



PUTUSAN

Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Tjs

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara permohonan keberatan ganti kerugian antara:

Herry Mexygo, NIK: 6404050903900003, Tempat/Tanggal Lahir: Tanjung Selor/09 Maret 1990, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Jl. Sabanar Lama RT 051 RW 021 Tanjung Selor, Agama: Kristen Protestan, selanjutnya disebut sebagai **Pemohon**;

Lawan:

1. **Kantor Badan Pertanahan Nasional**, Selaku Pelaksana Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan di Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara, Alamat: Jl. Kolonel Sutadji, Tanjung Selor, selanjutnya disebut sebagai **Termohon I**;
2. **Dinas Perhubungan Provinsi Kalimantan Utara**, Alamat: Jl. Durian 99, Tanjung Selor, selanjutnya disebut sebagai **Termohon II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonannya tanggal 11 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 11 November 2020 dalam Register Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Tjs, telah mengajukan permohonan 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 **HERRY MEXYGO dengan Nomor: 592.11/128/KTST-PEM/II/2015 tertanggal 23 Januari 2015 yang ditandatangani Lurah Tanjung Selor ketika itu Sulaiman Rasyid dan Nomor: 592.11/326/CTS-PEM/III/ 2016 tertanggal 28 Maret 2016 yang ditandatangani oleh Camat Tanjung Selor pada waktu itu Errin Wiranda, SE seluas 15.000 M2** merupakan tanda penguasaan PEMOHON yang secara historis dikuasai sejak tahun 2000. TERMOHON memberi nomor **005** dalam Peta Bidang Pengadaan Pemabangunan Pelabuhan Pesawan tertanggal 05 Mei 2020 yang dipampang di papan

Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Tjs



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): 65.01.005.008.000-5355.7** 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 telaga 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 menantikan 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,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 hortikultura 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 setidaknya 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. Memerintahkan TERMOHON untuk berkoordinasi dengan pihak Kelurahan Tanjung Selor Timur secara administratif mengenai data sisa lahan PEMOHON yang tidak masuk dalam kawasan Pembangunan Pelabuhan Pesawan. Memohon Majelis Hakim untuk memeriksa Peta Bidang Tanah yang dikeluarkan BPN sebagai TERMOHON I tertanggal 05 Mei 2020 dan DAFTAR NOMINATIF Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan Nomor: 17/64.04-AT.01.02/V/2020 tertanggal 06 Mei 2020 yang dipampang di papan pengumuman baik di Kelurahan Tanjung Selor Timur dan Kecamatan Tanjung Selor. Kedua lembaran yang dikeluarkan TERMOHON

Halaman 4 dari 42 Putusan Perdata Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I ini menjadi acuan informasi bagi pemilik lahan di kawasan tersebut selama ini. Perlu kiranya dicocokkan dengan lahan milik keluarga PEMOHON yang berada dalam satu hamparan. Perlunya melakukan pengecekan objek tanah yang dimasukkan dalam Peta Bidang agar tidak ada indikasi kecurangan mengingat luasan dan objek tanah yang disebutkan bisa saja tidak akurat dan tidak sinkron.

5. Menyatakan sah dan berharga semua bukti-bukti yang diajukan PEMOHON

6. 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 pada hari persidangan yang telah ditentukan, kedua belah pihak datang menghadap ke persidangan, yaitu:

- Untuk Pemohon dalam hal ini memberikan kuasa kepada ..Effendi, S.H., M.Hum., dan Nerius, 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 Hari Kamis, tanggal 19 November 2020 dalam register Nomor: 99/sk/2020/PN Tjs, sedangkan Termohon I dan Termohon II hadir kuasanya;
- Untuk Termohon I datang menghadap diwakili oleh kuasa hukumnya yaitu Hj. Hairiwaty Saleh, A.Ptnh., Hj. Arnle, S.E., Safransyah, dkk. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 15/SKu-64.04.V/XI/2020 tertanggal 25 November 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada Hari Rabu, tanggal 25 November 2020 dengan Nomor 113/sk/2020/PN Tjs;
- Untuk Termohon 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: 181/780/Dishub-Set/XI/2020 tertanggal 18 November 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada Hari Kamis, tanggal 19 November 2020 dengan Nomor: 93/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

Halaman 5 dari 42 Putusan Perdata Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat permohonan keberatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon tersebut Termohon I memberikan jawaban 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 ditunjukkan 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:
 - a. Bahwa TERMOHON I tidak pernah menyampaikan secara lisan kepada PEMOHON mengenai besaran ganti rugi sebesar Rp. 13.000,00 (Tiga Belas Ribu Rupiah);
 - b. Bahwa dalam musyawarah bentuk ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Pelabuhan Pesawan pada tanggal 19 Oktober 2020,

Halaman 6 dari 42 Putusan Perdata Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERMOHON I menyampaikan Nilai Ganti Rugi SECARA TERTULIS melalui Surat Nomor: AT.01.02/44-64.04/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 (M²), Nilai Kerugian (Fisik dan Non Fisik) dan Jumlah Nilai Penggantian Wajar;

- c. 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);
 - d. 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;
 - e. 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

Halaman 7 dari 42 Putusan Perdata Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Tjs



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;
5. Bahwa berdasarkan berdasarkan Pasal 34 Undang-undang Nomor 12 Tahun 2012, Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh KJPP Sih Wiryadi & Rekan menjadi dasar 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 permohonan Pemohon tersebut Termohon I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, Termohon Keberatan 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	Penormaam
Huruf a	<ol style="list-style-type: none"> 1) Dalam hal Pemohon Keberatan orang perseorangan, memuat nama, umur, tempat tinggal, dan pekerjaan Pemohon Keberatan dan/atau kuasanya; 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;



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

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 Termohon Keberatan memuat	Pada saat penyusunan identitas dari termohon keberatan harus termuat hal-hal yang diatur dalam aturan tersebut
Termohon Keberatan adalah	Subjek yang didudukkan sebagai 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 ontvankelijk 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 pesawan di kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama HERRY MEXYGO dengan Nomor: 592.11/128/KTST-PEM/II/2015 tertanggal 23 Januari 2015 yang ditandatangani Lurah Tanjung Selor ketika itu Sulaiman Rasyid dan Nomor 592.11/326/CTS-PEM/III/2016 tertanggal 28 Maret 2016 yang ditandatangani oleh Camat Tanjung Selor pada waktu itu Erin Wiranda, S.E. Seluas 15.000 M2 merupakan tanda penguasaan Pemohon yang secara historis dikuasai sejak tahun 2000. Termohon memberi Nomor 005 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:

Uraian dalam Permohonan Keberatan	Alasan uraian tersebut tidak cermat, tidak lengkap dan tidak jelas
Bahwa Pemohon memiliki lahan yang akan digunakan untuk Pembangunan Pelabuhan Pesawan di Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara	Pemohon Keberatan dalam Permohonannya menyebutkan lahannya akan digunakan untuk pembangunan pelabuhan pesawan berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama HERRY MEXYGO dengan



<p>berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama HERRY MEXYGO dengan Nomor: 592.11/128/KTST-PEM//2015 tertanggal 23 Januari 2015 yang ditandatangani Lurah Tanjung Selor</p>	<p>Nomor: 592.11/128/KTST-PEM//2015 tertanggal 23 Januari 2015. 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.</p>
<p>Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama HERRY MEXYGO dengan Nomor: 592.11/128/KTST-PEM//2015 tertanggal 23 Januari 2015</p>	<p>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.</p>

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 Termohon 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.01.02/44-64.04/X/2020 sebagai berikut:

A. FISIK	
1. Tanah	Rp. 195.000.000
2. Bangunan	Rp.
3. Tanaman	Rp.
B. NON FISIK	
1. BPHTB	Rp. 6.750.000
2. PPAT	Rp. 1.950.000
3. Depresiasi Bangunan	Rp.
4. Masa Tunggu	Rp. 4.646.906
JUMLAH NILAI PENGGANTIAN WAJAR = RP. 208.346.906	

33. Bahwa nilai besaran ganti kerugian untuk tanah adalah sebesar Rp. 195.000.000 (seratus sembilan puluh 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 pesawat;

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 subjektifitas 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 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 pbanding 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 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 rekonpensi 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 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.	Memerintahkan Termohon untuk berkoordinasi dengan pihak Kelurahan Tanjung Selor Timur secara administratif mengenai data sisa lahan Pemohon yang tidak masuk dalam kawasan pembangunan pelabuhan pesawan. Memohon Majelis Hakim untuk memeriksa peta bidang tanah yang dikeluarkan BPN sebagai Termohon I tertanggal 05 Mei 2020 dan Daftar Nominatif pengadaan tanah pelabuhan pesawan nomor: 17/64.04-AT.01.02/V/2020 tertanggal 06 Mei 2020 yang dipampang di papan pengumuman baik di Kelurahan Tanjung Selor Timur dan Kecamatan Tanjung Selor. Kedua lembaran yang dikeluarkan Termohon I ini menjadi acuan informasi bagi pemilik lahan di kawasan tersebut selama ini. Perlu kiranya dicocokkan dengan lahan milik keluarga Pemohon yang berada dalam satu hamparan. Perlunya melakukan pengecekan objek tanah yang dimasukkan dalam peta bidang agar tidak ada indikasi kecurangan mengingat luasan dan objek tanah yang disebutkan bisa saja tidak akurat



	dan tidak sinkron.
5.	Menyatakan sah dan berharga semua bukti-bukti yang diajukan Pemohon.
6.	Membebankan biaya perkara ini kepada Termohon I & II.

64. Bahwa Pasal 6 ayat (1) huruf f Perma 3 Tahun 2016 telah mengatur apa-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 Termohon I & II tidak melakukan kegiatan apapun di atas lahan Termohon 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
<i>Petitum</i> Nomor 4	<i>Petitum</i> Nomor 4 tidak ada uraian dan/atau cerita yang jelas yang menjadi dasar bahwa <i>petitum</i> nomor 4 harus dikabulkan. Pasal 8 ayat (3) <i>Reglement op de Burgelijke Rechtsvordering</i> (Rv) mengharuskan agar



	gugatan pada pokok dalil-dalil konkritnya adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan tuntutan (<i>posita</i>) dengan apa yang dituntut (<i>petitum</i>)
--	---

67. Bahwa terlepas dari apa yang telah Termohon Keberatan II uraikan di atas berkenaan dengan *petitum* dari Pemohon Keberatan, *Petitum* Nomor 3 dan 4 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 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 untuk membuktikan dalil permohonannya, Pemohon telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama Herry Mexygo tertanggal 19 Januari 2015, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama Wajib Pajak Herry Mexygo, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama Wajib Pajak Herry Mexygo, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas nama Wajib Pajak Herry Mexygo, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;



5. Fotokopi Surat Penyampaian Nilai Ganti Kerugian Nomor: AT.01.02/45-64.04/X/2020 tanggal 19 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Bulungan Nomor: 346 /K-V/970 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua atas keputusan Bupati Bulungan Nomor: 635/K-XI/970/2016 tentang Penetapan Nilai Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Bulungan, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Foto lokasi lahan objek pembebasan, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan, dan bukti P-7 berupa hasil cetak foto;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas, Pemohon juga mengajukan 1 (satu) orang Saksi sebagai berikut:

1. Saksi APOLO NARIS LAKA di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Pemohon dan tidak ada hubungan keluarga;
 - Bahwa Saksi adalah Ketua RT 25 dimana lokasi pengadaan tanah tersebut berada sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang;
 - Bahwa Saksi mengetahui tanah milik Pemohon berada di lokasi pembebasan lahan untuk pembangunan pelabuhan pesawat;
 - Bahwa Saksi lupa mengenai luas dan batas-batas tanah Pemohon;
 - Bahwa tanah Pemohon yang berada di lokasi pembebasan tersebut lebih dari 1 (satu) bidang;
 - 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 M² (meter persegi) dihitung Rp 13.000,00/M²;
 - Bahwa Saksi mengetahui nilai ganti kerugian tersebut dalam sosialisasi dengan Dishub Provinsi Kalimantan Utara, Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan dan dengan Tim Appraisal;
 - 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 dan 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 Appraisal di lapangan saat Survey lokasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat turun ke lapangan untuk survey Tim Appraisal didampingi oleh BPN serta didampingi oleh Saksi, dan tidak ada wawancara dengan penduduk sekitar, dan hanya mencatat saja;
- Bahwa Saksi tidak pernah ditanyakan NJOP oleh Tim Appraisal;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui NJOP tiap bidang-bidang tanah, hanya tiap tahunnya membagikan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga pasar, karena selama ini belum pernah ada transaksi jual beli;
- Bahwa kondisi tanah pemohon berupa rawa yang terletak di pinggir sungai;
- Bahwa akses menuju lokasi tanah tersebut dapat ditempuh dengan 2 (dua) cara yakni darat dan sungai;
- Bahwa permukiman terdekat di sekitar tanah tersebut berjarak 2 (dua) KM;
- Bahwa musyawarah dilakukan 2 (dua) kali yakni pada tanggal 19 Oktober 2020 dan tanggal 22 Oktober 2020;
- Bahwa pada tanggal 19 Oktober 2020 dari tim pengadaan agendanya adalah penyampaian nilai ganti kerugian dan pada tanggal 22 Oktober 2020 agendanya adalah penandatanganan berita acara pihak yang setuju maupun tidak setuju mengenai nilai ganti kerugian;
- Bahwa terhadap pihak yang tidak setuju mengenai nilai ganti kerugian, tim pengadaan menyatakan silahkan untuk mengajukan ke pengadilan dalam jangka waktu 14 (empat belas hari);
- Bahwa harga ganti rugi yang diberikan oleh panitia sebesar Rp13.000,00 (tiga belas ribu rupiah) per meternya tergantung letak tanahnya;
- Bahwa Saksi setuju dengan harga yang diberikan oleh panitia tersebut;
- Bahwa Saksi setuju dengan harga tanah yang diberikan oleh panitia karena Saksi tidak ingin menghambat pembangunan;
- Bahwa Saksi sudah menandatangani surat persetujuan terkait harga tersebut;
- Bahwa Saksi pernah membayar pajak tanah milik Saksi mulai tahun 2016 sampai dengan sekarang;
- Bahwa pada saat musyawarah tidak disampaikan tanah harganya berdasarkan NJOP, melainkan disampaikan harganya berdasarkan penilaian oleh penilai publik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Termohon I dan Termohon II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Termohon I:

1. Fotokopi Keputusan Gubernur Kalimantan Utara Nomor: 188.44/K.730/2018 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Pelabuhan Pesawan Provinsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kalimantan Utara Tanggal 23 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi 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, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;
 3. Fotokopi 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, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;
 4. Fotokopi 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, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;
 5. Fotokopi Surat Penyampaian Nilai Ganti Rugi Nomor: AT.01.02/45-64.04/X/2020 tanggal 19 Oktober 2019 Kepada Herry Mexygo, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-5;
 6. Fotokopi Tanda Terima Penyampaian Nilai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pelabuhan Pesawan Tanggal 19 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-6;
 7. Fotokopi 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, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-7;
 8. Fotokopi 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, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-8;
 9. Fotokopi Surat 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, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-9;
 10. Fotokopi Laporan Penilaian Properti Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Bagi Pembangunan Appraisal Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan yang Terletak di Kelurahan Tanjung Selor Timur dan Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tengkapak, Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-10;

11. Fotokopi 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, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-11;
12. Fotokopi Peta Bidang Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan Provinsi Kalimantan Utara Nomor 163/2020 Tanggal 05 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-12;
13. Fotokopi Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Nomor: 17/64.04-AT.01.02/V/2020 Tanggal 6 Mei 2020 nomor urut 1-13 (halaman 1-2) dan 59-62 (Halaman 12), selanjutnya diberi tanda bukti T.I-13;
14. Fotokopi 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, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-14;
15. Fotokopi 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, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-15;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-15 telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, dan T.I-14 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan, dan bukti T.I-15 berupa hasil cetak foto;

Termohon II:

1. Fotokopi Surat Keputusan Gubernur Kalimantan Utara Nomor: 188.44/K.730/2018 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Pelabuhan Pesawan Provinsi Kalimantan Utara Tanggal 23 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotokopi Surat 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, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi Surat Keputusan Gubernur Kalimantan Utara Nomor: 188.44/K.514/2020 Tentang Perpanjangan Penetapan Lokasi Pengadaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Untuk Pembangunan Pelabuhan Pesawan Provinsi Kalimantan Utara
Tanggal 4 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;

4. Fotokopi Analisis Pembandingan Tanah, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4;
5. Fotokopi Analisis Pembandingan Tanah, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-5 telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Termohon II juga mengajukan 1 (satu) orang Saksi sebagai berikut:

1. Saksi MUHAMMAD YANUAR MAULANA, S.E., di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi merupakan Tim Penilai Independen (Appraisal) dari kantor jasa penilai publik Sih Wiryadi & Rekan yang memberikan nilai untuk ganti rugi pengadaan tanah pembangunan pelabuhan pesawan;
 - Bahwa tanah yang akan dinilai berdasarkan Peta Bidang dan Daftar Nominatif dari Badan pertanahan Nasional Kabupaten Bulungan;
 - Bahwa nilai ganti rugi yang diberikan adalah nilai yang wajar sesuai harga pasar;
 - Bahwa dalam menentukan nilai ganti rugi metode yang dilakukan ialah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli secara wajar;
 - Bahwa terhadap tanah-tanah yang akan dibebaskan, tidak ada harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli secara wajar maka metode penilaian ganti rugi ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek tanah yang lain yang sejenis;
 - Bahwa terhadap keseluruhan tanah yang akan dibebaskan yakni sebanyak 65 (enam puluh lima) bidang tanah, yang menjadi sampel hanya satu bidang yakni bidang tanah nomor bidang 041 pada peta bidang yakni tanah atas nama Tembul Saul dengan luas 5.000 m² (lima ribu) meter persegi;
 - Bahwa bidang tanah nomor bidang 041 yakni tanah atas nama Tembul Saul dengan luas 5.000 m² (lima ribu) meter persegi terletak di tengah-tengah 65 (enam puluh lima) bidang tanah;
 - Bahwa dari 1 (satu) sampel tanah yang akan dibebaskan tersebut dibandingkan dengan perbandingan 3 (tiga) harga bidang tanah dengan objek tanah lain yang sejenis;
 - Bahwa dari perbandingan harga tanah tersebut diperoleh harga jual wajar pasar dengan rata-rata per meter perseginya sebesar Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);
 - Bahwa dalam penentuan harga perbandingan harga tanah tersebut tidak ada kesalahan (*margin of error*);
 - Bahwa harga jual wajar pasar dengan rata-rata per meter perseginya sebesar Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp50.000,00

Halaman 27 dari 42 Putusan Perdata Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(lima puluh ribu rupiah) setelah dilakukan *adjustment* berupa penilain karakteristik tanah, akses tanah ke jalan raya, kedekatan tanah dengan fasos dan fasum, tingkat elevasi tanah dan penilaian lainnya maka nilai ganti rugi terhadap tanah yang akan dibebaskan nilainya turun yakni sebesar Rp13.000,00 (tiga belas ribu rupiah) dan Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) per meter persegi

- Bahwa pengelompokan harga tanah menjadi 2 (dua) pengelompokan nilai, yakni sebesar Rp30.000,00 (tiga puluh ribu) per meter persegi berupa tanah-tanah yang dekat dengan jalan raya dan harga Rp13.000,00 (tiga belas rupiah) per meter persegi berupa tanah-tanah yang jauh masuk ke dalam dan jauh dari jalan raya;
- Bahwa terhadap tanah Pemohon tidak diperhitungkan mengenai kedekatan lokasi tanah dengan sungai meskipun tujuan pembebasan tanah untuk membangun pelabuhan;
- Bahwa dari keseluruhan tanah yang akan dibebaskan tidak menggunakan NJOP sebagai perbandingan harga tetapi menggunakan nilai yang wajar sesuai harga pasar meskipun metode yang digunakan sama;
- Bahwa meskipun metode penentuan nilai ganti rugi yang dilakukan Tim Penilai Independen (Appraisal) sama dengan metode penetapan NJOP namun harga yang didapatkan berbeda;
- Bahwa perbedaan itu terjadi karena Tim Penilai Independen (Appraisal) memberikan nilai ganti rugi sesuai nilai yang wajar sesuai harga pasar pada saat dilakukan penilaian;
- Bahwa saksi sudah melakukan penilaian ganti rugi tanah dalam pembebasan lahan untuk jalan tol dan proyek kereta api di Aceh, Solo dan Toli-Toli;
- Bahwa biasanya terhadap penilaian ganti rugi yang tidak diajukan keberatan apabila ganti rugi sesuai harga pasar;
- Bahwa tanah milik Herry Mexygo yang terkena dampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam perkara ini adalah bidang 005 pada peta bidang;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 28 dari 42 Putusan Perdata Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Tjs



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon adalah sebagaimana telah diuraikan dalam surat permohonan keberatan;

Menimbang, bahwa pada pokoknya permohonan Pemohon 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 HERRY MEXYGO dengan Nomor: 592.11/128/KTST-PEM//2015 tertanggal 23 Januari 2015 yang ditandatangani Lurah Tanjung Selor Sulaiman Rasyid dan Nomor: 592.11/326/CTS-PEM/III/ 2016 tertanggal 28 Maret 2016 yang ditandatangani oleh Camat Tanjung Selor Errin Wiranda, SE seluas 15.000 M2 merupakan tanda penguasaan Pemohon keberatan yang secara historis dikuasai sejak tahun 2000. Kemudian Termohon I memberi nomor 005 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 merasa keberatan atas nilai ganti kerugian tanah yang ditetapkan berdasarkan Surat Penyampaian Nilai Ganti Rugi kepada pemohon yang besarnya sebesar Rp13.000,00 (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 Termohon I dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan:

1. 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 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//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 I tidak pernah menyampaikan secara lisan kepada Pemohon mengenai besaran ganti rugi sebesar Rp. 13.000,00 (Tiga Belas Ribu Rupiah), dimana 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.01.02/44-64.04/X/2020 tanggal 19 Oktober 2019 yang ditunjukkan langsung kepada Pemohon, dan 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, 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, Lampiran Berita Acara Kesepakatan Nomor: 173/BA-64.04.AT.01.02/X/2020, tidak disebutkan besaran ganti rugi sebesar Rp. 13.000,00 (tiga belas ribu rupiah);
 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, 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;

Menimbang, bahwa Termohon II dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan:

1. Mengenai Kedudukan Hukum Dinas Perhubungan Provinsi Kalimantan Utara Selaku Termohon 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 ketentuan bahwa lahan Pemohon 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 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.01.02/44-64.04/X/2020 yaitu nilai besaran ganti kerugian untuk tanah adalah sebesar Rp. 195.000.000 (seratus sembilan puluh 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 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 Petitem Permohonan Keberatan Telah Kabur (*Obscuur Libel*) Dan Cacat Hukum: bahwa mengenai Petitem Nomor 3 dan 4 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 I dan Termohon II masing-masing melalui Kuasanya, pada pokoknya mengajukan keberatan yang sama yakni Pemohon keliru dalam menarik pihak. Termohon I mendalilkan bahwa yang seharusnya ditarik sebagai pihak adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan yang adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara. Kemudian Termohon II mendalilkan mengapa Termohon II ikut didudukkan sebagai Termohon pada perkara *a quo*;

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

Menimbang, 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*;

Menimbang, 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*;

Menimbang, bahwa yang ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* oleh Pemohon adalah:

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;

Menimbang, bahwa mengenai identitas Termohon I yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional telah jelas terurai mengenai nama dan tempat kedudukan berdasarkan permohonan tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai Dinas Perhubungan Provinsi Kalimantan Utara selaku termohon keberatan II, menurut Majelis Hakim sebagai instansi yang memerlukan tanah milik Pemohon;



Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan sudah benar dengan menarik Termohon I dan Termohon II sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, mengenai jawaban dari Termohon II yang menyatakan Pemohon 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, maka Majelis Hakim menilai bahwa berdasarkan Bukti P-1 dan bukti T.I-13 dihubungkan dengan posita permohonan angka 1 (satu) bahwa Pemohon sudah benar dalam mencantumkan dalil posita permohonan tersebut, hal mana terdapat kesamaan pada nama pemegang hak SPPT, luas tanah, dan terdapat kesamaan pula dengan nomor surat yang dicantumkan;

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

Menimbang, mengenai dalil jawaban dari Termohon I dan Termohon II selain mengenai keberatan yang telah Majelis Hakim pertimbangkan di atas dikarenakan menurut Majelis Hakim dalil jawaban tersebut telah membahas mengenai pokok perkara, maka dalil tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon telah memenuhi syarat-syarat formal pengajuan permohonan ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

Menimbang, bahwa Pasal 8 ayat (2) 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 menentukan *keberatan diajukan kepada Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi lokasi objek Pengadaan Tanah*;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, T.I-12, dan T.I-13 yang merupakan lokasi objek pengadaan tanah dalam perkara a quo adalah berupa sebidang tanah yang terletak di Jl. Kolektor RT 25 RW 08, Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dimana lokasi tersebut masih termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Tanjung Selor, dengan demikian Pengadilan Negeri Tanjung Selor berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara permohonan keberatan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 5 Peraturan Mahkamah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ditentukan Pihak yang berhak dapat mengajukan Keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5, T.I-5, T.I-6, T.I-7, telah nyata bahwa pada hari Senin, tanggal 19 Oktober 2020 telah dilaksanakan Musyawarah Penyampaian Nilai Ganti Kerugian bertempat di Kantor Dinas Perhubungan Kabupaten Bulungan;

Menimbang, bahwa Pemohon telah mengajukan surat permohonan keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian tanggal 11 November 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 11 November 2020, dalam Register Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Tjs, sehingga setelah dihitung oleh Majelis Hakim mengenai tenggang waktu pengajuan permohonan keberatan a quo, Pemohon mengajukan permohonan keberatan tersebut masih dalam tenggang waktu yang ditentukan menurut undang-undang, dengan demikian permohonan Pemohon tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan *pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah*;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyebutkan *Pemohon Keberatan adalah pihak yang berhak 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 itikad baik;
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau



h. *pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;*

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

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai kedudukan hukum Pemohon Keberatan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menentukan, *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 surat T.I-1, T.I-2, T.I-3, dan T.I-12, serta bukti surat T.II-1, T.II-2, dan T.II-3, telah ditetapkan lahan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang akan digunakan untuk pembangunan Pelabuhan Pesawan terletak di Tanjung Selor Timur/Tengkapak, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1, T.I-12, T.I-13, diketahui Pemohon menguasai sebidang tanah seluas 15.000 M² (lima belas ribu meter persegi) terletak di Jl. Kolektor RT 25 RW 08, Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, lahan tersebut termasuk ke dalam lokasi yang akan digunakan untuk Pembangunan Pelabuhan Pesawan di Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, dan berdasarkan bukti T.I-6 dan T.I-7 menunjukkan Pemohon diundang dan hadir dalam rapat musyawarah penyampaian nilai ganti kerugian pada tanggal 19 Oktober 2020 bertempat di Ruang Rapat Dinas Perhubungan Kabupaten Bulungan, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa kedudukan hukum Pemohon dihubungkan dengan Undang-Undang 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 dalam perkara *aquo* dinilai mempunyai *legal standing*/kedudukan hukum untuk mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Tanjung Selor;

Menimbang, bahwa Pasal 6 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan *keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia oleh pemohon keberatan atau kuasanya yang 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;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan memperhatikan permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon, seluruh syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 ayat (1) Perma 3 Tahun 2016 tersebut di atas telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, permohonan Pemohon 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 oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon menguasai sebidang tanah berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama HERRY MEXYGO dengan Nomor: 592.11/128/KTST-PEM/II/2015 tertanggal 23 Januari 2015 yang ditandatangani Lurah Tanjung Selor Sulaiman Rasyid dan Nomor: 592.11/326/CTS-PEM/III/ 2016 tertanggal 28 Maret 2016 yang ditandatangani oleh Camat Tanjung Selor Errin Wiranda, SE seluas 15.000 M² (lima belas ribu meter persegi) yang akan digunakan untuk pembangunan Pelabuhan Pesawan di Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara;

Menimbang, bahwa dari permohonan Pemohon dan jawaban Termohon I dan Termohon II, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah Apakah Pemohon berhak mendapatkan ganti kerugian atas sebidang tanah berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama HERRY MEXYGO dengan Nomor: 592.11/128/KTST-PEM/II/2015 tertanggal 23 Januari 2015 yang ditandatangani Lurah Tanjung Selor Sulaiman Rasyid dan Nomor: 592.11/326/CTS-PEM/III/ 2016 tertanggal 28 Maret 2016 yang ditandatangani oleh Camat Tanjung Selor Errin Wiranda, SE sebesar Rp. 50.000,00 (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?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg atau Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi *Setiap orang yang mendalilkan*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, hal mana merupakan ketentuan yang menjadi landasan ketentuan umum (general rule) dalam menerapkan pembagian beban pembuktian, selanjutnya Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian yang berimbang kepada kedua belah pihak yang berperkara, yaitu kepada Pemohon terbeban untuk membuktikan dalil-dalilnya, sebaliknya kepada Termohon I dan Termohon II terbeban pula membuktikan dalil sangkalan/bantahannya;

Menimbang, bahwa Pemohon untuk membuktikan dalil-dalilnya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 dan 1 (satu) orang Saksi yaitu Saksi APOLO NARIS LAKA, sedangkan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Termohon I mengajukan bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-15 dan Termohon II mengajukan bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-5 dan 1 (satu) orang Saksi yaitu Saksi MUHAMMAD YANUAR MAULANA, S.E.;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menjawab pokok permasalahan Apakah Pemohon berhak mendapatkan ganti kerugian atas sebidang tanah berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama HERRY MEXYGO dengan Nomor: 592.11/128/KTST-PEM/II/2015 tertanggal 23 Januari 2015 yang ditandatangani Lurah Tanjung Selor Sulaiman Rasyid dan Nomor: 592.11/326/CTS-PEM/III/ 2016 tertanggal 28 Maret 2016 yang ditandatangani oleh Camat Tanjung Selor Errin Wiranda, SE sebesar Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per meter persegi atau setidaknya tidaknya sama dengan NJOP kawasan yang telah ditetapkan Pemerintah Kabupaten Bulungan sebesar Rp32.400,00 (tiga puluh dua ribu empat ratus rupiah) per meter persegi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan alat-alat bukti baik yang diajukan oleh Pemohon maupun oleh Termohon I dan Termohon II;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan *pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak*, kemudian Pasal 9 ayat (2) undang-undang tersebut menyatakan *pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil;*

Menimbang, bahwa 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 005 yang menjelaskan bahwa sebidang tanah milik Pemohon telah menjadi Kawasan pengadaan tanah Pelabuhan Pesawan, kemudian berdasarkan keterangan saksi dari Pemohon yaitu saksi Apolo Naris Laka yang



menyatakan Saksi merupakan Ketua RT. 25 dimana lokasi pengadaan tanah untuk pelabuhan Pesawan berada;

Menimbang, bahwa Pasal 57 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan *hasil inventarisasi dan identifikasi data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah dibuat dalam bentuk peta bidang tanah dan daftar nominatif yang ditandatangani oleh ketua satuan tugas. Daftar nominatif digunakan dalam proses penentuan nilai ganti kerugian;*

Menimbang, bahwa Pasal 31, Pasal 32 dan Pasal 33 Undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta Pasal 63, Pasal 64 dan Pasal 65 Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh ketua Pelaksana pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jas penilai atau penilai publik yang diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. penilai bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah yang meliputi: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan kerugian lain yang dapat dinilai;*

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 66 ayat (1) dan (2) Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan *nilai ganti kerugian yang dinilai oleh Penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan Lokasi Pembangunan untuk kepentingan umum dan merupakan nilai tunggal untuk per bidang tanah. Besarnya nilai ganti kerugian yang dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian;*

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:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

063/SK/SIH/IX/2020 tanggal 16 September 2020 (vide bukti T.I-10, dan T.I-11 dan keterangan saksi Muhammad Yanuar Maulana, S.E.);

Menimbang, berdasarkan bukti surat T.I-5, T.I-6, 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 tidak menyetujui hasil nilai ganti rugi yang ditetapkan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Tanah diketahui tanah Pemohon terletak di Jalan Kolektor RT 25 RW 08 Kelurahan/Desa Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara dengan ukuran Panjang 150 M (seratus lima puluh meter), Lebar 100 M (seratus meter), Luas 15.000 M² (lima belas ribu meter persegi);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-2 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019 menunjukkan bahwa tanah dengan Nama Wajib Pajak Herry Mxygo, memiliki NOP: 65.01.005.008.000-5356.7 dengan luas tanah 12.000 M² (dua belas ribu meter persegi) dengan NJOP per meter Rp32.400,00 (tiga puluh dua ribu empat ratus rupiah), dengan total NJOP Rp388.800,00 (tiga ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-3 berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi & Bangunan dan P-4 berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi & Bangunan tercatat Nomor Objek Pajak adalah 65.01.005.008.000-5356.7;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-5 berupa Surat Penyampaian Nilai Ganti Kerugian Nomor: AT.01.02/45-64.04/X/2020, tercatat Nomor Bidang: 001;

Menimbang, bahwa dalam posita angka 1 (satu) permohonan keberatan, Pemohon mendalilkan 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 HERRY MEXYGO dengan Nomor: 592.11/128/KTST-PEM/II/2015 tertanggal 23 Januari 2015 yang ditandatangani Lurah Tanjung Selor ketika itu Sulaiman Rasyid dan Nomor: 592.11/326/CTS-PEM/III/ 2016 tertanggal 28 Maret 2016 yang ditandatangani oleh Camat Tanjung Selor pada waktu itu Errin Wiranda, SE seluas 15.000 M² (vide bukti P-1), kemudian Termohon memberi nomor 005 dalam Peta Bidang Pengadaan Pemabangunan Pelabuhan Pesawan;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa alat bukti surat yang diajukan oleh Pemohon tersebut di atas, terdapat perbedaan luas lahan antara bukti P-1 dan P-2, luas lahan yang tercatat dalam Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (vide bukti P-1) adalah 15.000 M² (lima belas ribu meter persegi), sedangkan luas lahan yang tercatat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019 menunjukkan bahwa tanah dengan Nama Wajib Pajak Herry Mexygo dengan NOP: 65.01.005.008.000-5356.7 (vide bukti P-2) adalah 12.000 M² (dua belas ribu meter persegi), sehingga Majelis Hakim berpendapat tanah dalam bukti P-1 berbeda dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam bukti P-2;

Menimbang, bahwa oleh karena bidang tanah dalam bukti P-1 berbeda dengan bidang tanah dalam bukti P-2, sehingga Majelis Hakim berpendapat bukti P-2, P-3, dan P-4 bukanlah surat pemberitahuan pajak terhutang maupun bukti pembayaran pajak untuk tanah dalam bukti P-1, Nilai Jual Objek Pajak yang tercatat dalam bukti P-2 bukanlah Nilai Jual Objek Pajak untuk tanah Pemohon (vide bukti P-1), dengan demikian Nilai Jual Objek Pajak sebagaimana dalam bukti P-2 tidak dapat dijadikan dasar untuk menetapkan nilai ganti rugi bagi tanah Pemohon;

Menimbang, bahwa saksi yang diajukan oleh Pemohon dalam persidangan juga tidak dapat menerangkan mengenai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah milik Pemohon, dimana Saksi APOLO NARIS LAKA dalam persidangan menyatakan tidak mengetahui NJOP tiap bidang-bidang tanah maupun harga pasar tanah milik Pemohon, karena pada lokasi tanah Pemohon tersebut selama ini belum pernah ada transaksi jual beli;

Menimbang, bahwa Pemohon dalam posita permohonannya tidak mendalilkan mengenai ganti rugi tanah sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per meter persegi, selanjutnya berdasarkan seluruh alat bukti yang diajukan oleh Pemohon dalam persidangan, Pemohon juga tidak dapat membuktikan harga ganti rugi yang layak dan adil untuk tanah Pemohon sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, dengan demikian permohonan Pemohon untuk menetapkan nilai ganti kerugian sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per meter persegi atau setidaknya-tidaknya sama dengan NJOP kawasan yang telah ditetapkan Pemerintah Kabupaten Bulungan sebesar Rp32.400,00 (tiga puluh dua ribu empat ratus rupiah) per meter persegi tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permohonan Pemohon tersebut ditolak, maka terhadap petitum yang lain menurut Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Pemohon ditolak, maka sesuai ketentuan Pasal 192 ayat (1) Rbg, Pemohon harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam 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 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, Rbg, an peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak Keberatan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.536.000,00 (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, Fajar Nuriawan, S.H., sebagai Hakim Ketua, Khoirul Anas, S.H., dan Mifta Holis Nasution, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 17 Desember 2020, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Gema Listya Adhy Saputra, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Tanjung Selor, dan dihadiri oleh kuasa Pemohon, Kuasa Termohon I, serta Kuasa Termohon II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Khoirul Anas, S.H.

Fajar Nuriawan, S.H.

Mifta Holis Nasution, S.H.



Gema Listya Adhy Saputra, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran/PNBP	Rp 30.000,00
2. Pemberkasan/ATK	Rp 50.000,00
3. Panggilan	Rp 400.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp 30.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp1.000.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00
7. Redaksi	Rp 10.000,00
8. Materai	Rp 6.000,00
Total	Rp1.536.000,00

(satu juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah)