



**PUTUSAN**

Nomor 1205 K/Pdt/2021

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

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

**KANTOR DINAS PERHUBUNGAN PROVINSI KALIMANTAN**

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

Pemohon Kasasi;

L a w a n

**HEBER NEGGO**, bertempat tinggal di Jalan Sabanar Lama, RT 57, RW 21, Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Effendi, S.H., M.Hum., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Effendi, S.H., M.Hum & Rekan, beralamat di Jalan D.I. Panjaitan, Perumahan Talang Sari, RT 4, Nomor 34, Kelurahan Tanah Merah, Kecamatan Samarinda Utara, Samarinda, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November 2020;

Termohon Kasasi;

D a n



**KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN**

**BULUNGAN**, yang diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, Wahyu Setyoko, S.Sit., MH., berkedudukan di Jalan Kolonel H. Soetadji, Nomor 46, Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hj. Hairiwaty Saleh, A.Pth., dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan, yang beralamat di Jalan Kolonel H. Soetadji, Nomor 46, Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan keberatan dari Pemohon;
2. Memerintahkan Termohon I & II untuk memberikan ganti kerugian yang layak dan adil sebesar Rp50.000,00 per meter persegi atau setidak-tidaknya sama dengan NJOP kawasan yang telah ditetapkan Pemerintah Kabupaten Bulungan sebesar Rp32.400,00 per meter persegi;
3. Memerintahkan kepada Termohon I & II untuk tidak melakukan kegiatan apapun di atas lahan Pemohon 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 5 Mei



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pelabuhan Pesawan Nomor 17/64.04-AT.01.02/V/2020 tertanggal 6 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. Membebaskan biaya perkara ini kepada Termohon I & II;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjung Selor telah memberikan Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Tjs tanggal 17 Desember 2020, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan keberatan Pemohon Keberatan untuk sebagian;
2. Menetapkan besar ganti kerugian yaitu sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebesar Rp32.400,00 (tiga puluh dua ribu empat ratus rupiah) per meter persegi;
3. Menghukum Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sesuai dengan besarnya ganti kerugian yaitu sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebesar Rp32.400,00 (tiga puluh dua ribu empat ratus rupiah) per meter persegi;
4. Menolak keberatan Pemohon Keberatan untuk selain dan selebihnya;
5. Menghukum Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara

#### 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

tanggung renteng sebesar Rp1.536.000,00 (satu juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diucapkan dengan hadirnya Kuasa Pemohon Kasasi pada tanggal 17 Desember 2020 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Januari 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Tjs yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Selor, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Januari 2021;

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

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

1. Menerima permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Keberatan II) untuk seluruhnya;
2. Membatalkan atau menyatakan batal Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Tjs tanggal 17 Desember 2020;

Mengadili Sendiri:

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

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

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon

#### 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

Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 29 Januari 2021 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 15 Januari 2021 dan kontra memori kasasi tanggal 29 Januari 2021 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor, telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

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

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

Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang memberikan ganti rugi sebesar Rp32.400,00 (tiga puluh dua ribu empat ratus rupiah) per meter persegi menurut NJOP, tidak didasarkan pada penilaian Tim Penilai yang independen, sedangkan ganti rugi dalam musyawarah sebesar Rp13.000,00 (tiga belas ribu rupiah) per meter persegi didasarkan pada Tim Penilai yang bersertifikasi dan memiliki ijin dan merupakan KJPP (Kantor jasa Penilai Publik) yang independen dengan besar ganti rugi yang wajar dan adil yang bermanfaat tidak hanya kepada Pemohon Keberatan secara individual tetapi proyek *a quo* bermanfaat bagi masyarakat lebih

#### 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

luas;;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi KANTOR DINAS PERHUBUNGAN PROVINSI KALIMANTAN UTARA dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Tjs tanggal 17 Desember 2020 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

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

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KANTOR DINAS PERHUBUNGAN PROVINSI KALIMANTAN UTARA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Tjs tanggal 17 Desember 2020;

## MENGADILI SENDIRI:

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 5 April 2021 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung

#### 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

sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Prasetyo Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

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

Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

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

S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Ketua Majelis,

ttd./

I Gusti Agung

Panitera Pengganti,

ttd./

Prasetyo Nugroho,

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

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H

NIP. 19621029 198612 1 001

**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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Mahkamah Agung Republik Indonesia

**Disclaimer**

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