



PUTUSAN

Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Bpp

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Pipit Septriana**, lahir di Balikpapan, 14 September 1977, dengan nomor Kependudukan atau NIK No. 6471035409770004, beragama Islam dan berjenis kelamin Perempuan yang beralamat di Jalan Klamono III No 10 RT 55, Kel. Muara Rapak, Kec. Balikpapan Utara, Balikpapan, Pekerjaan Karyawan Swasta diwakili Kuasa Hukumnya **Yotam Wijaya, S.H.,M.H., Wawan Sanjaya, S.H.,M.H., Muhammad Ambran Agus, S.H.,M.H., Zulkifli, S.H, Ferdi Yuliansyah, S.H.**, Para Advokat **YOTAM WIJAYA LAW FIRM** beralamat di Perumahan Balikpapan Baru Pesona Mediterania Blok R-6 No 7, RW.8, Gn. Samarinda, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai Pemohon Keberatan;

**Melawan**

**1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah**, yang berkedudukan di Jalan Ruhui Rahayu I No. 5 Kelurahan Sepinggangan Baru Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Annisa Turi Hardianingsih, S.H., M.P.A. Jabatan : Penata Pertanahan Muda Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, Pandu Widias Pradana, S.H. Jabatan : Penata Pertanahan Ahli Pertama Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, Nabila Afifah Rachman, S.H. Jabatan : Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, Iqbal Rahmat Mubarak, S.H. Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, Kesemuanya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Jalan Manuntung Nomor 3 RT. 27 Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 54/Sku-64.71.MP.02.02/VII/2023 tanggal 6 Juli 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 654/SK/VII/2023/PN Bpp tanggal 10 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai Termohon Keberatan I ;



**2. Kepala Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional (BBPJN) Kalimantan**

**Timur**, yang berkedudukan di Jalan Syarifuddin Yoes No. 01 Gedung Balikpapan Squash Stadium, Kelurahan Sepinggian Balikpapan Selatan Kota Balikpapan ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Rabiatul Adawiyah, S.E.,M.M.

Jabatan : PPK Lahan Pengadaan Tanah Jalan Tol BBPJN Kaltim, Ari

Wchyuni, S.Sos. Jabatan : Asisten Umum BBPJN Kaltim, Andri Yanto,

S.H. Jabatan Asisten Hukum 1 PPK Lahan Pengadaan Tanah jalan Tol

BBPJN Kaltim, Hayatus Saufia, S.H. Jabatan : Asisten Hukum 2 PPK

Lahan Pengadaan Tanah jalan Tol BBPJN Kaltim, berdasarkan Surat

Kuasa Khusus Momor : 1252.4/SKS/Bb12.5/2023 tanggal 4 Juli 2023

yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan

Nomor : 642/SK/VII/23/PN Bpp tanggal 6 Juli 2023, selanjutnya disebut

sebagai Termohon Keberatan II ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan melalui surat permohonannya tanggal 23 Juni 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Register No. 138/ Pdt.G/ 2023/ PN Bpp tanggal 23 Juni 2023;

Adapun yang menjadi pokok dan/atau dalil-dalil/alasan-alasan sebagai dasar dalam Permohonan Keberatan tersebut adalah sebagai berikut:

**A. LEGAL STANDING PEMOHON KEBERATAN**

1. Bahwa PEMOHON KEBERATAN merupakan Warga Negara Indonesia yang lahir di Balikpapan, 14 September 1977, Umur 46 Tahun bertempat tinggal di Jalan Klamono III No 10 RT 55, Kel. Muara Rapak, Kec. Balikpapan Utara, Balikpapan, dengan Pekerjaan sebagai Karyawan Swasta dan dengan nomor Kependudukan atau NIK No. 6471035409770004, beragama Islam dan berjenis kelamin Perempuan;
2. Bahwa PEMOHON KEBERATAN merupakan Pemegang Hak Atas Tanah dan/atau Pemegang Hak Pengelolaan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No 06929 dengan nama kepemilikan **Pipit Septriana**, yang terletak di Jalan



- Soekarno Hatta RT 11, Kel. Karang Joang, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dengan Luas tanah sebesar 79 M<sup>2</sup> serta luas bangunan 36 M<sup>2</sup>;
3. Bahwa berdasarkan fakta yuridis lokasi objek tanah yang terletak Jalan Soekarno Hatta RT 11, Kel. Karang Joang, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dengan Luas tanah sebesar 79 M<sup>2</sup> serta luas bangunan 36 M<sup>2</sup> terkena dampak pembangunan Jalan Tol menuju ibu kota negara (Karang Joang – Kaltim Kariangau Terminal Kariangau – Simpang Tempadung – Jembatan Pulau Balang), hal ini mengacu pada Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi Peta bidang tanah dan daftar nominative Pengadaan tanah pembangunan jalan tol akses menuju ibu kota negara (karang joang – kaltim kariangau terminal kariangau – simpang Tempadung – jembatan pulau balang) dengan nomor 27/Peng-16.02/V/2023 tertanggal 5 Mei 2023 disertai Daftar Nominatif Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (SEGMENT 3A) dengan Nomor: AT.02.02/123-64.71/IKN/V/2023 tertanggal 3 Mei 2023 pada nomor urut 81 (Delapan Puluh Satu);
  4. Bahwa dalam Daftar Nominatif Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (SEGMENT 3A) dengan Nomor: AT.02.02/123-64.71/IKN/V/2023 tertanggal 3 Mei 2023 pada nomor urut 81 (Delapan Puluh Satu), tercantum jelas dan terang identitas PEMOHON KEBERATAN dan status penguasaan objek lokasi yang terkena dampak adalah kepemilikan PEMOHON KEBERATAN dengan luas 79 M<sup>2</sup> dengan status tanah sertipikat nomor 06929 yang terdapat jenis bangunan terdiri dari bahan beton dan permanen dengan PBT No 108/2023 tanggal 27/01/2023 serta terdapat Hak Tanggungan pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.;
  5. Bahwa berdasarkan Pasal 33 UU No 2/2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jo Pasal 110 PP No 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bahwa penilaian meliputi: Tanah, Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai, **Namun ternyata Pihak Penilai hanya menilai tanah dan bangunan dasar sertipikat dan tidak memperhitungkan nilai kerugian lainnya seperti mengabaikan Nilai Pasar Wajar;**



6. Bahwa Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam bentuk uang didasarkan pada musyawarah antara TERMOHON KEBERATAN I selaku Pelaksana Pengadaan Tanah dan TERMOHON KEBERATAN II sebagai PIHAK yang memerlukan objek tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan atau besarnya ganti kerugian dalam bentuk uang berdasarkan Hasil Penilaian dari Tim *Appraisal*/Tim Penilai;
7. Bahwa Pengumuman/Pemberitahuan Ganti Kerugian telah dituangkan di dalam Berita Acara Penyampaian Nilai Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang dengan Nomor: /BA-64.71.AT.02.02/IKN/VI/2023 tertanggal 08 Juni 2023, hari Kamis di Ruang Aula Kantor Kecamatan Balikpapan Utara yang dihadiri oleh TERMOHON KEBERATAN I dan TERMOHON KEBERATAN II serta para satgas secara lengkap maupun semua yang diundang untuk agenda musyawarah, kemudian berdasarkan masa waktu keberatan yang diatur di dalam Pasal 5 Perma 2 Tahun 2022, yaitu: keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lambat 14 (empat belas) hari setelah tanggal dilaksanakan musyawarah penetapan ganti kerugian, dengan demikian berdasarkan fakta tersebut PEMOHON KEBERATAN memiliki kewenangan menyampaikan Permohonan Keberatan kepada Pengadilan Negeri Balikpapan untuk memperoleh keadilan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku;

## B. POKOK-POKOK KEBERATAN

8. Bahwa berdasarkan Pasal 33 UU No 2/2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jo Pasal 110 PP No 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, meliputi: Tanah, Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai yang telah ditetapkan oleh TERMOHON KEBERATAN adalah tidak dapat diterima oleh PEMOHON KEBERATAN karena mengabaikan **aspek Nilai Pasar Wajar**;
9. Bahwa berdasarkan Berita Acara Penyampaian Nilai Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang dengan Nomor: /BA-64.71.AT.02.02/IKN/VI/2023 tertanggal 08 Juni 2023, besar ganti kerugian yang ditetapkan oleh TERMOHON KEBERATAN I adalah senilai Rp. 254.747.691,- (dua ratus lima puluh empat



juta tujuh ratus empat puluh tujuh ribu enam ratus Sembilan puluh satu rupiah);

10. Bahwa PEMOHON KEBERATAN **tidak dapat menerima dan/atau menolak** atas penetapan nilai ganti kerugian dalam bentuk uang yang ditetapkan oleh TERMOHON KEBERATAN I, karena nilai yang ditetapkan tidak berdasarkan aspek-aspek perhitungan nilai pasar wajar dengan landasan perhitungan sebagai Berikut:

a. Bahwa PEMOHON KEBERATAN pada Tahun 2018 membeli objek lokasi tersebut dengan *Appraisal* atau taksiran properti adalah sebesar Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk dengan Nomor 0004520171214000004 tertanggal 30 Januari 2018 dan rincian pembelian sebagai Berikut:

i. Plafond Kredit : Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah);

ii. Down Payment/Uang Muka : Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

**Kemudian, seharusnya terdapat peningkatan dalam nilai jual-beli objek di tahun 2023;**

b. bahwa dalam aspek hak tanggungan kepada PT Bank Tabungan Negara (BTN), PEMOHON KEBERATAN masih memiliki tanggungan pembayaran sebesar Rp. 256.917.152 (dua ratus lima puluh enam juta Sembilan ratus tujuh belas ribu seratus lima puluh dua rupiah) sampai pada tanggal 5 Juni 2023 belum termasuk denda pinalti sebesar 1% (satu persen) apabila dilakukan percepatan pelunasan atau senilai Rp. 2.569.171,- (dua juta lima ratus enam puluh Sembilan seratus tujuh puluh satu rupiah), sehingga nilai penetapan ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh TERMOHON I adalah tidak dapat menuntaskan sisa tanggungan PEMOHON KEBERATAN;

c. Bahwa terdapat *Appraisal* dari Bank BRI atas objek tanah dan bangunan dengan kepemilikan a.n Rantu Rusdi Irianto pada tahun 2017 adalah sebesar Rp. 300.000.00,- (tiga ratus juta rupiah) yang lokasinya berada di kawasan yang sama dengan PEMOHON KEBERATAN atau di RT 11, Kel. Karang Joang, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dengan Luas tanah 115 M<sup>2</sup>, **sehingga seharusnya nilai ganti rugi PEMOHON KEBERATAN adalah melebihi dari nilai Appraisal tersebut atau melebihi dari nilai yang telah ditetapkan oleh TERMOHON KEBERATAN I;**



- d. Bahwa terdapat nilai taksasi dalam perjanjian kredit dari Bank Kaltimara kepada Darmawan Aprisandy dengan nomor 099/886/89/99/9990/BPD-BPP/2022 tertanggal 15 Juli 2022 dengan lokasi yang sama dengan PEMOHON KEBERATAN yaitu di lokasi RT 11, Kel. Karang Joang, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan senilai Rp. 460.875.000,- (empat ratus enam puluh juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), sehingga pada tahun 2023 seharusnya nilai taksasi melebihi dari nilai pada tahun 2022;
- e. Bahwa terdapat nilai penjualan lokasi objek tanah yang bersebelahan dengan lokasi PEMOHON KEBERATAN yaitu Perumahan Gading Pratama yang lokasinya di Jalan Batu Ratna, Kel. Karang Joang dengan jarak sekitar 2.5 Km dari jalan soekarno hatta (jalan poros Balikpapan ke samarinda) atau berdekatan dengan Lokasi PEMOHON KEBERATAN dengan jarak kurang lebih sekitar 4 km atau lokasi PEMOHON KEBERATAN lebih dekat dengan jalan soekarno hatta (jalan poros) dengan nilai sebesar Rp. 462.000.000,- (empat ratus enam puluh dua juta rupiah);
11. Bahwa berdasarkan aspek-aspek pada nomor 10 di atas seharusnya nilai penetapan ganti kerugian di lokasi PEMOHON KEBERATAN adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
12. Bahwa atas tidak diterimanya penetapan nilai ganti rugi oleh PEMOHON KEBERATAN, PEMOHON KEBERATAN telah menyampaikan Surat Keberatan atas Berita Acara Penyampaian Nilai Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang kepada TERMOHON KEBERATAN I tertanggal 13 Juni 2023, namun sampai dengan permohonan ini disampaikan ke Pengadilan Negeri Balikpapan, TERMOHON KEBERATAN I belum memberikan tanggapan.
13. Bahwa atas uraian-uraian/runtutan pembelian berupa Nilai Pasar Wajar, Nilai/Appraisal dari Bank BRI atas objek lokasi disekitaran PEMOHON KEBERATAN serta harga jual dari Perumahan Gading Pratama, maka seharusnya Nilai Ganti Kerugian yang disampaikan oleh TERMOHON KEBERATAN I adalah tidak mempertimbangkan Aspek Empiris berupa fakta-fakta atas nilai objek tanah disertai bangunan yang ditempati oleh PEMOHON KEBERATAN dan harga jual beli disekitaran lokasi PEMOHON KEBERATAN;
14. Bahwa Permohon yang disampaikan PEMOHON KEBERATAN berdasarkan bukti-bukti kepemilikan dan alasan yuridis yang sah menurut perundang-undangan dan mempunyai kekuatan hukum yang sempurna dalam pembuktian, maka sudah selayaknya apabila Putusan perkara ini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan secara serta merta terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Kasasi.

## **PRIMAIR**

Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan oleh PEMOHON KEBERATAN tersebut di atas, maka memohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili berkenan untuk memutuskan perkara dengan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Keberatan dari PEMOHON KEBERATAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tanah, bangunan atas objek tersebut secara keseluruhan harus dinilai;
3. Menyatakan bahwa Penilaian dari TERMOHON KEBERATAN I selaku Tim Pengadaan terhadap objek tanah yang terletak di Jalan Soekarno Hatta RT 11, Kel. Karang Joang, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dengan Luas tanah sebesar 79 M<sup>2</sup> serta luas bangunan 36 M<sup>2</sup> adalah tidak benar;
4. Menetapkan objek tanah yang terletak di Jalan Soekarno Hatta RT 11, Kel. Karang Joang, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dengan Luas tanah sebesar 79 M<sup>2</sup> serta luas bangunan 36 M<sup>2</sup> tersebut dengan total besarnya ganti kerugian sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
5. Memerintahkan kepada PARA TERMOHON KEBERATAN untuk membayar ganti kerugian kepada PEMOHON KEBERATAN terkait objek tanah yang terletak di Jalan Soekarno Hatta RT 11, Kel. Karang Joang, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dengan Luas tanah sebesar 79 M<sup>2</sup> serta luas bangunan 36 M<sup>2</sup> tersebut dengan total besarnya ganti kerugian sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
6. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum kasasi
7. Menghukum PARA TERMOHON KEBERATAN untuk membayar biaya perkara

## **SUBSIDAIR**

Atau apabila yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan I serta Termohon Keberatan II masing-masing hadir Kuasa Hukumnya di persidangan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, atas pertanyaan dari Hakim, Penggugat tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan I mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

## A. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Termohon Keberatan I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Pemohon Keberatan kepada Termohon Keberatan I, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Termohon Keberatan I;
2. Bahwa penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah dijalankan sebagaimana dengan amanat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
3. Bahwa tahapan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara berdasarkan permohonan dari Kepala Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional Kalimantan Timur Nomor : PR 0202/Bb12/2024 tanggal 24 Oktober 2022 hal Permohonan Penerbitan Penetapan Lokasi untuk Pembangunan Tol Akses IKN Seksi 3A, 3B dan 5A (Karang Joang – Kaltim Kariangau – Simpang Tempadung – Jembatan Pulau Balang) sebagai instansi yang memerlukan tanah;
4. Bahwa terhadap permohonan sebagaimana Poin 2 di atas kemudian ditindaklanjuti dengan Surat Keputusan Gubenrnur Kalimantan Timur Nomor 590/K.735/2022 tanggal 31 Oktober 2022 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara 5A (Karang Joang – Kaltim Kariangau – Simpang Tempadung – Jembatan Pulau Balang) di Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur;
5. Bahwa kemudian terhadap pelaksanaannya Kepala Kantor Wilayah badan Pertanahan Nasional menugaskan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Halaman 8 dari 25 Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN.Bpp

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional Provinsi Kalimantan Timur Nomor :207/SK-64.AT.02.02/XI/2022  
tanggal 15 November 2022;

6. Bahwa selanjutnya untuk melakukan identifikasi serta inventarisasi, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk Satuan Tugas atau SATGAS yang dituangkan dalam Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Kota Balikpapan Nomor : 1/SK-64.71.AT.02.02/IKN/XI/2022 tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Karang Joang – Kaltim Kariangau – Simpang Tempadung – Jembatan Pulau Balang);
7. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan pada intinya terkait keberatan terhadap ganti kerugian atas pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara, yang tercatat pada register pengadilan tertanggal 23 Juni 2023;
8. Bahwa mekanisme terhadap permohonan keberatan atas ganti kerugian pengadaan tanah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan atas 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 yaitu *“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)”*, sehingga keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan telah melewati jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana mekanisme di atas;
9. Bahwa terhadap objek milik Pemohon Keberatan yang terkena pengadaan tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota yang dimaksud dalam perkara ini adalah berupa Hak atas Tanah dengan Nomor Sertifikat SHM 6929/Kel.Karang Joang seluas 79m<sup>2</sup> dan 1 (Satu) unit bangunan rumah tinggal seluas 36m<sup>2</sup> dengan klasifikasi berupa bangunan beton yang bersifat permanen, sebagaimana yang tertuang

Halaman 9 dari 25 Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN.Bpp

#### Disclaimer

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



dalam Peta Bidang Tanah Nomor 108/2023 tertanggal 27 Januari 2023 dan Daftar Nominatif Nomor : AT.02.02/123-64.71/IKN/V/2023 tanggal 3 Mei 2023, yang keduanya merupakan lampiran dari Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Karang Joang – Kaltim Kariangau – Simpang Tempadung – Jembatan Pulau Balang) Nomor : 27/Peng-16.02/V/2023;

10. Bahwa Pemohon Keberatan memperoleh hak atas tanah berdasarkan Jual Beli dari Drs.Rahmat Mulyono,SH dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 45/2018 tanggal 30 Januari 2018 dan terdapat Hak Tanggungan dari Bank Tabungan Negara (Persero) dengan Nomor Hak Tanggungan : 1483/2018 dengan dasar APHT No:228/2018 tanggal 25 April 2018;
11. Bahwa perlu ditegaskan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah tidak menentukan besarnya nominal ganti kerugian yang ditentukan sebagaimana Beria Acara Penyampaian Nilai ganti kerugian Dalam Bentuk Uang Nomor : 706/BA-64.71.AT.02.02/IKN/VI/2023 tanggal 8 Juni 2023, akan tetapi terhadap besarnya nilai ganti kerugian tersebut dinilai oleh Penilai (Apresial) sebagaimana Pasal 31, 32, dan 33 Undang-Undang nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Pasal 67, 68, dan Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu *"Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan"*, sehingga dengan demikian yang bertanggung jawab terhadap penilaian ganti kerugian adalah Tim Penilai dalam hal ini adalah KJPP Nanang Rahayu Sigit Paryanto dan Rekan sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor : 2/SK-64.71.AT.02.02/IKN/XII/2022 tentang Penetapan Penilai pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Akses Menuju Ibu Kota Negara;
12. Bahwa terhadap besarnya nilai ganti kerugian yang dinilai oleh Tim Penilai kemudian disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan Berita Acara sebagaimana juga yang tertuang dalam Berita Acara Penyampaian Nilai Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang Nomor : 706/BA-64.71.AT.02.02/IKN/VI/2023 tanggal 8 Juni 2023 adalah sebesar Rp.254.747.691,-(Dua Ratus Lima Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Empat



Puluh Tujuh tibu Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Rupiah), dan terhadap nilai ganti kerugian tersebut bersifat final dan mengikat sebagaimana Pasal 69 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *"Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat"*;

13. Bahwa terhadap nilai dari perbankan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan sebagai pembanding tidak dapat dijadikan dasar pembandingan sebab terhadap penilaian tersebut merupakan penilaian terhadap bentuk kredit perbankan dimana terdapat tambahan nilai bunga dalam penilaiannya;
14. Bahwa terhadap dalil Pemohon Keberatan pada Poin 12 yang menyatakan Termohon Keberatan 1 tidak menanggapi surat keberatan Pemohon Keberatan atas Berita Acara Penyampaian Nilai Ganti Kerugian tertanggal 13 Juni 2023 patut dikesampingkan, sebab berdasarkan mekanisme penyampaian keberatan atas nilai ganti kerugian pengadaan tanah, keberatan diajukan kepada Pengadilan Negeri setempat sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan atas 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 yaitu *"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)"*;
15. Bahwa Pemohon Keberatan dalam petitum permohonannya menuntut untuk diberikan ganti kerugian sebesar Rp.500.000.000-, (Lima Ratus Juta Rupiah), akan tetapi terhadap nilai tersebut jauh lebih besar dan tidak sebanding dengan nilai-nilai yang telah dikemukakan Pemohon Keberatan pada Poin 10 Posita gugatan, sehingga menyebabkan tanda tanya, dasar apakah yang digunakan Pemohon Keberatan untuk menuntut nilai ganti kerugian tersebut;
16. Bahwa oleh karena terhadap nilai tuntutan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan jauh lebih tinggi dibandingkan nilai-nilai yang digunakannya



sebagai pbanding, maka terhadap nilai tuntutan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan menjadi tidak jelas, karena tidak terdapat perhitungan yang pasti, sehingga sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung 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*", maka terhadap nilai ganti kerugian yang diajukan oleh Pemohon Keberatan patut untuk dikesampingkan;

17. Bahwa Termohon Keberatan I akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara *A quo* telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim;

18. Bahwa pada dasarnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara 5A (Karang Joang – Kaltim Kariangau – Simpang Tempadung – Jembatan Pulau Balang) atau Termohon Keberatan I dalam melaksanakan pengadaan tanah mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis dan adil sebagaimana Konsiderans dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum "*bahwa untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil*". Selain itu dalam pelaksanaan pengadaan tanah juga mengedepankan asas-asas pengadaan tanah sebagaimana yang terkandung dalam Peraturan-Perundang-undangan yang meliputi asas kemanusiaan, asas keadilan, asas kemanfaatan, asas kepastian, asas keterbukaan, asas kesepakatan, asas keikutsertaan, asas kesejahteraan, asas keberlanjutan, dan asas keselarasan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Termohon Keberatan I memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :



## Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Pemohon Keberatan atas Gugatan Keberatan **ditolak untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*)**;
2. Menyatakan Menolak gugatan keberatan dari Pemohon keberatan kepada Termohon Keberatan I atau setidaknya menyatakan gugatan Keberatan sebatas kepada Termohon Keberatan I tidak dapat diterima;
3. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan II mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara merupakan Proyek Strategis Nasional (PSN) dengan jenis proyek Ibu Kota Negara (IKN) sesuai keputusan direktur utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 13/LMAN/2023 Tentang Perubahan Atas Keputusan Direktur Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 2/LMAN/2023 Tentang Daftar Prioritas Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional Oleh Lembaga Manajemen Aset Negara Tahun 2023;
2. Bahwa Termohon Keberatan II selaku pihak Instansi yang Memerlukan Tanah telah melaksanakan kewajibannya dalam proyek pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Nusantara secara *rechtmatige* dengan mengikuti irah-irah peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
3. Bahwa terhadap Pokok Permohonan yang diajukan oleh Pemohon pada dasarnya Termohon Keberatan II memiliki fungsi sebagai instansi yang memerlukan tanah atau lembaga Pemerintahan yang memiliki Tugas dan Fungsi melaksanakan pembangunan Infrastruktur untuk kepentingan umum Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara;
4. Mengingat tugas dan peran fungsi dari Termohon Keberatan II. “demi kepentingan hukum dan untuk mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang, berikut Termohon Keberatan II” sampaikan informasi pada kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara:

4.1 Bahwa Gubernur Provinsi Kalimantan Timur telah menetapkan lokasi untuk pengadaan tanah Tol Balikpapan - Samarinda, berdasarkan



Keputusan Gubernur Provinsi Kalimantan Timur, Nomor. 590/K.735/2022 tanggal 31 Oktober 2022 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Karang Joang-Kaltim Kariangau Terminal Kariangau-Simpang Tempadung-Jembatan Pulau Balang) di Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur;

4.2 Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan telah membentuk Susunan Keanggotaan Dan Sekretariat Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara Karang Joang-Kaltim Kariangau Terminal Kariangau-Simpang Tempadung-Jembatan Pulau Balang) di Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur Nomor: 122/SK-64.71.AT.02.02/XI/2022 Tanggal 16 November 2022;

4.3 Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan telah membentuk Susunan Keanggotaan Satgas A dan B Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum (Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara) Nomor: 1/SK-64.71.AT.02.02/IKN/XI/2022 Tanggal 17 November 2022;

4.4 Bahwa Satgas A telah menerbitkan Peta Bidang Tanah Nomor 108/2023 tertanggal 27 Januari 2023;

4.5 Bahwa Satgas B Telah Menerbitkan Daftar Nominatif Nomor: Daftar Nominatif Nomor : AT.02.02/123-64.71/IKN/V/2023 tanggal 3 Mei 2023;

4.6 Bahwa Tim Appraisal telah menerbitkan nilai appraisal untuk tanah, tanam tumbuh dan bangunan yang dimaksud dan hasil Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik NSR (Nanang Rahayu Sigit Paryanto dan Rekan) yaitu;

Nama	Luas M <sup>2</sup>	Penilaian Apraisal	Terbilang
Pipit Septriana	79	Rp.254.747.691, -	<i>Dua Ratus Lima Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Tujuh ribu Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Rupiah</i>

4.7 Bahwa Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dalam perkara ini disebut sebagai Termohon Keberatan I telah melaksanakan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dihadiri juga oleh kami Termohon II sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Nomor: Ganti Kerugian Dalam 64.71.AT.02.02/IKN/VI/2023 **tertanggal 08 Juni 2023** bahwa pihak yang berhak dalam perkara ini disebut sebagai Pemohon Kebetaran menolak/tidak setuju terhadap nilai yang disampaikan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Permohonan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan pada intinya menyoal terkait keberatan terhadap ganti kerugian atas pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara, sebagaimana tercatat pada register Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 23 Juni 2023;
6. Bahwa Hukum Acara terhadap permohonan keberatan atas ganti kerugian pengadaan tanah telah diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan atas 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 sebagaimana diatur dalam Pasal 5 yang berbunyi ***“Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.”***, sehingga keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan telah melewati jangka waktu yang telah ditentukan undang-undang;
7. Bahwa sebagaimana Pasal 1 angka 13 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan atas 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 mengatur bahwa ***“Hari adalah hari kalender, dengan ketentuan jika hari terakhir jatuh pada hari libur maka berlaku pada hari kerja berikutnya”***.
8. Bahwa berdasarkan faktanya limitasi waktu hari terakhir yang disediakan oleh undang-undang jatuh pada hari **kamis tanggal 22 Juni 2023** yang mana bukan hari libur, sehingga tidak berlaku ketentuan hari kerja berikutnya.
9. Bahwa terhadap dalil keberatan Pemohon pada poin 10 yang pada intinya membandingkan hasil penilaian oleh tim Appraisal selaku pihak penilai independent dalam kegiatan pengadaan tanah terhadap nilai yang dikeluarkan oleh institusi perbankan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan sebagai pembanding tidak dapat dijadikan dasar pembanding, karena tentu berbeda dalam pelaksanaan metode penilaian yang dilakukan;
10. Bahwa terhadap dalil keberatan pemohon pada poin 11 yang pada intinya membandingkan hasil penilaian oleh tim Appraisal selaku pihak penilai independent dalam kegiatan pengadaan tanah terhadap nilai penjualan

Halaman 15 dari 25 Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN.Bpp



yang berbeda pada objek pengadaan tanah dalam perkara *a quo* sehingga perbandingan tersebut tidak kompatibel, karena bukan pada objek yang sama dalam perkara *a quo*;

11. Bahwa terhadap dalil-dalil Permohonan Penggugat yang Termohon Keberatan II tidak menanggapi berarti Termohon Keberatan II dengan tegas menolaknya karena dipandang tidak relevan dengan Termohon Keberatan II untuk menanggapi oleh karena tidak berkaitan langsung dengan kedudukan dan/atau kepentingan Termohon Keberatan II dalam perkara ini, oleh karena itu Termohon Keberatan II mohon untuk dikesampingkan dan/atau ditolak seluruhnya.

Berdasarkan dalil-dalil kami diatas, kami memohon kepada Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor No. 138/Pdt.G/2023/PN.Bpp berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menolak keberatan Pemohon untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Permohonan Pemohon tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeleijke Verklaard*);
2. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya Perkara ini.

Atau : Apabila Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Perdata Nomor 138/Pdt.G/2023/PN.Bpp berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan (*lex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil permohonannya Pemohon Keberatan telah mengajukan bukti surat P- 1 sampai dengan bukti surat P- 8 dan bukti surat-bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah bermaterai cukup sehingga sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah yaitu :

1. **RANTAU RUSDI IRIANTO,ST.** pada pokoknya memberikan keterangan bahwa Pemohon mengajukan keberatan ganti rugi atas rumah Pemohon yang terkena dampak jalan tol yang terletak di Jalan Soekarno Hatta Rt. 11 Kelurahan Karang Joang Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan, bahwa Jarak dari lokasi milik Pemohon Keberatan dan Saksi sekitar 75 Meter dari Jalan Soekarno Hatta dan dari Perumahan gading Pratama berjarak 2 km dan nilai appraisal lokasi milik Saksi dan Pemohon Keberatan, Ditaksir sebesar Rp. 244.000.000,00 (dua ratus empat puluh empat juta)



sedangkan milik Pemohon Keberatan sebesar Rp. Kurang lebih Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Yang Saksi inginkan Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) karena pada bukti P-5 dilokasi tanah dan bangunan milik Saksi pernah dilakukan appraisal oleh Bank di bulan Mei Tahun 2017 sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan di tahun 2023 dari hasil penilaian BPN sebesar Rp. 244.000.000,00 (dua ratus empat puluh empat juta) dan karena itulah Saksi keberatan;

- 2. DARMAWAN APRISANDY,SE,** pada pokoknya memberikan keterangan bahwa Pemohon mengajukan keberatan ganti rugi atas rumah Pemohon yang terkena dampak jalan tol yang terletak di Jalan Soekarno Hatta Rt. 11 Kelurahan Karang Joang Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan, Saksi juga mempunyai tanah yang terletak di lokasi yang sama dengan Pemohon Keberatan dan juga mendapat kompensasi ganti rugi jalan tol tetapi Saksi juga merasa keberatan dengan harga yang ditawarkan appraisal BPN Balikpapan sehingga Saksi juga mengajukan keberatan di Pengadilan Negeri Balikpapan, Dinilai Apresial milik Saksi oleh Bank sebesar Rp. 327.000.000,00 (tiga ratus dua puluh tujuh juta rupiah) sedangkan untuk Pemohon Saksi tidak mengetahui;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil bantahannya Termohon Keberatan I mengajukan bukti surat T.I-1 sampai dengan bukti surat T.I-5 dan bukti surat- bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya sehingga sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan I tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Termohon Keberatan II mengajukan bukti surat T.II-1 sampai dengan bukti surat T.II-III dan bukti surat-bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga sebagai alat bukti yang sah kecuali bukti surat T.II-1 dan T.II-2 berupa fotokopi dari fotokopi ;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan II mengajukan 1 (satu) orang saksi dibawah sumpah yang bernama **REZZA PURNOMO** yang memberikan keterangan pada pokoknya bahwa saksi sebagai tim aprisal yang Pemohon **Pipit Septriana**, bahwa saksi dan tim melaksanakan penilaian atas petunjuk KBCP dan pada waktu ke lapangan saksi membawa peta bidang tanah, bahwa



saksi datang ke lapangan untuk penilaian pada bulan Mei 2023 dan saksi datang kerumah Pemohon dan tempat tinggal Pemohon bukan termasuk perumahan tetapi pemukiman karena kategori perumahan ada fasilitas umum dan fasilitas khusus, bahwa saksi memberikan penilaian berdasarkan pada UU No, 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, bahwa rumah Pemohon yang telah dijaminkan ke bank nilai jaminan tidak masuk dalam penilaian, bahwa penilaian berupa fisik dan non fisik dan tidak ada pengertian penilaian pasar wajar, bahwa penggantian nilai ganti rugi mencakup kerugian fisik rumah, tanah dan bangunan, tanaman dan penilaian tersebut berdasarkan PBB, bahwa saksi pernah bertemu dengan Pemohon pada waktu musyawarah dan pada waktu saksi datang ke lokasi yang menemui saksi ada perwakilan dari Pemohon, bahwa Pemohon boleh diwakili oleh orang lain dan harus ada kuasa dari Pemohon, bahwa yang berwenang menilai harga ganti rugi tanah tersebut adalah Kantor Pertanahan, sedangkan Untuk Appraisal Bank menggunakan dasar SIP 202 yang ditujukan untuk penjaminan hutang sedangkan Appraisal pembebasan lahan menggunakan SIP 204 yang bertujuan untuk pembebasan lahan (nilai pengganti wajar) untuk fasilitas umum jadi terhadap penilaian perbankan dan pembebasan lahan terdapat perbedaan tujuan terhadap Kredit Tidak dapat dipertimbangkan karena beda tujuan, tidak ada asumsi untuk mempertimbangkan kredit karena dalam SIP 204 juga tidak ada pergantian kredit dan yang menjadi acuan appraisal saat menilai dari data lokasi dan untuk bangunan disesuaikan dengan BTB (biaya teknis bangunan) Balikpapan dan tanah/rumah milik Pemohon yang Saksi nilai sudah sesuai dengan fisik, tanah, bangunan, tanaman, premium solasium dan biaya tunggu ;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan, Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II menerangkan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat di dalam merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan permohonan keberatan adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Pemohon Keberatan mendalilkan bahwa Pemohon Keberatan merupakan merupakan Pemegang Hak Atas Tanah dan/atau Pemegang Hak Pengelolaan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

06929 dengan nama kepemilikan **Pipit Septriana**, yang terletak di Jalan Soekarno Hatta RT 11, Kel. Karang Joang, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dengan Luas tanah sebesar 79 M<sup>2</sup> serta luas bangunan 36 M<sup>2</sup>; PEMOHON KEBERATAN pada Tahun 2018 membeli objek lokasi tersebut dengan *Appraisal* atau taksiran properti adalah sebesar Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk dengan Nomor 0004520171214000004 tertanggal 30 Januari 2018 dan rincian pembelian sebagai Berikut:

- i. Plafond Kredit : Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah);
- ii. Down Payment/Uang Muka : Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

## Kemudian, seharusnya terdapat peningkatan dalam nilai jual-beli objek di tahun 2023;

Bahwa terdapat nilai penjualan lokasi objek tanah yang bersebelahan dengan lokasi PEMOHON KEBERATAN yaitu Perumahan Gading Pratama yang lokasinya di Jalan Batu Ratna, Kel. Karang Joang dengan jarak sekitar 2.5 Km dari jalan soekarno hatta (jalan poros Balikpapan ke samarinda) atau berdekatan dengan Lokasi PEMOHON KEBERATAN dengan jarak kurang lebih sekitar 4 km atau lokasi PEMOHON KEBERATAN lebih dekat dengan jalan soekarno hatta (jalan poros) dengan nilai sebesar Rp. 462.000.000,- (empat ratus enam puluh dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan I mengajukan jawaban yang pada pokoknya bahwa gugatan yang diajukan Pemohon Keberatan pada intinya objek milik Pemohon Keberatan yang terkena pengadaan tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota yang dimaksud dalam perkara ini adalah berupa Hak atas Tanah dengan Nomor Sertifikat SHM 6929/Kel.Karang Joang seluas 79m<sup>2</sup> dan 1 (Satu) unit bangunan rumah tinggal seluas 36m<sup>2</sup> dengan klasifikasi berupa bangunan beton yang bersifat permanen, sebagaimana yang tertuang dalam Peta Bidang Tanah Nomor 108/2023 tertanggal 27 Januari 2023 dan Daftar Nominatif Nomor : AT.02.02/123-64.71/IKN/V/2023 tanggal 3 Mei 2023, yang keduanya merupakan lampiran dari Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Tanah Pembangunan Jalan Tol



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akses Menuju Ibu Kota Negara (Karang Joang – Kaltim Kariangau – Simpang Tempadung – Jembatan Pulau Balang) Nomor : 27/Peng-16.02/VI/2023, bahwa Pemohon Keberatan memperoleh hak atas tanah berdasarkan Jual Beli dari Drs.Rahmat Mulyono,SH dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 45/2018 tanggal 30 Januari 2018 dan terdapat Hak Tanggungan dari Bank Tabungan Negara (Persero) dengan Nomor Hak Tanggungan :1483/2018 dengan dasar APHT No:228/2018 tanggal 25 April 2018, dan perlu ditegaskan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah tidak menentukan besarnya nominal ganti kerugian yang ditentukan sebagaimana Berita Acara Penyampaian Nilai ganti kerugian Dalam Bentuk Uang Nomor : 706/BA-64.71.AT.02.02/IKN/VI/2023 tanggal 8 Juni 2023, akan tetapi terhadap besarnya nilai ganti kerugian tersebut dinilai oleh Penilai (Apresial) sebagaimana Pasal 31, 32, dan 33 Undang-Undang nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Pasal 67, 68, dan Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu *“Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan”*, sehingga dengan demikian yang bertanggung jawab terhadap penilaian ganti kerugian adalah Tim Penilai dalam hal ini adalah KJPP Nanang Rahayu Sigit Paryanto dan Rekan sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor : 2/SK-64.71.AT.02.02/IKN/XII/2022 tentang Penetapan Penilai pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Akses Menuju Ibu Kota Negara; dan terhadap besarnya nilai ganti kerugian yang dinilai oleh Tim Penilai kemudian disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan Berita Acara sebagaimana juga yang tertuang dalam Berita Acara Penyampaian Nilai Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang Nomor : 706/BA-64.71.AT.02.02/IKN/VI/2023 tanggal 8 Juni 2023 adalah sebesar Rp.254.747.691,-(Dua Ratus Lima Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Tujuh tibu Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Rupiah), dan terhadap nilai ganti kerugian tersebut bersifat final dan mengikat sebagaimana Pasal 69 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *“Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat”*;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan II mengajukan jawaban yang pada pokoknya bahwa Termohon Keberatan II selaku pihak Instansi yang memerlukan tanah telah melaksanakan kewajibannya dalam proyek pengadaan

Halaman 20 dari 25 Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN.Bpp

#### Disclaimer

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



tanah jalan tol akses menuju Ibukota Nusantara, bahwa Pemohon Keberatan mengajukan permohonan yang intinya keberatan terhadap ganti kerugian atas pembangunan jalan tol akses menuju Ibu Kota Negara sebagaimana tercatat pada register Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 23 Juni 2023, bahwa Hukum Acara terhadap permohonan keberatan atas ganti kerugian tanah telah diatur dalam Perma Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Perma Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pasal 5 "Keberatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) haari setelah hasil musyawarah penetapan ganti kerugian", bahwa sebagaimana dalam Pasal 1 angka 13 Perma Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Perma Nomor 3 Tahun 2016 tentang tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri bahwa "Hari adalah hari kalender, dengan ketentuan jika hari terakhir jatuh pada hari libur maka berlaku pada hari kerja berikutnya", bahwa limitasi waktu hari terakhir yang disediakan oleh undang-undang jatuh pada hari Kamis tanggal 22 Juni 2023 bukan hari libur, bahwa tim appraisal selaku pihak penilai independent dalam kegiatan pengadaan tanah terhadap bilai yang dikeluarkan oleh institusi perbankan tidak dapat dijadikan dasar pembanding karena berbeda dalam pelaksanaan metode penilaian yang dilakukan ;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi permasalahan antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II mengenai keberatan ganti kerugian atas lokasi objek tanah dan bangunan di berdasarkan Sertipikat Hak Milik No 06929 dengan nama kepemilikan **Pipit Septriana**, yang terletak di Jalan Soekarno Hatta RT 11, Kel. Karang Joang, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dengan Luas tanah sebesar 79 M<sup>2</sup> serta luas bangunan 36 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan merupakan pemegang hak atas tanah dan/atau pemegang hak pengolahan berdasarkan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No 06929 dengan nama kepemilikan **Pipit Septriana**, yang terletak di Jalan Soekarno Hatta RT 11, Kel. Karang Joang, Kec. Balikpapan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara, Kota Balikpapan dengan Luas tanah sebesar 79 M<sup>2</sup> serta luas bangunan 36 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa objek tanah milik Pemohon Keberatan terkena dampak pembangunan jalan tol menuju Ibu Kota Negara dengan Nomor 27/Peng-16.02/V/2023 tanggal 5 Mei 2023 disertai Daftar Nominatif Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Segmen 3 ) dengan Nomor : AT.02.02/123-64.71/IKN/V/2023 tertanggal 3 Mei 2023 pada nomor urut 81 ;

Menimbang, bahwa tercantum jelas dan terang identitas Pemohon Keberatan dan status penguasaan objek lokasi yang terkena dampak adalah kepemilikan PEMOHON KEBERATAN dengan luas 79 M<sup>2</sup> dengan status tanah sertipikat nomor 06929 yang terdapat jenis bangunan terdiri dari bahan beton dan permanen dengan PBT No 108/2023 tanggal 27/01/2023 serta terdapat Hak Tanggungan pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.;

Menimbang, bahwa pihak penilai hanya menilai tanah dan bangunan dasar sertipikat dan tidak memperhitungkan nilai kerugian seperti mengabaikan nilai pasar wajar ;

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Pasal 33 disebutkan bahwa "Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai sebagaimana dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan per bidang tanah meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai", dengan demikian tim penilai melakukan penilaian berdasarkan apa yang telah diatur dalam Pasal 33 ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 31 Undang-Undang 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah ;

Menimbang, bahwa dalam pasal 32 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Penilai dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian didasarkan pada musyawarah antara Termohon Keberatan I selaku Pelaksana Pengadaan Tanah dan Termohon Keberatan II selaku pihak yang

Halaman 22 dari 25 Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN.Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memerlukan objek tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian dari tim appraisal/ tim penilai, bahwa pengumuman/ pemberitahuan ganti kerugian telah dituangkan didalam berita acara penyampaian nilai ganti kerugian dalam bentuk uang dengan Nomor : /BA-64.71.AT.02.02/IKN/VI/2023 tertanggal 8 Juni 2023 oleh Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II ;

Menimbang, bahwa besar ganti kerugian yang ditetapkan oleh Termohon Keberatan I senilai Rp senilai Rp. 254.747.691,- (dua ratus lima puluh empat juta tujuh ratus empat puluh tujuh ribu enam ratus Sembilan puluh satu rupiah), Pemohon Keberatan tidak dapat menerima dan/atau menolak atas penetapan nilai ganti kerugian dengan landasan perhitungan objek tanah milik Pemohon Keberatan dijamin hak tanggungan kepada PT Bank Tabungan Negara (BTN), PEMOHON KEBERATAN masih memiliki tanggungan pembayaran sebesar Rp. 256.917.152 (dua ratus lima puluh enam juta Sembilan ratus tujuh belas ribu seratus lima puluh dua rupiah) sampai pada tanggal 5 Juni 2023 belum termasuk denda pinalti sebesar 1% (satu persen) apabila dilakukan percepatan pelunasan atau senilai Rp. 2.569.171,- (dua juta lima ratus enam puluh Sembilan seratus tujuh puluh satu rupiah), sehingga nilai penetapan ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh TERMOHON I adalah tidak dapat menuntaskan sisa tanggungan PEMOHON KEBERATAN;

Menimbang, bahwa mengenai penetapan ganti kerugian, Hakim berpendapat tidak dapat disamakan dengan nilai penjualan dari lokasi yang bersebelahan dengan Pemohon Keberatan dengan 75 Meter dari Jalan Soekarno Hatta dan dari Perumahan gading Pratama berjarak 2 km, dan tim penilai telah menentukan berdasarkan aturan yang telah ditetapkan dan dari keterangan saksi **REZZA PURNOMO** dari tim penilai independent bahwa penilaian dilakukan karena fisik dan non fisik dan lokasi Pemohon bukan merupakan perumahan yang harus ada fasilitas umum dan fasilitas khusus serta dan plang perumahan namun dalam pemukiman biasa tidak ada fasilitas umum dan fasilitas khusus sehingga untuk melakukan penilaian perumahan dan pemukiman biasa sangat berbeda ;

Menimbang, bahwa Hakim akan mempertimbangkan Keberatan Pemohon Keberatan dalam tenggang waktu mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri ;

Menimbang, bahwa dalam Perma Nomor 2 tahun 2021 tentang Perubahan Perma Nomor 3 Tahun 2016 Pasal 5 disebutkan bahwa Pemohon

Halaman 23 dari 25 Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN.Bpp



Keberatan ganti kerugian dapat mengajukan ke Pengadilan Negeri paling lama 14 hari setelah tanggal dilaksanakannya Musyawarah Penetapan ganti kerugian;

Menimbang, bahwa dalam Perma Nomor 2 Tahun 2021 Pasal 1 angka 13 disebutkan bahwa hari adalah hari kelender, dengan ketentuan jika hari terakhir jatuh pada hari libur maka berlaku pada hari kerja berikutnya ;

Menimbang, bahwa perbedaan hari kerja dengan hari kalender adalah hari kalender mengacu pada setiap hari di kalender yaitu semua 365 hari dalam setahun (366 hari jika itu adalah tahun kabisat) sedangkan hari kerja adalah setiap hari selain hari Sabtu, Minggu atau hari libur nasional ;

Menimbang, bahwa telah dilakukan Musyawarah penetapan Bentuk Ganti Kerugian tanggal 8 Juni 2023 dan Pemohon Keberatan mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri 14 (empat belas) hari kelender setelah dilakukan musyawarah dan bila dihitung maka tenggang waktu Pemohon Keberatan mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri pada tanggal 22 Juni 2023 dan oleh karena Pemohon Keberatan mengajukan keberatan dan telah teregister di Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 23 Juni 2023, dengan demikian Pemohon Keberatan mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Balikpapan telah melewati tenggang waktu ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Keberatan tidak dapat membuktikan dalil-dalil permohonannya, dengan demikian permohonan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Keberatan berada dipihak yang kalah maka sesuai dengan ketentuan pasal 192 ayat (1) RBg kepadanya haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat pasal RBg dan peraturan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I

1. Menyatakan Keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 171.000,00 (Seratus Tujuh Puluh Satu Ribu Rupiah);



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

Demikian diputus oleh Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan pada hari Senin, tanggal 24 Juli 2023 oleh Kami **Ari Siswanto**, S.H., M.H., sebagai Hakim Tunggal. Putusan ini diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim tersebut dengan dibantu oleh Liza Khalidah Tetraningrum, SH.MH Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan dengan dihadiri oleh Kuasa Pemohon Keberatan, Kuasa Termohon Keberatan I dan Kuasa Termohon Keberatan II.

Panitera Pengganti

Hakim

**Liza Khalidah Tetraningrum, SH.MH**

**Ari Siswanto, SH.MH**

Biaya-biaya :

1. Daftar	Rp.	30.000,00
2. Biaya proses	Rp.	75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp.	16.000,00
4. PNPB Panggilan	Rp.	30.000,00
5. Redaksi	Rp.	10.000,00
6. Materai	Rp.	10.000,00
<b>Jumlah</b>	<b>Rp.</b>	<b>171.000,00</b>

(Seratus Tujuh Puluh Satu Ribu Rupiah)