ganti kerugian saksi hanya diberi tahu nilai pengantiannya per bidang bukan per Meter Persegi;
- Bahwa saat turun ke lapangan Tim Apraisal tidak didampingi oleh BPN dan Dishub, hanya didampingi oleh saksi, dan tidak ada wawancara dengan penduduk sekitar, dan hanya mencatat saja;
- Bahwa sosialisasi Musyawarah tersebut dilaksanakan tanggal 19 Oktober 2020 dan 22 Oktober 2020;
- Bahwa belum pernah ada transaksi jual beli di daerah tersebut;

Menimbang, bahwa Para Termohon Keberatan dalam menyangkal dalil-dalil keberatan Pemohon Keberatan dan untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu sebagai berikut:

Termohon Keberatan I:

1. Fotocopy Keputusan Gubernur Kalimantan Utara Nomor: 188.44/K.730/2018 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Pelabuhan Pesawan Provinsi Kalimantan Utara Tanggal 23 Oktober 2020, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-I-1;

Halaman 27 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2020/PN Tjs



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Keputusan Gubernur Kalimantan Utara Nomor: 188.44/K.609/2019 Tentang Perubahan atas Keputusan Gubernur Kalimantan Utara Nomor: 188.44/K.730/2018 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Pelabuhan Pesawan Provinsi Kalimantan Utara Tanggal 2 September 2019, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-I-2;
3. Fotocopy Keputusan Gubernur Kalimantan Utara Nomor: 188.44/K.514/2020 Tentang Perpanjangan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pelabuhan Pesawan Provinsi Kalimantan Utara Tanggal 4 Mei 2020, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-I-3;
4. Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur Nomor: 11/Kep-64/II/2019 Tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan Sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara tanggal 08 Januari 2019, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-I-4;
5. Fotocopy Surat Nomor: AT.01.02/43-64.04/X/2020 tanggal 19 Oktober 2019 Kepada Heber Nego, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-I-5;
6. Fotocopy Tanda Terima Penyampaian Nilai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pelabuhan Pesawan Tanggal 19 Oktober 2020, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-I-6;
7. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Nomor: 170/BA-64.04.AT.01.02/X/2020 Musyawarah bentuk ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Pelabuhan Pesawan pada tanggal 19 Oktober 2020, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-I-7;
8. Fotocopy Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor: 122/SK-64.04/VIII/2020 tanggal 04 Agustus 2020 Tentang Penetapan Pemenang Penilai Pertanahan dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pelabuhan Pesawan di Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-I-8;
9. Fotocopy Laporan Penilaian Properti Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Bagi Pembangunan Appraisal Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan yang Terletak di Kelurahan Tanjung Selor Timur dan Desa Tengkapak, Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan

Halaman 28 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2020/PN Tjs

#### 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)





Provinsi Kalimantan Utara, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-I-9;

10. Fotocopy Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Belanja Jasa Appraisal Pengadaan Tanah Untuk Pelabuhan Pesawan Nomor: 063/SK/SlH/IX/2020 tanggal 16 September 2020, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-I-10;
11. Fotocopy Peta Bidang Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan Provinsi Kalimantan Utara Nomor 163/2020 Tanggal 05 Mei 2020, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-I-11;
12. Fotocopy Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Nomor: 17/64.04-AT.01.02/V/2020 Tanggal 6 Mei 2020, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-I-12;
13. Fotocopy Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan Nomor: 18/64.04-AT.01.02/V/2020 Tanggal 20 Mei 2020, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-I-13;
14. Fotocopy Dokumentasi (Foto) Pemasangan Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan Nomor: 18/64.04-AT.01.02/V/2020, Peta Bidang Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan Provinsi Kalimantan Utara Nomor 163/2020 dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Nomor: 17/64.04-AT.01.02/V/2020 di Kelurahan Tanjung Selor Timur, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-I-14;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda T-I-1 sampai dengan T-I-14 tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan setelah dicocokkan surat bukti tersebut sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-I-1, T-I-2, T-I-3, dan T-I-13 berupa fotocopy dari fotocopy dan tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan, dan untuk bukti T-I-14 berupa Hasil cetak foto;

Termohon Keberatan II:

1. Fotocopy Keputusan Gubernur Kalimantan Utara Nomor: 188.44/K.730/2018 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Pelabuhan Pesawan Provinsi Kalimantan Utara Tanggal 23 Oktober 2020, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-II-1;
2. Fotocopy Keputusan Gubernur Kalimantan Utara Nomor: 188.44/K.609/2019 Tentang Perubahan atas Keputusan Gubernur



Kalimantan Utara Nomor: 188.44/K.730/2018 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Pelabuhan Pesawan Provinsi Kalimantan Utara Tanggal 2 September 2019, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-II-2;

3. Fotocopy Keputusan Gubernur Kalimantan Utara Nomor: 188.44/K.514/2020 Tentang Perpanjangan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pelabuhan Pesawan Provinsi Kalimantan Utara Tanggal 4 Mei 2020, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-II-3;
4. Fotocopy Analisis Pembandingan Tanah, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-II-4;
5. Fotocopy Analisis Pembandingan Tanah, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T-II-5;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda T-II-1 sampai dengan T-II-5 tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan surat bukti tersebut sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk lebih menguatkan dalil bantahannya Termohon keberatan II telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi yang menerangkan dibawah sumpah di muka persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Muhammad Yanuar Maulana, S.E. :
  - Bahwa saksi merupakan Tim Penilai (Apraisal) yang memberikan nilai untuk ganti rugi;
  - Bahwa saksi menilai untuk keperluan Pembangunan pelabuhan Pesawan;
  - Bahwa metode yang digunakan adalah menurut data pasar;
  - Bahwa saksi mendapatkan nilai pasar bahwa di sekitar lahan yang akan dibangun pelabuhan pesawan tersebut adalah untuk pinggir jalan sekitar Rp. 40.000,00- Rp. 50.000,00/M<sup>2</sup> dan untuk di lapangan Rp. 13.000,00/M<sup>2</sup>;
  - Bahwa saksi memperoleh data pasar tersebut melalui warga disekitar di Selimau I dan Selimau II yang saksi wawancarai dengan menelpon;
  - Bahwa saksi pernah mewawancarai orang yang berada di sepunggur pernah menjual sekitar Rp. 75.000.000,00/1 Ha;
  - Bahwa komponen yang saksi nilai berupa surat-surat kelengkapan, akses, elevasi dan fisik;
  - Bahwa nilai ganti rugi tersebut adalah nilai yang wajar;

Halaman 30 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2020/PN Tjs



- Bahwa dalam memberikan nilai ganti rugi tersebut saksi memperhatikan nilai Fisik dan Non Fisik sebagaimana hal tersebut merupakan pedoman dalam menilai;
- Bahwa dalam menilai saksi tidak menggunakan NJOP tetapi menggunakan kesetaraan pasar;
- Bahwa saksi turut hadir dalam Musyawarah dalam Penetapan Ganti kerugian tersebut;
- Bahwa saat musyawarah disampaikan Metode Penilaian tersebut kepada peserta dan tidak ada tawar menawar dalam Musyawarah tersebut;
- Bahwa saksi sebelum melakukan penilaian untuk pelabuhan pesawan juga mempunyai pengalaman dalam menilai di KAI, Jalan Tol Solo-Jogja dan Bendungan di Toli-toli;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang Surat Keputusan Bupati tentang Penetapan NJOP;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang Landasan NJOP;
- Bahwa saksi mewancarai bukan pemilik, melainkan orang yang telah menjual tanah tepatnya di daerah Selimau I (jauh dari lokasi lahan yang akan dijadikan pelabuhan pesawan);
- Bahwa dasar penilaian selain itu adalah Peta Bidang dan Daftar Nominatif dari BPN;
- Bahwa tidak ada Asas dalam melakukan penilaian;
- Bahwa saksi dalam melakukan penilaian tidak melihat semua masing-masing per bidang, hanya mengambil sampling;
- Bahwa dari Tim Penilai tersebut 3 (tiga) orang, dan dari 65 Bidang tanah yang dibuat Sampling sekitar 20%;
- Bahwa dalam melakukan penilaian saat di lokasi tidak memperhatikan akses Sungai;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses seleksi pemilihan Tim Penilai;
- Bahwa jabatan saksi adalah Penilai Madya;
- Bahwa saksi pernah menilai Objek diatas NJOP;
- Bahwa dalam perkara ini tidak dilakukan Sampling harga hanya menurut keterangan dari Desa dan RT;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui lebih jelas mengenai letak dan batas - batas serta penguasaan atas tanah sengketa, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah obyek sengketa pada



hari Jumat tanggal 4 Desember 2020 yang isinya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat, dan menjadi satu kesatuan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termuat secara lengkap dalam Putusan ini dan turut pula dipertimbangkan serta dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan di dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhir persidangan kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan pada akhirnya mohon putusan pada Majelis Hakim;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan keberatan ini adalah seperti telah diuraikan dalam surat permohonan keberatan dari Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa inti pokok gugatan Pemohon Keberatan adalah bahwa Pemohon memiliki lahan yang akan digunakan untuk Pembangunan Pelabuhan Pesawan di Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama HEBER NEGO dengan Nomor: 592.11/81/KTST-PEM/01/2015 tertanggal 23 Januari 2015 yang ditandatangani Lurah Tanjung Selor ketika itu Sulaiman Rasyid dengan luas 15.000 M2 merupakan tanda penguasaan PEMOHON yang secara historis dikuasai sejak tahun 2000. Kemudian Termohon keberatan I memberi nomor 013 dalam Peta Bidang Pengadaan Pembangunan Pelabuhan Pesawan tertanggal 05 Mei 2020 yang dipampang di papan pengumuman di kantor Kelurahan Tanjung Selor Timur dan kantor Kecamatan Tanjung Selor dan lahan yang dimiliki oleh pemohon telah masuk dalam pengadaan tanah untuk pembangunan pelabuhan Pesawan yang karena hal tersebut Pemohon keberatan merasa keberatan atas nilai ganti kerugian tanah yang ditetapkan berdasarkan Surat Penyampaian Nilai Ganti Rugi kepada pemohon yang besarnya sebesar Rp 13.000,00 (Tiga Belas Ribu Rupiah) dengan alasan penolakan adalah disebabkan nilai yang ditawarkan dibawah nilai jual objek pajak (NJOP) yang ditetapkan Pemerintah Kabupaten Bulungan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) per meter persegi sejak tahun 2018 adalah sebesar Rp 32.400,00 (Tiga Puluh Dua Ribu Empat Ratus Rupiah);



Menimbang, bahwa dalam jawabannya Termohon Keberatan I menyatakan pada pokoknya:

1. Bahwa dalam Permohonan Keberatan Perkara *aquo* Pemohon keberatan mengajukan keberatan yang ditunjukan kepada Instansi Kantor Badan Pertanahan Nasional Selaku Pelaksana Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan di Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara sebagai termohon keberatan I, dimana Permohonan Keberatan ini dapat dianggap sebagai permohonan keliru karena seharusnya permohonan ditunjukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan yang adalah Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur Nomor: 11/Kep-64/II/2019 tanggal 08 Januari 2019 Tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan Sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara;
2. Bahwa Termohon Keberatan I tidak pernah menyampaikan secara lisan kepada Pemohon Keberatan mengenai besaran ganti rugi sebesar Rp. 13.000,00 (Tiga Belas Ribu Rupiah), hal tersebut sebagaimana termuat dalam Nilai Ganti Rugi secara tertulis melalui Surat Nomor: AT.01.02/43-64.04/X/2020 tanggal 19 Oktober 2019 yang ditunjukan langsung kepada Pemohon Keberatan, berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Nomor: 170/BA-64.04.AT.01.02/X/2020 musyawarah bentuk ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Pelabuhan Pesawan pada tanggal 19 Oktober 2020, Lampiran Berita Acara Kesepakatan Nomor: 170/BA-64.04.AT.01.02/X/2020, berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Nomor: 173/BA-64.04.AT.01.02/X/2020 musyawarah bentuk ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Pelabuhan Pesawan tanggal 22 Oktober 2020;
3. Bahwa besarnya ganti rugi berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai KJPP Sih Wiryadi & Rekan yang tertuang dalam Laporan Penilaian Properti Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Bagi Pembangunan Appraisal Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan yang Terletak di Kelurahan Tanjung Selor Timur dan Desa Tengkapak, Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara, dan dalam hal ini Penilai KJPP Sih





Wiryadi & Rekan telah melaporkan dan menyampaikan hasil penilaian kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan yang dituangkan dalam Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Belanja Jasa Appraisal Pengadaan Tanah Untuk Pelabuhan Pesawan Nomor: 063/SK/SlH/IX/2020 tanggal 16 September 2020;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Termohon Keberatan II menyatakan pada pokoknya:

1. Mengenai Kedudukan Hukum Dinas Perhubungan Provinsi Kalimantan Utara Selaku Termohon Keberatan II: Bahwa alasan-alasan mengapa Termohon Keberatan II ikut didudukkan sebagai Termohon pada perkara *a quo*;
2. Mengenai Permohonan Keberatan Tidak Menyebutkan Penetapan Lokasi Secara Lengkap, Cermat Dan Jelas:
  - Bahwa pemohon telah menguraikan dengan tidak cermat dan tidak jelas tentang dasar atau ketetapan bahwa lahan Pemohon Keberatan akan digunakan untuk Pembangunan Pelabuhan Pesawan berdasarkan SPPT, sedangkan penetapan tersebut seharusnya adalah Surat Keputusan Gubernur Kalimantan Utara Nomor 188.44/K.730/2018 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Pelabuhan Pesawan Provinsi Kalimantan Utara;
  - Bahwa Pemohon Keberatan telah tidak cermat dalam menguraikan tanggal SPPT yang berbeda dalam permohonan dengan yang tercantum dalam SPPT. Bahwa tanggal yang disebutkan dalam Permohonan Keberatan adalah 23 Januari 2015, sedangkan dalam SPPT disebutkan tertanggal 19 Januari 2015..;
3. Mengenai Permohonan Keberatan Telah Salah Menyebutkan Nilai Ganti Kerugian: bahwa apa yang diuraikan Pemohon Keberatan yang menguraikan besaran ganti rugi sebesar Rp. 13.000,00 (tiga belas ribu rupiah) tersebut berbeda dengan besaran nilai ganti kerugian yang terdapat dalam Surat Penyampaian Nilai Ganti Rugi Nomor AT.01.02/43-64.04/X/2020 yaitu nilai besaran ganti kerugian untuk tanah adalah sebesar 195.000.000,00 (seratus sembilan lima juta rupiah). Lebih lanjut lagi terhadap nilai besaran ganti kerugian terhadap tanah yang merupakan kategori fisik dijumlahkan dengan ganti kerugian kategori Non Fisik,



- sehingga total nilai penggantian wajar adalah Rp. 208.346.906 (dua ratus delapan juta tiga ratus empat puluh enam ribu sembilan ratus enam rupiah);
4. Mengenai Keberatan Dari Pemohon Keberatan Tidak Berdasar: bahwa nilai ganti kerugian dari pemohon keberatan yang menyampaikan tanah tersebut memiliki NJOP per meter persegi sejak tahun 2018 sebesar Rp. 32.400,00 (tiga puluh dua ribu empat ratus rupiah) tidak berdasar karena NJOP bukanlah dasar patokan harga jual beli tanah, melainkan dasar dari pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perkotaan;
  5. Mengenai Nilai Ganti Kerugian Yang Dimohonkan Oleh Pemohon Keberatan Tidak Berdasar Dan Tidak Dapat Diterima: bahwa Pemohon Keberatan tidak menguraikan secara rinci atau menyampaikan perhitungan mengapa Termohon I dan Termohon II harus memberikan ganti kerugian sebesar nominal yang diinginkan oleh Pemohon Keberatan;
  6. Mengenai Petitum Permohonan Keberatan Telah Kabur (*Obscur Libel*) Dan Cacat Hukum: bahwa mengenai Petitum Nomor 3 Permohonan Keberatan *in casu* tidak sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 6 ayat (1) huruf f Perma 3 Tahun 2016;

Menimbang, bahwa setelah mencermati jawaban yang diajukan oleh pihak Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II masing-masing melalui Kuasanya, pada pokoknya mengajukan keberatan yang setelah Majelis Hakim cermati pada pokoknya dalil keberatan tersebut sama yakni Pemohon Keberatan keliru dalam menarik pihak. Termohon Keberatan I mendalilkan bahwa yang seharusnya ditarik sebagai pihak adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan yang adalah Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara. Kemudian termohon keberatan II mendalilkan mengapa Termohon Keberatan II ikut didudukkan sebagai Termohon pada perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap dalil keberatan tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, berbunyi: "Termohon Keberatan adalah lembaga pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor



Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya yang secara nyata menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah”;

- Bahwa dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berbunyi: “Instansi yang Memerlukan Tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah atau badan usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum”;
- Bahwa yang ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* oleh Pemohon Keberatan antara lain:

1. Kantor Badan Pertanahan Nasional, Selaku Pelaksana Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan di Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara; dan
2. Dinas Perhubungan Provinsi Kalimantan Utara;

- Bahwa mengenai identitas termohon keberatan I yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional telah jelas terurai mengenai nama dan tempat kedudukan berdasarkan gugatan permohonan keberatan tersebut;
- Bahwa mengenai Dinas Perhubungan Provinsi Kalimantan Utara selaku termohon keberatan II, menurut Majelis Hakim sebagai instansi yang memerlukan tanah milik Pemohon Keberatan;
- Bahwa Pemohon Keberatan sudah benar dengan menarik Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, dalil keberatan dalam jawaban Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II tersebut tidak berdasar menurut hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, mengenai dalil jawaban dari termohon keberatan I dan Termohon Keberatan II selain mengenai keberatan yang telah Majelis Hakim

Halaman 36 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2020/PN Tjs



pertimbangan diatas dikarenakan menurut Majelis Hakim dalil jawaban tersebut telah membahas mengenai pokok perkara, maka dalil tersebut akan Majelis Hakim pertimbangan dibawah ini;

Menimbang, bahwa meskipun keberatan Para Termohon Keberatan tersebut ditolak, Majelis Hakim menganggap perlu untuk membahas terlebih dahulu apakah Permohonan Pemohon Keberatan telah memenuhi syarat-syarat formal pengajuan Permohonan Keberatan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum lainnya selain yang disebutkan dalam dalil keberatan diatas sebelum masuk ke dalam pembahasan mengenai pokok perkara, yaitu sebagai berikut:

1. Keberatan diajukan kepada Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi lokasi obyek Pengadaan Tanah; (Pasal 8 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan yaitu bukti P-1, dan T-I-5, T I-12 serta T I-13, lokasi obyek Pengadaan Tanah dalam perkara *a quo* berupa sebidang tanah yang terletak di Kawasan RT.25/RW.08, Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, yang mana masih termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Tanjung Selor, dengan demikian Pengadilan Negeri Tanjung Selor berwenang untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara Permohonan keberatan ini;

2. Waktu pengajuan permohonan keberatan adalah paling lambat 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah penetapan ganti kerugian (Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang No.2 tahun 2012, Pasal 73 Peraturan pemerintah no.71 tahun 2012, dan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-I-5, T-I-6, dan T-I-7 telah nyata bahwa pada tanggal 19 Oktober 2020 telah dilakukan musyawarah bentuk ganti kerugian Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan di Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara;



Menimbang, bahwa pada tanggal 29 Oktober 2020 adalah hari libur nasional dan berdasarkan Keputusan Presiden No 17 tahun 2020 yang menetapkan tanggal 28 Oktober 2020 dan 30 Oktober 2020 adalah hari cuti bersama;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan telah mengajukan surat gugatan permohonan keberatannya tertanggal 11 November 2020 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor tanggal 11 November 2020 dalam Register Perkara Perdata Nomor 55/Pdt.G/2020/PN Tjs, sehingga setelah dihitung oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo*, hak Pemohon Keberatan untuk mengajukan keberatan ke pengadilan negeri masih dalam tempo waktu yang cukup yaitu sebelum 14 (empat belas) hari kerja, oleh karenanya permohonan keberatan ini dapat diterima untuk diperiksa di persidangan;

3. Pihak yang menjadi Pemohon dalam permohonan keberatan adalah pihak yang berhak yang mengajukan Keberatan ke pengadilan negeri yang terdiri atas perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang meliputi: a. pemegang hak atas tanah; b. pemegang hak pengelolaan; c. nadzir untuk tanah wakaf; d. pemilik tanah bekas milik adat; e. masyarakat hukum adat; f. pihak yang menguasai tanah negara dengan iktikad baik; g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau h. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah. Keberatan dapat diajukan oleh pihak yang berhak atau kuasanya yang hadir tetapi menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian (Pasal 1 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum);

Menimbang, hal tersebut di atas adalah sama pengertiannya dengan yang diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012;

Menimbang, bahwa di dalam Undang-Undang (UU) Nomor 2 Tahun 2012, angka 3 disebutkan bahwa Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Lebih lanjut pengertian pihak yang berhak diatur pula dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun





2012 pada Pasal 1 angka 3 dengan pengertian yang sama dari yang diatur oleh UU Nomor 2 Tahun 2012;

Menimbang, bahwa mengenai kedudukan hukum Pemohon Keberatan diatur dalam Pasal 4 Perma 3 Tahun 2016 yang menentukan bahwa "Keberatan dapat diajukan oleh:

- a. Pihak yang berhak atau kuasanya yang hadir tetapi menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dan/atau
- b. Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa yang menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian."

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-4 dan T-I-13 berupa Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Nomor: 17/64.04-AT.01.02/V/2020 Tanggal 6 Mei 2020, maka hal ini menunjukkan bahwa Pemohon Keberatan adalah seseorang yang berhak atas ganti kerugian tanah yang terletak di Kawasan RT.25, Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, kemudian bukti T-I-7 yang mana menunjukkan bahwa Pemohon Keberatan diundang dan hadir dalam rapat musyawarah ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan pelabuhan pesawat akan tetapi pemohon merupakan pihak yang tidak setuju atas hasil Musyawarah besaran ganti kerugian yang bertempat di kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dan di Desa Tengkapak, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa kedudukan hukum Pemohon Keberatan dihubungkan dengan UU No. 2 Tahun 2012, Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 dan Perma No. 3 Tahun 2016 adalah sah dan telah sesuai dengan peraturan yang ada oleh karenanya kedudukan hukum Pemohon Keberatan dalam perkara *aquo* dinilai mempunyai *legal standing*/ kedudukan hukum untuk mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Tanjung Selor;

4. Keberatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia memuat: a. Identitas Pemohon Keberatan; b. Identitas Termohon Keberatan; c. Penyebutan secara lengkap dan jelas penetapan lokasi pembangunan; d. penyebutan waktu dan tempat pelaksanaan serta berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, dalam hal Pemohon Keberatan mempunyai dokumen berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian; e. Uraian yang menjadi dasar keberatan; f. Hal pokok yang dimohonkan dalam permohonan (Pasal 6 ayat (1) Peraturan Mahkamah



Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan isi permohonan Pemohon Keberatan, seluruh syarat-syarat yang harus dimuat tersebut di atas telah dipenuhi, sehingga syarat ini pun telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, permohonan Pemohon Keberatan telah memenuhi seluruh syarat formal pengajuan Permohonan Keberatan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sehingga Majelis Hakim akan membahas lebih lanjut mengenai pokok perkara di bawah ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara *A quo* dari Permohonan Pemohon dan Jawaban Para Termohon keberatan terdapat fakta yang tidak dapat dibantah kebenarannya dan tidak perlu diperdebatkan lagi yaitu Pemohon keberatan telah memiliki sebidang tanah yang akan digunakan untuk Pembangunan Pelabuhan Pesawan di Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara (vide bukti T-I-5, T-I-6, T-I-7, T-I-8, T-I-13);

Menimbang, bahwa dari Permohonannya Pemohon dan jawaban Para Termohon Keberatan maka Majelis berpendapat bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah Apakah Pemohon Keberatan berhak mendapatkan ganti kerugian atas sebidang tanah sebesar Rp. 50.000,00 per meter persegi atau setidak-tidaknya sama dengan NJOP kawasan yang telah ditetapkan Pemerintah Kabupaten Bulungan sebesar Rp32.400,00 per meter persegi?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil keberatan Pemohon Keberatan telah dijawab/disangkal oleh Para Termohon Keberatan, maka beban pembuktian menurut hukum terletak pada Pemohon Keberatan sesuai dengan pasal 1865 KUHPerdara jo. pasal 283 Rbg/ 163 HIR, yang menyebutkan bahwa "*barang siapa mendalilkan sesuatu guna meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu*". Oleh karenanya menurut undang-undang, Pemohon Keberatan diwajibkan dan harus membuktikan seluruh dalil-dalilnya yang diuraikan dalam surat permohonan keberatannya;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-6 dan 1 (satu) orang saksi, yakni Apollo Naris Laka



sedangkan Termohon Keberatan I mengajukan bukti surat bertanda T-I-1 s/d T-I-14, sedangkan Termohon Keberatan II mengajukan bukti surat bertanda T-II-1 s/d T-II-5 dan 1 (satu) orang saksi yakni Muhammad Yanuar Maulana, S.E.;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menjawab pokok permasalahan yaitu *"Apakah Pemohon Keberatan berhak mendapatkan ganti kerugian atas sebidang tanah sebesar Rp. 50.000,00 per meter persegi atau setidaknya sama dengan NJOP kawasan yang telah ditetapkan Pemerintah Kabupaten Bulungan sebesar Rp32.400,00 per meter persegi"*, Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan alat-alat bukti baik yang diajukan oleh Pemohon keberatan maupun oleh Termohon keberatan I dan termohon keberatan II;

Menimbang, bahwa pasal 36 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012, Majelis Hakim berpendapat untuk menetapkan bentuk ganti kerugian bagi Pemohon Keberatan dapat dalam bentuk uang selanjutnya pasal 9 ayat (2) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyebutkan *"Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 2 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dimaksud dengan *"asas kemanusiaan"* adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga Negara dan penduduk Indonesia secara proporsional, selanjutnya yang dimaksud dengan *"asas keadilan"* adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik;

Menimbang, berdasarkan bukti surat T-I-13 berupa Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Nomor: 17/64.04-AT.01.02/V/2020 Tanggal 6 Mei 2020, dengan NIB 010 yang menjelaskan bahwa sebidang tanah milik pemohon telah menjadi Kawasan pengadaan tanah Pelabuhan Pesawan, kemudian berdasarkan saksi dari Pemohon yaitu saksi Apolo Naris Laka yang menyatakan Saksi merupakan Ketua RT. 25 dimana lokasi pengadaan tanah untuk pelabuhan Pesawan berada;

Menimbang, kemudian berdasarkan jawaban Termohon keberatan I yang menyatakan besarnya ganti rugi berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai



KJPP Sih Wiryadi & Rekan yang tertuang dalam Laporan Penilaian Properti Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Bagi Pembangunan Appraisal Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan yang Terletak di Kelurahan Tanjung Selor Timur dan Desa Tengkapak, Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara, dan dalam hal ini Penilai KJPP Sih Wiryadi & Rekan telah melaporkan dan menyampaikan hasil penilaian kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan yang dituangkan dalam Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Belanja Jasa Appraisal Pengadaan Tanah Untuk Pelabuhan Pesawan Nomor: 063/SK/SIH/IX/2020 tanggal 16 September 2020 (vide bukti T-I-9, T-I-10 dan keterangan saksi Muhammad Yanuar Maulana, S.E.);

Menimbang, berdasarkan bukti surat T-I-5, T-I-6, dan T-I-7 yang menjelaskan bahwa telah dilakukan musyawarah bentuk ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan pelabuhan Pesawan pada tanggal 19 Oktober 2020 dan berdasarkan saksi Apolo Naris Laka yang menyatakan bahwa musyawarah tersebut dilaksanakan sebanyak 2 (dua) kali yaitu pada tanggal 19 Oktober 2020 dan tanggal 22 Oktober 2020, yang kemudian hasil musyawarah tersebut Pemohon keberatan tidak menyetujui hasil nilai ganti rugi yang ditetapkan tersebut;

Menimbang, setelah majelis Hakim melakukan penilaian terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Keberatan tersebut, luas lahan yang terdapat dalam bukti surat P-3 berupa Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2020 atas nama HERLINA DJALUNG adalah 9.900M<sup>2</sup> (sembilan ribu sembilan ratus meter persegi) sedangkan luas lahan dalam posita permohonan keberatan adalah 15.000M<sup>2</sup> (lima belas ribu meter persegi) sehingga terdapat ketidaksesuaian luas lahan tersebut dan ketidaksesuaian dengan nama antara posita permohonan dengan bukti P-3 tersebut sehingga majelis hakim berpendapat bahwa Bukti P-3 bukanlah pembayaran Pajak untuk SPPT berdasarkan posita permohonan keberatan tersebut oleh karena itu Nilai Jual Objek Pajak dalam bukti P-3 tidak dapat digunakan sebagai acuan untuk memberikan ganti rugi lahan Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan baik dalam posita maupun dalam pembuktian baik itu bukti-bukti surat maupun saksi tidak dapat membuktikan harga layak yang adil sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan pemohon untuk menetapkan ganti kerugian sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per meter persegi atau setidaknya sama dengan NJOP kawasan yang telah ditetapkan Pemerintah Kabupaten Bulungan sebesar Rp32.400,00 (tiga puluh dua ribu empat ratus rupiah) per meter persegi patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa permohonan keberatan telah ditolak oleh Majelis Hakim, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan mengenai petitum-petitum yang lain lebih lanjut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 192 ayat (1) Rbg, *barangsiapa yang dinyatakan kalah dalam putusan Hakim, maka akan dihukum untuk membayar biaya perkara*, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Pemohon dikenakan untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya tercantum dalam amar putusan;

Memperhatikan RBg, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menolak Keberatan Pemohon keberatan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya Perkara sejumlah Rp. 1.536.000,- (satu juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor, pada hari Senin, tanggal 14 Desember 2020, oleh kami, Indra Cahyadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Joshua Agustha, S.H., dan Christofer, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis,





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

tanggal 17 Desember 2020 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Randy Mochammad Avif, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri Kuasa Pemohon keberatan, Kuasa Termohon keberatan I, dan Kuasa Termohon keberatan II.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Joshua Agustha, S.H.

Indra Cahyadi, S.H., M.H.

Christofer, S.H.

Panitera Pengganti,

Randy Mochammad Avif, S.H.

Perincian biaya :

1.	Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
2.	Biaya ATK	Rp	50.000,00
3.	Biaya Panggilan	Rp	400.000,00
4.	Biaya PNBP Panggilan	Rp	30.000,00
5.	Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp	1.000.000,00
6.	Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,00
7.	Biaya Materai	Rp	6.000,00
8.	<u>Biaya Redaksi</u>	Rp	<u>10.000,00+</u>
Jumlah		Rp	1.536.000,00

(satu juta lima ratus tiga puluh enam  
ribu rupiah)

Halaman 44 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.G/2020/PN Tjs