



**AKTA PERDAMAIAN**

Pada hari ini : SELASA tanggal : 6 FEBRUARI 2018 dalam persidangan Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang terbuka untuk umum yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata Gugatan pada Peradilan Tingkat Pertama, telah datang menghadap :

1. **YUNUS HARMINGGUS**, Umur 46 Tahun, Tempat/Tanggal Lahir Long Pujungan/8 Agustus 1971, Agama Kristen, Pekerjaan Karyawan BUMD, beralamat di Jalan Sugiono No. 74 Kelurahan Tanjung Selor Ulu Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan Kalimantan Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMOHON KEBERATAN**;
2. **HENDRI RUSTANDI BUTAR-BUTAR**, NIP. 19631027 199103 1 002, Pekerjaan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan, beralamat di Jalan Kolonel Soetadji No. 46 Tanjung Selor Kabupaten Bulungan Kalimantan Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERMOHON KEBERATAN I**;
3. **Dr. Ir. H. SUHERIYATNA, M.Si.**, NIP. 19650301 199003 1 014, Pekerjaan Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Propinsi Kalimantan Utara, beralamat di Jalan Agatis No. 03 Tanjung Selor Kabupaten Bulungan Kalimantan Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERMOHON KEBERATAN II**;

Yang menerangkan bahwa mereka bersedia untuk mengakhiri persengketaan antara mereka seperti termuat dalam surat permohonan keberatan tersebut dengan jalan perdamaian melalui musyawarah mufakat antara mereka sendiri yang dilakukan diluar persidangan sebagaimana surat pernyataan perdamaian tanggal 31 Januari 2018 yang diajukan ke muka persidangan pada tanggal 2 Februari 2018, dan kemudian dituangkan menjadi "Akta Perdamaian" yang isinya sebagai berikut :

**Pasal 1**

Pemohon Keberatan tidak melanjutkan proses permohonan keberatan dalam perkara No. 1/Pdt.G/2018/PN.Tjs tanggal 12 Januari 2018 di Pengadilan Negeri Tanjung Selor ;



Pasal 2

Pemohon Keberatan menerima hasil Afrasial Nomor 020/KJPP-AIR.BDG/XII/2017 tanggal 28 Desember 2017 ;

Setelah isi Persetujuan Perdamaian dibuat secara tertulis tertanggal 31 Januari 2018 dan dibacakan kepada Kedua Belah Pihak , maka mereka masing-masing menerangkan dan menyatakan menyetujui seluruh isi persetujuan perdamaian tersebut, sebagaimana terlampir ;

Kemudian Pengadilan Negeri Tanjung Selor menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**PUTUSAN**  
**Nomor 01/Pdt.G/2018/PN Tjs**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**YUNUS HARMINGGUS**, Umur/Tanggal Lahir : 46 Tahun/08 Agustus 1971, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jalan Sugiono RT. 024 RW. 005 Kelurahan Tanjung Selor Hulu, Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan, disebut sebagai **Pemohon Keberatan** ;

Lawan

- 1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BULUNGAN**  
bertindak sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Kalimantan Utara, berkedudukan di Jalan SKIP II Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan, disebut sebagai **Termohon Keberatan I** ;
- 2. DINAS PEKERJAAN UMUM, PENATAAN RUANG, PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN PROVINSI KALIMANTAN UTARA** , berkedudukan di Jalan Agatis Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan, disebut sebagai **Termohon Keberatan II** ;

Halaman 2 dari 19 Putusan Nomor 01/Pdt.G/2018/PN Tjs



Pengadilan Negeri tersebut;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor : 01/Pdt.G/2018/PN Tjs tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 01/Pdt.G/2018/PN Tjs, tentang penetapan hari persidangan;
- Telah membaca Surat Kesepakatan Perdamaian tersebut diatas ;
- Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan berdasarkan Surat Permohonan Keberatannya tertanggal 10 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor dalam Register Perkara Nomor 01/Pdt.G/2018/PN Tjs telah mengajukan Permohonan Keberatan terhadap Para Termohon Keberatan, dengan Surat Permohonan Keberatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon Keberatan adalah Warga Negara Indonesia sebagaimana terbuktidengan Kartu TandaPenduduk N.I.K 6404050808710003 atas nama Yunus Harminggusterlampir;
2. Bahwa Pemohon Keberatan adalah pemilik yang sah atas tanah Surat Hak Milik Nomor atas nama Yunus Harminggus (terlampir) tanggal 13 Juli 2012seluas 16.185 M<sup>2</sup> (enam belas ribu seratusdelapan puluh limameter persegi), Jalan Desa Jelarai, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara;
3. Bahwa seluruh tanah milik Pemohon Keberatan tersebut terkenaPengadaan TanahPembangunan Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Kalimantan Utara Seluas 2.079 Ha sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur Kalimantan Utara Nomor : 188.44/K.128/2016 tanggal 26 Januari 2016 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Kalimantan Utara (*demi untuk mempersingkat dan menyeragamkan penyebutan selanjutnya disebut sebagai Objek Pengadaan Tanah*) dan oleh Termohon I telah ditetapkan besarnya ganti kerugian untuk tanah seluas 15.864 M<sup>2</sup> (lima belas ribu delapan ratus enam puluh empat meter persegi) tersebut sebesar uang ganti kerugian sejumlah

Halaman 3 dari 19 Putusan Nomor 01/Pdt.G/2018/PN Tjs



Rp. 2.193.731.000,- (*dua milyar seratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah*) sesuai dengan sebagaimana berita acara penawaran pembayaran uang ganti kerugian dari Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang ditawarkan oleh Jurusita bernama I D H A M tanggal 08 Januari 2018 dengan Nomor 1/Pdt.P/2017/PN Tjs, yang mana Pemohon tidak pernah di perlihatkan hasil musyawarah mengenai besaran nilai ganti kerugian, sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 34 ayat (3) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menentukan hasil penilaian dari Tim Penilai hanya dijadikan dasar musyawarah, bukan sebagai hasil kesepakatan;

4. Bahwa Pemohon menarik Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan bertindak sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Kalimantan Utara, berkedudukan di Jalan SKIP II, Kecamatan Tanjung Selor Kab. Bulungan, sebagai Termohon Keberatan I dan Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan Dan Kawasan Permukiman Propinsi Kalimantan Utara, berkedudukan Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, disebut sebagai Termohon Keberatan II, yang bertindak sebagai instansi yang memerlukan Objek Pengadaan Tanah dalam perkara a quo adalah sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 1 angka 7, Peraturan Mahkamah Agung (Perma) 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;
5. Bahwa Pemohon Keberatan adalah pemilik tanah mendukung pembangunan untuk kepentingan umum, dan telah ditetapkan sebagai lokasi Objek Pengadaan Tanah yang diperlukan Termohon Keberatan II dan dilaksanakan oleh Termohon Keberatan I, namun mengenai nilai ganti kerugian atas tanah tersebut telah ditetapkan oleh Termohon Keberatan I pada tanggal 18 Desember 2017 sesuai Berita Acara Kesepakatan Hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian Nomor : 02/500/XII/2017;
6. Bahwa adanya kesepakatan musyawarah tersebut, Pemohon ternyata telah dibuatkan Berita Acara sebagai pihak yang berhak menolak



bentuk dan atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan Ke Pengadilan Nomor : 102/500/XII/2017 Tanggal 27 Desember 2017;

7. Bahwa Pemohon hendak mengajukan permohonan keberatan Penetapan Ganti Kerugian oleh Termohon Keberatan I tersebut ke Pengadilan Negeri Tanjung Selor sesuai dengan yang ditentukan oleh Pasal 38 ayat (1) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 yang menyatakan "*Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah hasil musyawarah Penetapan Ganti Kerugian*" sehingga pengajuan permohonan keberatan tersebut masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang maupun peraturan lainnya karenanya layak dan patut jika permohonan ini dapat diterima;
8. Bahwa Pemohon menolak dan keberatan atas ganti kerugian yang ditetapkan oleh Termohon Keberatan I, selanjutnya Pemohon meminta perhitungan secara keseluruhan baik dalam bentuk ganti kerugian fisik maupun ganti kerugian non fisik. Namun demikian Pemohon akan mengajukan keberatan terkait penetapan harga ganti kerugian yang ditetapkan oleh Termohon Keberatan I sebesar Rp. 2.193.731.000,- (*dua milyar seratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah*) dengan rincian sejumlah Rp. 1.291.657.849,- dibayarkan pada Tahun Anggaran 2017 dan sejumlah Rp. 902.073.151,- dibayarkan pada Tahun Anggaran 2018 seluas 15.864 M<sup>2</sup> yang seharusnya sesuai dengan dengan luas seluas 16.185 M<sup>2</sup>;
9. Bahwa seharusnya kerugian non fisik juga dapat dihitung berdasarkan potensi pendapatan usaha yang dimiliki oleh Pemohon Keberatan yang berupa usaha Penggilingan Batu (Stone Crusher) yang didalam terdapat mesin-mesin dan Bangunan maupun pekerja/karyawan yang masih berada dalam arena lokasi tersebut yang berjumlah 3 (tiga) kepala keluarga;
10. Bahwa tanah tersebut usaha Penggilingan Batu (Stone Crusher) tersebut sangat potensial terdapat material tanah uruk dan batu





gunung dan merupakan salah satu pendapat resmi untuk memenuhi kebutuhan Pemohon dan juga Pegawai pemohon ;

11. Bahwa Pembatasan keberatan tersebut dilakukan untuk mempermudah Para Pemohon mempertahankan haknya agar mendapatkan ganti kerugian yang berkeadilan dan mensejahterakan sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembanguna Untuk Kepentingan Umum. Karena dalam rekapitulasi penetapan kerugian tersebut tidak memberikan perincian yang jelas dan terang mengenai bagaimanakah besaran nilai ganti kerugian tersebut ditetapkan, yang seharusnya terdapat perbedaan dalam penilai tersebut;
12. Bahwa perubahan nilai yang Para Pemohon ajukan tersebut didasarkan pada hal-hal sebagai berikut:
  - Bahwa Harga yang diinginkan Rp. 400.000.- (empat ratus ribu rupiah) tiap 1 (satu) meter persegi dengan asumsi harga pasaran tanah di Kota Tanjung Selor Rp. 1.350.000,- (satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) atau per kapling  $\pm$  sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
  - Bahwa lokasi tanah milik Pemohon keberatan adalah berupa gunung material tanah uruk dan batu sehingga mempunyai nilai ekonomi yang besar dengan jumlah kubikasi batu diperkirakan 600.000 M<sup>2</sup>;
  - Bahwa penilaian dalam konteks Nilai Pasar sangat terkait kepada pertimbangan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU), maka seharusnya kerugian fisik Pertimbangan HBU dapat dilihat dari kondisi tanah dalam keadaan kosong (as vacant) atau tanah dalam kondisi telah dikembangkan (as improved) dimana tanah yang dimiliki pemohon merupakan tanah usaha atau mata pencaharian yang menghasilkan nilai tertinggi (produktifitas maksimum) ;
  - Bahwa seharusnya kerugian non fisik dapat dihitung berdasarkan potensi pendapatan usaha (pendapatan bersih ditambah dengan kewajiban beban biaya usaha yang perlu ditanggung selama perpindahan, seperti biaya karyawan tetap) Bila tidak diatur lain,



lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 3 bulan ;

- kerugian non fisik dapat dihitung didasarkan potensi penghasilan dari pekerja/profesi pada bulan terakhir, yang diperkirakan akan hilang selama kepindahan/mencari tempat baru. Bila tidak diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 6 bulan;
- Bahwa seharusnya Penilai memperhitungkan kompensasi atas masa tunggu, dengan dapat memberi tambahan biaya sebesar suku bunga deposito dari bank pemerintah atas kerugian fisik ditambah dengan kerugian non fisik (premium mencakup solatium, beban transaksi, dan kerugian lainnya bila ada), dengan asumsi masa tunggu selama 6 - 9 bulan atau sesuai dengan rencana jadwal pembayaran ganti kerugian. akibat pengadaan tanah ;
- Bahwa perubahan penetapan nilai ganti kerugian tanah yang Pemohon

mintakan tersebut adalah sebagai pelipir lara untuk penetapan nilai ganti kerugian tanah yang sangat rendah dan tidak dapat digunakan untuk membangun bangunan yang setidak-tidaknya, sama dengan usaha yang saat ini dimiliki oleh Pemohon apalagi untuk membangun yang lebih baik. Dengan perubahan nilai ganti kerugian tanah tersebut maka nantinya Pemohon setidaknya dapat membuka usaha baru yang sama dengan;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini Pemohon Keberatan mohon kepada Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor berkenan untuk memanggil para pihak yang berperkara dan memeriksa dan selanjutnya berkenan pula untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan KeberatanPemohon Keberatan seluruhnya;
2. Menetapkan perubahan besarnya ganti Kerugian untuk tanah Pemohon Keberatandari harga sebesar 2.193.731.000,- (*dua milyar seratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah*) sesuai denganSurat Hak Milik Nomor atas nama Yunus Herminggus tanggal 13 Juli 2012seluas 16.185 M<sup>2</sup> (sebelas ribu lima ratus empat puluh



delapanmeter persegi)menjadi sebesar Rp8.117.700.000,00(*delapan milyar seratus tujuh belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) ;

3. Menghukum Para Termohon untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian

kepada Pemohon sebesar Rp8.117.700.000,00(*delapan milyar seratus tujuh belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) secara tunai dan sekaligus ;

4. Menghukum para Termohon untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukanPemohon Keberatan datang dan menghadap sendiri ke persidangan, sedangkan Termohon Keberatan I datang menghadap ke persidangan Kuasanya : 1. Hj. ARNIE, 2. EKA ZAINOOE AKIS, 3. HAZRAAN NOOR, S.Sos. , Para Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2018, Termohon Keberatan II datang menghadap ke persidangan Kuasanya : 1. SUNARDI, ST.MT. , 2. FERDIAN SAIFULLAH, ST. ,3. M. ASSAGAF, ST. , Para Pegawai Negeri Sipil pada Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Kalimantan Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2018, maka kemudian Majelis Hakim menghimbau kepada kedua belah pihak agar mengupayakan perdamaian dan selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat KeberatanPemohon Keberatan yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Pemohon Keberatan ;

Menimbang, bahwa atas Surat Keberatan Pemohon Keberatantersebut, kemudian Termohon Keberatan I telah memberikan Jawaban pada tanggal 23 Januari 2018, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa tanah tersebut semula adalah tanah negara yang terletak di Jalan Trans Kalimantan Desa Jelarai Selor Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan ;
2. Bahwa dengan adanya Program Pembaharuan Agraria Nasional atau disingkan PPN maka terhadap tanah tersebut diikutkan dalam





program tersebut dimana yang bersangkutan tidak dipungut biaya dan atas hal tersebut diterbitkan sertifikat hak milik nomor 1971 seluas 16.185 M2 untuk tanah pertanian atas nama YUNUS HARMINGGUS sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan tanggal 10 Desember 2011 Nomor : 05/10/464.04/PPAN/2011 nomor urut 20 ;

3. Bahwa tanah tersebut disertipikatkan diberikan kepada an YUNUS HARMINGGUS untuk tanah pertanian dan selanjutnya diminta kepada pemilik tanah tersebut atas nama YUNUS HARMINGGU untuk memanfaatkan, mempergunakan tanah tersebut untuk pertanian ;
4. Bahwa tanah tersebut disalahgunakan penggunaannya bukan untuk pertanian namun digunakan untuk penggilingan batu dan material tanah timbunan sesuai gugatan pemohon keberatan pada halaman 3 angka 9 dan 10. Dimana kegiatan tersebut diatas tanpa ijin resmi dari pemerintah setempat sehingga negara dirugikan dikarenakan aktifitas tersebut tidak membayar sah dan juga tidak membayar pajak Galian C ;
5. Bahwa pemohon keberatan tidak pernah membayar PBB sejak diterbitkannya sertifikat tersebut sampai saat ini dan juga pemohon bukan petani melainkan pengusaha sehingga pemberian sertifikat hak milik pertanian diberikan kepada orang yang salah atau tidak tepat dan berdasarkan peraturan Menteri agraria/kepala badan pertanahan nasional nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pada pasal 128 yang berbunyi "Pencatatan lain dari pada yang dimaksud dalam Pasal 125, 126, dan 127 dalam rangka gugatan di depan pengadilan dan penuntutan perbuatan pidana hanya dapat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan apabila permintaan untuk itu disampaikan melalui dan disetujui oleh Menteri" ;
6. Bahwa termohon 1 keberatan terhadap harga penilaian yang dilakukan oleh Penilai yang permeternya dihargai Rp. 124.000,- padahal harga dasar PBB tahun 2017 yang berdampingan pemohon sebesar Rp. 32.400,- seharusnya dengan itikat baik pemerintah (kwader throw) maka prinsip keadilan sudah terpenuhi sebesar Rp 32.400,- meter persegi sehingga yang pantas diberikan ganti rugi kepada pemohon keberatan sebesar Rp. 445.629.600,- (empat ratus



empat puluh lima juta enam ratus dua puluh Sembilan ribu enam ratus rupiah) ;

7. Bahwa dengan demikian terbukti gugatan pemohon keberatan adalah gugatan yang mentertawakan dirinya sendiri (*belancelijk*) bukan lah seorang petani melainkan seorang pengusaha dimana tanah dengan sertifikat hak milik tanah pertanian seharusnya diberikan kepada petani namun ini jatuh kepada seorang pengusaha penggilingan batu dan material tanah timbunan dan juga telah merugikan negara karena aktifitas usahanya tanpa ijin sehingga negara dirugikan dan ternyata pemohon keberatan telah memberi keterangan tidak benar kepada termohon 2 dan sesuai dengan Permenag 3/1997 pasal 128 dimana termohon keberatan 2 dapat mengajukan permohonan pembatalan sertifikat kepada Menteri agrarian melalui kantor pertanahan kabupaten bulungan dan ini harus diterapkan (*recht toe passing*) ;

Menimbang, bahwa atas Surat Keberatan Pemohon Keberatantersebut, kemudian Termohon Keberatan II telah memberikan Jawaban pada tanggal 23 Januari 2018, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon tidak pernah diperlihatkan hasil musyawarah mengenai besaran ganti kerugian ;

Jawaban :

- a. Pada tanggal 19 Desember 2017, jam 17.15 di ruang kantin Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Kalimantan Utara telah dilakukan penyampaian hasil penilaian terhadap bidang tanah an. YUNUS HARMINGGUS ;
- b. Pada tanggal 19 Desember 2017, jam 18.13 di ruang kantin Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Kalimantan Utara telah dilakukan penyampaian rincian penilaian terhadap bidang tanah an. YUNUS HARMINGGUS ;

2. Bahwa yang menentukan hasil penilaian dari Tim Penilai hanya dijadikan dasar musyawarah, bukan sebagai hasil kesepakatan ;

Jawaban :

- a. Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012, Pasal 34 ayat 3 ;



Pasal 34 :

1. Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 ;
  2. Besarnya nilai Ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara ;
  3. Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian ;
- b. Perpres RI Nomor 71 Tahun 2012, pasal 66 ayat 4 ;
1. Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
  2. Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan nilai tunggal untuk bidang perbidang tanah.
  3. Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), oleh penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian.
  4. Besarnya Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.
- c. Perpres RI Nomor 99 Tahun 2014, pasal 63 ayat 1
1. Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa Penilai atau Penilai Publik ;  
Sedangkan kesepakatan yang dimaksud pada tanggal 18 Desember 2017 adalah Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian, sesuai dengan UU Nomor 2 Tahun 2012 pasal 27 ayat (2) huruf c, dan Perpres RI Nomor 71 Tahun 2012 pasal 68 ayat (3) ;



3. Bahwa pemohon an. YUNUS HARMINGGUS keberatan terhadap Berita Acara Kesepakatan Hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian Nomor : 02/500/XII/2017 pada tanggal 18 Desember 2017 ;

Jawaban :

Pada tanggal 18 Desember 2017 berdasarkan Musyawarah yang dihadiri oleh pemilik lahan sebanyak 57 pemilik lahan namun tidak dihadiri oleh pemohon, berita acara yang disepakati adalah Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian yaitu berupa UANG ;

Sedangkan sesuai dengan Perpres RI Nomor 99 Tahun 2014, pasal 63 ayat 1 “Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa Penilai atau Penilai Publik” ;

4. Berita Acara Nomor: 102/500/XII/2017 Tanggal 27 Desember 2017 “Pihak yang berhak menolak bentuk dan atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan”

Jawaban :

Sesuai dengan definisi Tahun Anggaran pada UU Nomor 17 tahun 2003 pasal 4 tentang Keuangan Negara adalah “Tahun Anggaran meliputi masa satu tahun, mulai dari tanggal 1 Januari sampai dengan tanggal 31 Desember ;

Sesuai dengan SKB tiga menteri perubahan atas SKB tiga menteri sebelumnya Nomor 135 Tahun 2016, Nomor SKB 109 Tahun 2016 dan Nomor 01/SKB/MENPANRB/04/2016 tentang Hari Libur Nasional dan Cuti Bersama Tahun 2017. Maka hari kerja terakhir pada bulan Desember tahun 2017 pada tanggal 28 Desember ;

Dan berdasarkan surat edaran dari Sekretaris Daerah Provinsi Kalimantan Utara, Tanggal 29 November 2017, Nomor : 900/2553/BPKAD/Setda, Sifat Penting, Prihal Pengelolaan Keuangan Akhir Tahun Anggaran 2017 dimana tahun anggaran berakhir pada tanggal 29 Desember 2017 ;

Sehingga kami memutuskan pada tanggal 27 desember 2017 dibuatkan Berita Acara penitipan ganti kerugian dimana Pihak



yang berhak menolak bentuk dan atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan sampai dengan tanggal 27 Desember 2017 ;

5. Bahwa pemohon keberatan atas luasan hasil pengukuran dimana ditetapkan seluas 15.864M2 sedangkan luasan pada sertifikat sebesar 16.185 M2.

Jawaban :

Berdasarkan hasil pengukuran dilapangan, bidang tanah an YUNUS HARMINGGUS terdapat perbedaan luas pada sertifikat tertulis 16.185 M2 sedangkan hasil pengukuran dilapangan pada tanggal 12 bulan Oktober 2017 seluas 13.754 M2 ini dikarenakan adanya pelebaran Jalan Trans Kalimantan sehingga bidang tanah tersebut terpotong seluas 321 M2 dan pelebaran jalan mandiri terpotong seluas 2.110 M2 ;

Berdasarkan pertemuan tanggal 26 Desember 2017, di ruang rapat Bidang Ciptakarya jam 18.43 disepakati perubahan luasan bidang tanah menjadi 15.864 M2 dengan syarat pemohon membuat surat pernyataan bahwa sebagian Jalan Mandiri termasuk dalam bidang tanah pemohon dan pemohon bertanggung jawab secara hukum apabila ada tuntutan dibelakang hari serta memasang patok pada bidang tanah tersebut. Berdasarkan hasil pengukuran ulang pada tanggal 26 Desember 2017 jam 11.59. Sampai saat ini panitia pelaksana pengadaan tanah tidak pernah menerima surat pernyataan tersebut, sehingga panitia mengembalikan luasan bidang tanah sesuai dengan daftar nominatif pada tanggal 31 Oktober 2017 seluas 13.754 M2 ;

6. Bahwa aspek penilaian sebagai berikut :
  - a. Nilai ganti kerugian dihitung sesuai dengan tanggal penetapan lokasi ;
  - b. Salah satu prinsip penting dalam penilaian adalah prinsip supply dan demand dengan memperhatikan jumlah tanah tersedia (luas wilayah Kabupaten Bulungan dengan jumlah penduduk) ;





- c. Kandungan bahan tambang galian C tidak dapat dilakukan penilaian karena memperhatikan eksisting peruntukan kawasan sebelum penetapan lokasi (lahan pertanian) dan eksisting tujuan pengadaan tanah yaitu untuk pembangunan Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Kalimantan Utara ;
- d. Dalam konteks HBU (highest and best used) salah satu factor utama adalah aspek legalitas. Jika aspek legalitas tidak terpenuhi maka aspek lainnya tidak bisa diperhitungkan.
- e. Kerugian non fisik berupa masa tunggu dan biaya transaksi sudah diperhitungkan ;

No Bid	Nama	Surat Tanda Bukti/Alas Hak	Tanah		Bangunan	Tanah Tambah	Total Kerugian Fisik (Rp)	BPHTB 5% setelah dikurangi Rp. 60 juta	Notaris Biaya PPAT	Masa Tunggu 3,94%	Total Kerugian Non Fisik (Rp)	Nilai Penggantian Wajar (Rp)
			Luas(m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar / Nilai Dasar Tanah (Rp/M <sup>2</sup> )								
1	Yunus	Sertipikat Hak Milik	13,752	124,418	1,710,991,000	25,200,000	1,736,191,000	83,809,550	17,361,910	67,470,078	168,641,538	1,904,833,000
2	Djoko Susilo	Sertipikat Hak Milik	13,474	125,214	1,687,137,200	-	1,687,137,200	81,356,860	16,871,372	66,529,444	164,757,676	1,851,895,000
3	Melati Laing	Sertipikat Hak Milik	17,353	127,666	2,215,382,000	164,701,800	2,405,200,800	116,004,190	23,800,838	87,359,897	227,164,925	2,632,366,000

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil keberatannya, Pemohon Keberatan telah mengajukan bukti fotocopy surat sebagai berikut ;

1. Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Bulungan NIK : 6404050808710003 atas nama YUNUS HARMINGGUS , diberi tanda bukti PK-1;
2. Sertipikat Hak Milik No. 1971 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tanggal 13 Juli 2012 atas nama YUNUS HARMINGGUS , diberi tanda bukti PK-2;
3. Sket Gambar Peta Posisi Tanah 001 atas nama YUNUS, dkk, diberi tanda bukti PK-3;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti surat PK-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa pernah diperlihatkan aslinya namun bukti-bukti surat tersebut dapat diajukan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Termohon Keberatan telah mengajukan bukti fotocopy surat sebagai berikut ;



1. Gambar Ukur Nomor : 3373/2017 dan Daftar Nominatif, diberi tanda bukti TK.I-1 ;
2. Peta Bidang Pengadaan Tanah Pusat Pemerintahan Propinsi Kalimantan Utara tanggal 9 Oktober 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh SAFRANSYAH selaku Ketua Satgas A Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan, diberi tanda bukti TK.I-2 ;
3. Surat Ukur Nomor : 701/JLR/2012 tanggal 13 Juni 2012 Desa Jelarai Selor Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan dengan Luas 16.185 M2 (enam belas ribu seratus delapan puluh lima ribu meter persegi) atas nama YUNUS HARMINGGUS, diberi tanda bukti TK.I-3 ;
4. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan Nomor : 05/10-64.04/PPAN/2011 tanggal 10 Desember 2011 tentang Pemberian Hak Milik Dalam Rangka Redistribusi Tanah Obyel Landrerorm, diberi tanda bukti TK. I-4;
5. Buku Tanah Hak Milik No. 1971 tanggal 13 Juli 2012 Desa Jelarai Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan atas nama YUNUS HARMINGGUS, diberi tanda bukti TK.I-5 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Termohon KeberatanII telah mengajukan bukti foto, video dan fotocopy surat sebagai berikut ;

1. Foto penyampaian nilai ganti kerugian atas nama YUNUS HARMINGGUS tanggal 19 Desember 2017, diberi tanda bukti TK.II-1 ;
2. Foto penjelasan rincian hasil penilaian atas nama YUNUS HARMINGGUS tanggal 19 Desember 2017, diberi tanda bukti TK.II-2 ;
3. UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 34 ayat (3), diberi tanda bukti TK.II-3 ;
4. Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pasal 65 dan pasal 66, diberi tanda bukti TK. II-4 ;
5. UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 27 ayat (2) huruf c



- dan Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pasal 68 ayat (3), diberi tanda bukti TK.II-5 ;
6. Perpres Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pasal 63 ayat (1), diberi tanda bukti TK.II-6 ;
  7. Berita acara Kesepakatan Nilai Ganti Rugi tanggal 18 Desember 2017, diberi tanda bukti TK.II-7 ;
  8. Video Rapat Kehadiran Penerima Ganti Kerugian tanggal 18 Desember 2017, diberi tanda bukti TK.II-8 ;
  9. Video Rapat Pengumuman Nilai Ganti Kerugian tanggal 18 Desember 2017, diberi tanda bukti TK.II-9 ;
  10. Berita Acara yang berhak menolak bentuk dana tau besarnya ganti kerugian tanggal 18 Desember 2017, diberi tanda bukti TK.II-10 ;
  11. UU Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara pasal 4 dan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 135 Tahun 2016 tentang Hari Besar Nasional dan Cuti Bersama Tahun 2017, diberi tanda bukti TK.II-11 ;
  12. Dokumentasi Pengukuran Lapangan oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah tanggal 12 Oktober 2017, diberi tanda bukti TK.II-12 ;
  13. Dokumentasi Pengukuran Lapangan oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah tanggal 12 Oktober 2017, diberi tanda bukti TK.II-13 ;
  14. Gambar Ukur Nomor : 3373/2017 dan Daftar Nominatif, diberi tanda bukti TK.II-14 ;
  15. Dokumentasi Peninjauan Ulang lokasi lahan atas nama YUNUS HARMINGGUS tanggal 27 Desember 2017, diberi tanda bukti TK.II-15 ;
  16. Dokumentasi penjelasan terkait data ukur hasil peninjauan lapangan tanggal 27 Desember 2017, diberi tanda bukti TK.II-16 ;
  17. Dokumentasi penjelasan nilai ganti kerugian atas perubahan daftar nominative atas nama YUNUS HARMINGGUS tanggal 28 Desember 2017, diberi tanda bukti TK.II-17 ;
  18. Berita Acara Perubahan Daftar Nominatif tanggal 27 Desember 2017, diberi tanda bukti TK.II-18 ;



19. Photo kondisi eksisting lokasi atas nama YUNUS HARMINGGUS yang dimanfaatkan untuk kegiatan galian tanah dan penggilingan batu, diberi tanda bukti TK.II-19 ;
20. Sertipikat atas nama YUNUS HARMINGGUS, diberi tanda bukti TK.II-20 ;
21. Peta Batas dan Besaran Nilai NJOP, diberi tanda bukti TK.II-21 ;
22. Nilai PBB para pemilik batas yang berdampingan dengan lahan atas nama YUNUS HARMINGGUS, diberi tanda bukti TK.II-22 ;
23. Daftar Nominatif atas nama YUNUS HARMINGGUS, diberi tanda bukti TK.II-23 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti surat TK.II-3, TK.II-4, TK.II-5, TK.II-6, TK.II-7, dan TK.II-11 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa pernah diperlihatkan aslinya namun bukti-bukti surat tersebut dapat diajukan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan SEMA Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim dalam perkara ini telah melakukan pemeriksaan di lokasi obyek sengketa yang dilaksanakan pada hari JUMAT tanggal 2 FEBRUARI 2018, pemeriksaan mana selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini, pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- bahwa bidang tanah milik Pemohon Keberatan yang terkena Pengadaan Tanah Pembangunan Kawasan Pusat Pemerintahan Propinsi Kalimantan Utara terletak di Jalan Desa Jelarai Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara ;
- bahwa luas tanah milik Pemohon Keberatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1971 tanggal 13 Juli 2012 adalah 16.185 M2 (enam belas ribu seratus delapan puluh lima meter persegi) ;
- bahwa pada bidang tanah Pemohon Keberatan terdapat jalan pintas yang dibuat warga untuk akses keluar masuk kendaraan ;
- bahwa bidang tanah Pemohon Keberatan berbatasan langsung dengan bidang tanah atas nama DJOKO SUSILO ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak menerangkan bahwa pada pokoknya Para Pihak telah mencapai kesepakatan dan mengajukan



perjanjian perdamaian sebagaimana tertuang dalam kesepakatan perdamaian tertanggal 31 Januari 2018 , yang isinya adalah sebagaimana tersebut dalam Akta Perdamaian diatas ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

#### **TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan membaca Perjanjian Perdamaian dari Pemohon Keberatan dan Para Termohon Keberatan sebagaimana tertuang dalam Kesepakatan Perdamaian tertanggal 31 Januari 2018 dan ternyata isinya tidak bertentangan dengan hukum dan kedua belah pihak juga sepakat mengakhiri perkara ini dengan perdamaian, maka Kedua Belah Pihak dalam perkara ini dihukum untuk mematuhi dan melaksanakan isi Kesepakatan Perdamaian tersebut ;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp.391.000,00 (tiga ratus sembilan puluh satu rupiah) ;

Mengingat ketentuan pasal 154Rbg serta peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

#### **MENGADILI :**

1. Menghukum Pemohon Keberatan dan Para Termohon Keberatan untuk mematuhi dan melaksanakan Kesepakatan Perdamaian yang dikuatkan dalam Akta Perdamaian yang telah disepakati bersama oleh Kedua Belah Pihak yang telah dibuat dan ditandatangani kedua belah pihak pada tanggal 31 Januari 2018 ;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.391.000,00 (tiga ratus sembilan puluh satu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada Hari JUMAT, tanggal 2 FEBRUARI 2018, dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor oleh kami : IMELDA HERAWATI DP, S.H. , M.H. Sebagai Hakim Ketua Majelis, RISDIANTO, S.H.dan INDRA CAHYADI, S.H.,





M.Hmasing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari SELASA, tanggal 6 FEBRUARI 2018 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh IMELDA HERAWATI DP, S.H.M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis didampingi oleh AHMAD SYARIF, S.H.M.H. dan INDRA CAHYADI, S.H.M.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh AJI KRISNOWO sebagai Panitera Penggantinya dihadiri oleh Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan I dan Kuasa Termohon Keberatan II.

Hakim Anggota Hakim Ketua Majelis

TTD

TTD

**AHMAD SYARIF, S.H.M.H. IMELDA HERAWATI DP, S.H. M.H.**

TTD

**INDRA CAHYADI, S.H.M.H.**

Panitera Pengganti

TTD

**AJI KRISNOWO**

**Perincian Biaya Perkara :**

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
- ATK	: Rp. 50.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp. 300.000,00
- Redaksi	: Rp. 5.000,00
- Materai	: Rp. 6.000,00
Jumlah	: Rp. 391.000,00
(Tiga ratus sembilan puluh satu rupiah)	