



PUTUSAN
Nomor 1202 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

KANTOR DINAS PERHUBUNGAN PROVINSI KALIMANTAN

UTARA, berkedudukan di Jalan Durian 99, Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, yang diwakili oleh Ir. H. Taupan, M.M., selaku Kepala Dinas Perhubungan Provinsi Kalimantan Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Taufik Hidayat, S.TP., M.Si., dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi Kalimantan Utara, beralamat di Jalan Soetadji, Nomor 1, Tanjung Selor Hilir, Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan dan Dinas Perhubungan Provinsi Kalimantan Utara, yang beralamat di Jalan Durian, RT 95, RW 35, Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2020;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

IYER HERRY, bertempat tinggal di Jalan Teluk Selimau, RT 15, RW 05, Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Effendi, S.H., M.Hum., & Rekan, Para Advokat, yang beralamat di Jalan D.I. Panjaitan, Perumahan Talang Sari, RT 4, Nomor 34, Kelurahan Tanah Merah, Kecamatan Samarinda Utara, Samarinda, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November 2020;

Termohon Kasasi;

D a n

KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN

BULUNGAN, berkedudukan di Jalan Kolonel H. Soetadji, Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan;

Halaman 1 dari 6 hal. Put. Nomor 1202 K/Pdt/2021



Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pemohon dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Tanjung Selor untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan keberatan dari Pemohon;
2. Memerintahkan Termohon I & II memberikan ganti kerugian yang layak dan adil sebesar Rp100.000,00 per meter persegi atau setidaknya sama dengan NJOP kawasan yang telah ditetapkan Pemerintah Kabupaten Bulungan sebesar Rp43.200,00 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. Membebankan 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 terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjung Selor telah memberikan Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Tjs., tanggal 17 Desember 2020, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan keberatan Pemohon Keberatan untuk sebagian;
2. Menetapkan besar ganti kerugian yaitu sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebesar Rp43.200,00 (empat puluh tiga ribu dua ratus rupiah);
3. Menghukum Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebesar Rp43.200,00 (empat puluh tiga ribu dua ratus rupiah);
4. Menolak keberatan Pemohon Keberatan untuk selain dan selebihnya;

Halaman 2 dari 6 hal. Put. Nomor 1202 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp1.436.000,00 (satu juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini telah dibacakan di dalam sidang yang terbuka untuk umum dan dihadiri oleh Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi pada tanggal 17 Desember 2020 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Januari 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Tjs., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Selor, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Januari 2021;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 15 Januari 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (d/h Termohon Keberatan II) untuk seluruhnya;
2. Membatalkan atau menyatakan batal Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Tjs., tanggal 17 Desember 2020;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak permohonan keberatan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi (d/h Pemohon Keberatan) untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Halaman 3 dari 6 hal. Put. Nomor 1202 K/Pdt/2021

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)



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

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 29 Januari 2021 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 15 Januari 2020, kontra memori kasasi tanggal 29 Januari 2021 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Tanjung Selor, Mahkamah Agung berpendapat alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalam menilai besarnya ganti rugi tidak dapat ditentukan dengan berdasarkan pada nilai yang ditentukan dalam NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) karena NJOP adalah dasar dalam mengenakan Pajak Bumi dan Bangunan pedesaan dan perkotaan, sehingga NJOP bukanlah dasar patokan harga jual beli tanah atau nilai ganti kerugian dalam pengadaan tanah, melainkan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pedesaan dan perkotaan;

Bahwa penjelasan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur bahwa keberatan atas nilai ganti kerugian dalam suatu pengadaan tanah dilakukan dengan membandingkan antara nilai ganti kerugian tersebut dengan nilai yang telah dihitung oleh seorang ahli di bidang penilaian, dan bukan dengan membandingkan dengan NJOP;

Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang memberikan ganti rugi sebesar Rp43.200,00 (empat puluh tiga ribu dua ratus rupiah) per meter persegi menurut NJOP, tidak didasarkan pada penilaian Tim Penilai yang independen sedangkan ganti rugi dalam musyawarah sebesar Rp13.000,00 (tiga belas ribu rupiah) per meter persegi didasarkan pada Tim Penilai yang bersertifikasi dan memiliki ijin dan merupakan KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) yang independen dengan besar ganti rugi yang wajar dan adil yang bermanfaat tidak hanya kepada Pemohon Keberatan

Halaman 4 dari 6 hal. Put. Nomor 1202 K/Pdt/2021



secara individual tetapi proyek *a quo* bermanfaat bagi masyarakat lebih luas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi KANTOR DINAS PERHUBUNGAN PROVINSI KALIMANTAN UTARA, dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 62/Pdt.G/2020/PT Tjs., tanggal 17 Desember 2020 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah 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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KANTOR DINAS PERHUBUNGAN PROVINSI KALIMANTAN UTARA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 62/Pdt.G/2020/PT Tjs., tanggal 17 Desember 2020;

MENGADILI SENDIRI:

- Menolak keberatan dari Pemohon Keberatan;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 5 April 2021 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M. H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis

Halaman 5 dari 6 hal. Put. Nomor 1202 K/Pdt/2021



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

dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Lismawati, S.H., M.H.,
Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M. H.,

Panitera Pengganti,

ttd./

Lismawati, S.H., M.H.,

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..... Rp480.000,00

Jumlah Rp500.000,00

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

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 6 dari 6 hal. Put. Nomor 1202 K/Pdt/2021

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)