



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN  
Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Semarapura yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara permohonan keberatan ganti rugi tanah antara:

IRWAN SUNARYO, beralamat di Jalan Belong Keker, Lingkungan Cengiling, Kelurahan Jimbaran, Kuta Selatan - Badung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Gede Astawa, S.H., Advokat pada kantor Hukum CAHAYA IUSTISIA beralamat di Jalan Pulau Saelus Gang IV.i No. 2 Pedungan Denpasar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Desember 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarapura tanggal 14 Desember 2020 Nomor: 148/SK/2020/PN.Srp, sebagai **Pemohon Keberatan**;

Lawan:

1. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KLUNGKUNG, berkedudukan di Jalan Gajah Mada No. 75 Semarapura, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gede Yuda Setiawan, SH.,M.Kn, I Gede Kurnia Nugraha, ST., I Putu Birawan, SH., I Nengah Kardika, S.SiT., Musmualim, ST., Ni Nyoman Andriani, SH., I Gusti Ngurah Suryadi, SH., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Desember 2020 Nomor: MP.02.02/6620-51.05/XII/2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarapura tanggal 5 Januari 2021 Nomor: 5/SK/2021/PN.Srp, sebagai **Termohon Keberatan I**;
2. DINAS PEKERJAAN UMUM, PENATAAN RUANG, PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN PROPINSI BALI, berkedudukan di Jalan Beliton No. 2 Dauh Puri Kangin, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada J. Robert Khuana, SH.,MH.,CLA., Drs. I Ketut Ngastawa,

Halaman 1 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH.,MH., I Nyoman Budi Adhyana, SH.,MH.,CLA., Ni Made Sumiati, SH., I Gusti Agung Dian Hendrawan, SH., MH., I Dewa Made Nefo Dwi Artha, SH., M.Hum., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Desember 2020 Nomor: 183.1/6373/Bag.III/B.Hk, 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 dengan surat gugatan tanggal 17 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 18 Desember 2020 dalam Register Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp, telah mengajukan Permohonan sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Keberatan adalah Pemilik atas 8 (delapan ) bidang tanah yaitu :
  - 1) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 547/Desa Jumpai, Surat Ukur No.128/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 1200 M2. NIB : 22060118.00156
  - 2) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 548/Desa Jumpai, Surat Ukur No.129/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 300 M2. NIB : 22060118.00157
  - 3) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 549/Desa Jumpai, Surat Ukur No.130/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 2650 M2. NIB : 22060118.00151
  - 4) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 552/Desa Jumpai, Surat Ukur No.126/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 1600 M2. NIB : 22060118.00146
  - 5) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 551/Desa Jumpai, Surat Ukur No.127/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 3500 M2. NIB : 22060118.00147

Halaman 2 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 546/Desa Jumpai, Surat Ukur No.133/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 1300 M2. NIB : 22060118.00155
- 7) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 550/Desa Jumpai, Surat Ukur No.131/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 1150 M2. NIB : 22060118.00152
- 8) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 545/Desa Jumpai, Surat Ukur No.132/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 2600 M2. NIB : 22060118.00153

Kesemuanya atas nama Pemohon ( IRWAN SUNARYO)

2. Bahwa ke 8 (delapan) bidang tanah tersebut, Pemohon Keberatan beli pada tahun 2015, dengan harga keseluruhan 8 (delapan) bidang tanah tersebut seluas 14.300 M2 seharga Rp. 7.800.000.000,- (Tujuh milyar delapan ratus juta rupiah).
3. Bahwa dari 8 (delapan) bidang tanah milik Pemohon Keberatan tersebut, menurut informasi masyarakat Desa Jumpai ada 6 (enam) bidang tanah Pemohon Keberatan yang terkena Proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda.
4. Bahwa Pemohon Keberatan selaku pihak yang berhak atas 8 (delapan) bidang tanah yang tersebut yang diantaranya ada 6 (enam) bidang tanah yang berada di peta penetapan lokasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum, tidak pernah diundang atau diajak musyawarah untuk menentukan bentuk dan/atau besaran Ganti Kerugian yang akan disepakati oleh Termohon Keberatan.
5. Bahwa menurut Informasi Media dan salah seorang warga Desa Jumpai, bahwa berita acara musyawarah penetapan bentuk dan/atau besaran Ganti Kerugian lahan telah ditetapkan pada pertemuan tanggal 7 Desember 2020, di Balai Budaya Klungkung, dengan Penetapan Besaran Ganti Kerugian sebesar Rp. 26.500.000,- ( Dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah ) per Are.
6. Bahwa atas informasi tersebut pula Pemohon Keberatan melalui kuasa hukumnya menanyakan kebenaran berita tersebut dan Pemohon Keberatan juga mohon secara Lisan kepada Termohon Keberatan untuk dapat

Halaman 3 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp



diberikan copy dan atau Salinan Berita Acara Musyawarah Penetapan Besaran Ganti Kerugian atas tanah yang menjadi obyek pembebasannya, namun tidak diberikan dengan alasan tidak diijinkan oleh atasan, bahkan hanya melihatpun tidak diberikan, lalu dimana letak Azas keterbukaan, kepastian dan keadilan dalam sistem Informasi Pemerintahan yang digemakan oleh Pemerintah

7. Bahwa seseuai ketentuan Pasal 38 ayat (1) Undang undang No. 2 Tahun 2012, menyatakan "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 bentuk dan/atau besaran Ganti Kerugian, sehingga pengajuan keberatan yang Pemohon Keberatan ajukan ini masih dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh Undang Undang dan sudah sepatutnya untuk Permohonan Keberatan ini dinyatakan dapat diterima.
8. Bahwa Pemohon Keberatan sangat keberatan terhadap Penetapan bentuk dan/atau besaran nilai Ganti Kerugian yang dilakukan oleh Termohon Keberatan karena diatas 8 (delapan) bidang tanah Hak Milik Pemohon tersebut Pemohon berencana untuk membangun Resort dan Villa (Akomodasi Wisata ) yang perencanaanya telah Pemohon lakukan sejak tahun 2016
9. Bahwa disamping harga pembelian tanah tersebut Pemohon Keberatan telah mengeluarkan biaya-biaya lain untuk perencanaan Pembangunan Resort dan Villa diatas tanah Milik Pemohon Keberatan tersebut sebagai kerugian lainnya yang dapat diperhitungkan yaitu :
  - 1) Biaya Aspek penatagunaan tanah dari lahan pertanian menjadi non pertanian sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupa) per sertifikat sehinga total biaya yang dikeluarkan menjadi sebesar Rp. 10.000.000,- X 8 Sertipikat = Rp. 80.000.000,- (Depalan puluh juta rupiah).
  - 2) Biaya balik nama sertifikat dan pajak pembelian ke 8 (delapan) bidang tanah tersebut sebesar Rp 492.000.000,- ( Empat ratus sembilan puluh dua juta rupiah )
  - 3) Biaya Pengurusan ijin untuk akses jalan sebesar Rp. 50.000.000,- ( Lima puluh juta rupiah ).

Halaman 4 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Biaya Design dan concept Resort dari Designer Cina sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah ).
- 5) Biaya Design concept Chapel Wedding area sebesar Rp. 200.000.000,- ( Dua ratus juta rupiah ).
- 6) Biaya Design dan concept local Designer sebesar Rp. 200.000.000,- ( Dua ratus juta rupiah ).
- 7) dan biaya-biaya lainnya sebesar Rp. 150.000.000,- ( Seratus lima puluh juta rupiah )
10. Bahwa total biaya biaya diluar pembelian tanah yang merupakan kerugian lainnya yang bisa diperhitungkan seluruhnya adalah sebesar Rp. 1.972.000.000, ( Satu milyar sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah ).
11. Bahwa atas ke 6 (enam) bidang tanah tersebut, Pemohon Keberatan pernah memninta Penilai Independen ( Appraisal ) untuk menilai tanah tersebut tahun 2016, oleh Penilai Independen yang berijin resmi Menteri Keuangan yaitu KJPP Adnan Hamidi & Rekan ditetapkan Nilai keseluruhan Aset Tanah Pemohon Keberatan sejumlah 6 (enam) bidang tanah seluas 12.800 M2 sebesar Rp. 23.040.000.000,- ( Dua puluh tiga milyar empat puluh juta rupiah ) atau sebesar Rp. 180.000.000,- ( Seratus delapan puluh juta rupiah ) per Are.
12. Bahwa dari Penilai Independen sesuai berita di media sosial, oleh Tiem Penilai Independen yang ditunjuk oleh Termohon Keberatan yaitu Tiem Appraisal Ni Made Candra Kasih, tanah yang terkena obyek pengadaan ditaksir secara global dengan nilai sebesar Rp. 22.500.000,- ( Dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah ) per Are, penilaian itu meliputi 5 (lima) Desa yaitu Desa Tangkas, Desa Gegel, Desa Jumpai, Desa Sampalan Klod dan Desa Gunaksa.
13. Bahwa dari kedua penilai tersebut terdapat perbedaan nilai taksiran yang sangat jauh sekali perbedaannya, antara Penilai Pemohon Keberatan dan Penilai Termohon Keberatan yang sama sama Penilai tersebut telah memperoleh ijin Menteri Keuangan sebagai Penilai Independen.
14. Bahwa menurut ketentuan pasal 33 Undang-undang No. 2 Tahun 2012 junto Pasal 65 Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012, berbunyi "Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana

Halaman 5 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp

#### 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)



dimaksud Pasal 32 ayat (1) dilakukan **Bidang Per Bidang Tanah** yang meliputi : **Tanah, Ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan kerugian lainnya yang dapat dinilai.**

15. Bahwa menurut informasi di media, telah terjadi kesepakatan mengenai nilai besaran ganti kerugian yang telah dibuatkan berita acara kesepakatan tanggal 7 Desember 2020 oleh Termohon Keberatan, dimana besaran ganti kerugian yang diberikan hanya meliputi tanah saja itupun penilaian dilakukan secara global dan berpatokan pada kondisi tanah yang jauh dibawah jalan dan tidak ada bukti haknya, (bukan bidang per bidang tanah ) sesuai ketentuan Pasal 33 Undang Undang No. 2 Tahun 2012, sedangkan Tanah Pemohon Keberatan berada di pinggir pantai dan mempunyai alas hak yang jelas yaitu Sertipikat Hak Milik
16. Bahwa untuk menentukan besaran Ganti Kerugian kepada Pihak yang berhak (Pemohon Keberatan), semestinya Termohon Keberatan melakukan penilaian terhadap bidang per bidang tanah untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang Layak dan Adil sesuai Perintah Undang Undang.
17. Bahwa Termohon Keberatan telah tidak melakukan penilaian sesuai ketentuan Pasal 33 Undang Undang No. 2 Tahun 2012 juncto Pasal 65 Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012, sehingga sangat merugikan Pemohon Keberatan selaku Pihak yang berhak
18. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang Undang Nomor : 2 Tahun 2012, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum disebutkan "**Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak**", yaitu **Pemohon Keberatan.**
19. Bahwa Pemohon Keberatan selaku Pihak yang berhak, Pemohon Keberatan akan mempergunakan bidang tanah tersebut untuk usaha dan telah mengeluarkan biaya sebagaimana posita angka 1 dan biaya biaya lainnya sebagaimana posita angka 8 dan 9 tersebut diatas, sehingga sangat layak dan adil Pemohon Keberatan sangat keberatan atas penetapan besaran Ganti Kerugian yang dilakukan oleh Termohon Keberatan yang sangat merugikan Pemohon Keberatan dan akan berdampak pada iklim investasi di indonesia khususnya di Kabupaten Klungkung Bali.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa sesuai Penilai Independen KJPP Adnan Hamidi & Rekan Nomor : MS. 79 . App.r.AV/LTR/I/2016 tanggal 21 Januari 2016, selaku Penilai Independen yang berijin resmi Menteri Keuangan Republik Indonesia telah melakukan penilai terhadap Tanah Hak Milik Pemohon Keberatan dengan Nilai keseluruhan Aset Tanah Pemohon seluas 12.800 M2 yang terdiri dari 6 (enam) bidang tanah yaitu sebesar Rp. 23.040.000.000,- ( Dua puluh tiga milyar empat puluh juta rupiah ) atau sebesar Rp. 180.000.000,- ( Seratus delapan puluh juta rupiah ) per Are.
21. Bahwa berdasarkan Penilaian tersebut sehingga sangat beralasan hukum Pemohon Keberatan mohon untuk ditetapkan besaran Ganti Kerugian terhadap Tanah Pemohon Keberatan sebesar Rp. 180.000.000, ( Seratus delapan puluh juta rupiah ) per Are dan ganti kerugian lainnya yang dapat diperhitungkan yaitu sebagaimana posita angka 8 dan 9 yaitu sebesar Rp. 1.972.000.000, ( Satu milyar sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah ).
22. Bahwa tujuan pembelian tanah pada tahun 2015 tersebut oleh Pemohon Keberatan adalah dengan tujuan untuk usaha membangun Resort dan Villa, untuk dapat membuka lapangan kerja dan meningkatkan perekonomian masyarakat sekitar khususnya Desa Jumpai, dan Klungkung pada umumnya, Pemohon Keberatan juga mengajukan alternatif lain untuk menyelesaikan sengketa ini yaitu agar dapat diberikan Ganti Kerugian dalam bentuk Tanah Pengganti dengan luas yang sama di pinggir pantai, sebagaimana diperbolehkan oleh Ketentuan Pasal 36 Undang Undang No. 2 Tahun 2012.

Berdasarkan uraian dan alasan alasan tersebut diatas, Pemohon mohon kepada Pengadilan Negeri Klungkung yang memeriksa Pemohonan ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan
2. Menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian yang dapat diperhitungkan yaitu :
  - a) Ganti Kerugian Tanah sebesar Rp. 180.000.000,- ( Seratus delapan puluh juta rupia ) per Are
  - b) Ganti Kerugian lainnya sebesar Rp. 1.972.000.000, ( Satu milyar sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah ).

Halaman 7 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp

#### 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

- c) Atau dalam bentuk Tanah Pengganti dengan luas yang sama di pinggir pantai
3. Menghukum Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian sebesar Rp. **180.000.000,-** ( Seratus delapan puluh juta rupa ) per Are di kali luas tanah Pemohon yang dibebaskan ditambah kerugian lainnya sebesar **Rp. 1.972.000.000,-** ( Satu milyar sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah ). secara tunai dan sekaligus.
4. Menghukum Termohon Keberatan untuk memberikan Ganti Kerugian dalam bentuk Tanah Pengganti dengan luas yang sama di pinggir pantai.
5. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **A T A U;**

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pemohon Keberatan dan Para Termohon Keberatan, masing-masing hadir kuasanya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berpedoman kepada ketentuan hukum acara perdata yang berlaku dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka Majelis Hakim tidak mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, namun Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak di depan persidangan, namun upaya tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat permohonan oleh Pemohon Keberatan dimana Pemohon Keberatan menyatakan ada penambahan dalam permohonannya yaitu pada posita 3 dari sebelumnya tertulis:

“3. Bahwa dari 8 (delapan) bidang tanah milik Pemohon Keberatan tersebut, menurut informasi masyarakat Desa Jumpai ada 6 (enam) bidang tanah Pemohon Keberatan yang terkena Proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda.”

*Halaman 8 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



Menjadi

3. Bahwa dari 8 (delapan) bidang tanah milik Pemohon Keberatan tersebut, menurut informasi masyarakat Desa Jumpai ada 6 (enam) bidang tanah Pemohon Keberatan yang terkena Proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda, yaitu:

- 1) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 547/Desa Jumpai, Surat Ukur No.128/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 1200 M2. NIB : 22060118.00156
- 2) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 548/Desa Jumpai, Surat Ukur No.129/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 300 M2. NIB : 22060118.00157
- 3) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 549/Desa Jumpai, Surat Ukur No.130/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 2650 M2. NIB : 22060118.00151
- 4) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 552/Desa Jumpai, Surat Ukur No.126/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 1600 M2. NIB : 22060118.00146
- 5) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 551/Desa Jumpai, Surat Ukur No.127/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 3500 M2. NIB : 22060118.00147
- 6) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 546/Desa Jumpai, Surat Ukur No.133/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 1300 M2. NIB : 22060118.00155

Menimbang, bahwa terhadap gugatan keberatan atas ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang diajukan oleh Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan I menyampaikan jawaban secara tertulis di persidangan tanggal 12 Januari 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Termohon Keberatan I menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pemohon Keberatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;

Halaman 9 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp



2. Bahwa dalam kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dalam hal ini Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020 dalam pelaksanaannya mengacu sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Undang –Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Jo. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
3. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara keberatan ini menurut dalil Permohonan Pemohon Keberatan yaitu mengenai Penetapan Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian, maka berdasarkan Pasal 63 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dinyatakan bahwa **"Penetapan Besarnya Nilai Ganti Kerugian dilakukan oleh Ketua pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan Hasil Penilaian Jasa Penilai atau Penilai Publik"**, berarti yang menentukan Besaran Nilai Ganti Kerugian adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) bukan Termohon Keberatan I;
4. Bahwa terhadap Permohonan Keberatan dari permohonan keberatan, dapat dinyatakan kurang pihak , karena seharusnya Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ni Made Tjandra Kasih diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo , sebab pokok persoalan dalam perkara a quo adalah keberatan atas Penetapan Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian, yang merupakan hasil penilaian dari Jasa Penilai Publik Ni Made Tjandra Kasih yang melaksanakan tugas dan tanggung jawab atas penilaian ganti kerugian



Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun anggaran 2020 berdasarkan ketentuan Pasal 63 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

5. Bahwa dapat disampaikan dalam Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui 4 (empat) tahapan yaitu :

## I) Tahapan Perencanaan

Rencana Pengadaan Tanah disusun dalam bentuk Dokumen Perencanaan memuat hal-hal sebagai berikut :

- a. Maksud dan Tujuan rencana pembangunan;
- b. Kesesuaian dengan RTRW dan Prioritas pembangunan;
- c. Letak tanah;
- d. Luas Tanah yang dibutuhkan;
- e. Gambaran Umum Status Tanah;
- f. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- g. Perkiraan jangka waktu pelaksana pembangunan;
- h. Perkiraan Nilai Tanah;
- i. Rencana Penganggaran.

## II) Tahapan Persiapan

Dalam pelaksanaan ini Gubernur membentuk Tim Persiapan, oleh tugas Tim dimaksud adalah :

- a. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. Melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
- c. Melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan;
- d. Menyiapkan penetapan lokasi pembanguann;
- e. Mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum;

*Halaman 11 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



- f. Melaksanakan tugas lain yang terkait tahapan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Bahwa untuk tahapan perencanaan dan persiapan dilaksanakan oleh Instansi yang memerlukan tanah yaitu Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan Dan Kawasan Pemukiman Propinsi Bali (Termohon Keberatan II) yang pelaksanaannya telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

### III) Tahapan Pelaksanaan

Bahwa Pelaksanaan pengadaan tanah diselenggarakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Termohon Keberatan I);

Tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah, kegiatannya meliputi :

- a. Penyiapan Pelaksanaan;

(1). **Penyiapan Pelaksanaan:**

Bahwa Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Termohon Keberatan I) telah membentuk Satuan Tugas yang bertugas melakukan inventarisasi dan identifikasi: data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; dan melakukan pendataan terhadap Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah sesuai Pasal 54 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015. Hal ini dibuktikan dengan diterbitkannya :

- a. Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020 Nomor 98/SK-51.05.UP.02.01/VII/2020, tanggal 28 Juli 2020 Tentang Perubahan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor 67/SK-51.05.UP.02.01/II/2020 Tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana



Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung;

b. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor 108/SK-51.05.UP.02.01/X/2020, tanggal 13 Oktober 2020 Tentang Perubahan Kedua Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor 66/SK-51.05.UP.02.01/II/2020 Tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Serta Sekretariat Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020;

c. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor 113/SK-51.05.UP.02.01/XII/2020, tanggal 01 Desember 2020 Tentang Perubahan Ketiga Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor 66/SK-51.05.UP.02.01/II/2020 Tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Serta Sekretariat Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020;

(2). **Kegiatan sosialisasi** yang dilaksanakan di Desa Jumpai pada tanggal 18 Agustus 2020 sesuai surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, tanggal 13 Agustus 2020, Nomor : AT.02.01/2952-51.05/VIII/2020, yang dihadiri oleh Instansi yang memerlukan tanah dan para pemilik tanah sejumlah 24 (dua puluh empat) orang;

(3). **Inventarisasi dan identifikasi**

Bahwa Termohon Keberatan I selanjutnya melakukan Inventarisasi dan Identifikasi terhadap penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah meliputi kegiatan: a. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan b. pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah sesuai Pasal 28 Ayat (1) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagaimana diubah berdasarkan Pasal 123 Undang Undang Cipta Kerja dan berdasarkan Surat Kepala

Halaman 13 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp



Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, Nomor : AT.02.01/2952-51.05/VIII/2020, tanggal 13 Agustus 2020, perihal sosialisasi dan pemberitahuan jadwal kegiatan inventarisasi dan identifikasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang intinya bahwa kegiatan identifikasi dan inventarisasi atas lokasi obyek pengadaan tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung oleh Satgas B akan dilaksanakan mulai tanggal 18 Agustus Tahun 2020 selama 30 (tiga puluh) hari kerja yang Hasil inventarisasi dan identifikasi dituangkan dalam Peta Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Satgas A Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun 2020 di Desa Jumpai sesuai Peta Bidang Tanah No. 792/2020 tertanggal 15 Oktober 2020, dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Tahun 2020 Desa Jumpai sesuai Pasal 57 Ayat 2 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012;

(4). **Pengumuman Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif.**

Bahwa hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang meliputi subjek hak, luas, letak, dan Peta Bidang Tanah Objek Pengadaan Tanah dan Daftar Nominatif ditandatangani oleh Ketua Satuan Tugas dan diserahkan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara hasil inventarisasi dan identifikasi (Pasal 59 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012). Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif yang diantaranya memuat: bukti penguasaan dan/atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah; jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah; pemilikan dan/atau penguasaan tanah, bangunan, dan/atau

*Halaman 14 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



benda lain yang berkaitan dengan tanah sesuai Pasal 57 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat Pengadaan Tanah yang bertujuan untuk memberikan kesempatan bagi para pihak yang melakukan sanggahan/keberatan sesuai Pasal 29 Ayat (1) sampai (5) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo. Pasal 60 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 sebagaimana dibuktikan dari adanya:

- a. Pengumuman Peta Bidang Tanah di Kantor Desa Jumpai pada tanggal 21 Oktober 2020 sejumlah 22 bidang tanah. Daftar Nominatif digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti kerugian sesuai Pasal 57 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, sesuai Peta Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Satgas A Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun 2020 di Desa Jumpai sesuai Peta Bidang Tanah No. 792/2020 tertanggal 15 Oktober 2020;
- b. Verifikasi Peta Bidang dan Daftar Nominatif.

Bahwa berdasarkan Pasal 61 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Pihak yang Berhak dapat menyampaikan keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dibuktikan dari Berita Acara Verifikasi dan Perbaikan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Atau Daftar Nominatif Nomor: 5331/BA-51.05.AT.01.02/XI/2020 tanggal 4 Nopember 2020;

- c. Pengumuman Peta Bidang Tanah di Kantor Desa Jumpai pada tanggal 25 November 2020 sejumlah 5 bidang tanah. Daftar Nominatif digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti kerugian sesuai Pasal 57 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012;

- (5). **Pengadaan Penilai Pertanahan dan Penetapan Penilai Pertanahan.** Bahwa Termohon Keberatan I menetapkan Penilai dan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan untuk



melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah sesuai Pasal 31 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagaimana dibuktikan adanya Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Nomor: 109/SK-51.05.UP.02.01/XI/2020 tanggal 6 Nopember 2020 tentang Penetapan Pemenang Penilai Pertanahan Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung yang menetapkan KJPP Ni Made Tjandra Kasih sebagai pemenang Penilai Pertanahan untuk menilai/menaksir besarnya ganti kerugian atas obyek pengadaan tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung;

(6). **Penetapan Besarnya Nilai Ganti Rugi**

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Undang Undang No. 2 Tahun 2012, KJPP Ni Made Tjandra Kasih sebagai Penilai yang telah ditetapkan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan. Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi: a. tanah; b. ruang atas tanah dan bawah tanah; c. bangunan; d. tanaman; e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau f. kerugian lain yang dapat dinilai (Pasal 33 Undang Undang No. 2 Tahun 2012);
- b. Bahwa berdasarkan Pasal 63 ayat (1) Perpres No. 71 Tahun 2012, Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik;

(7). **Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.** Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012, Hasil kesepakatan dalam musyawarah dijadikan dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berita acara kesepakatan dan sesuai Pasal 41 ayat 1 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012, Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung;

- a. Tim Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung telah melaksanakan musyawarah penetapan bentuk dan/atau besar ganti kerugian pada hari Kamis tanggal 03 Desember 2020 berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Nomor : AT.0201/5733-51.05/XI/2020, tanggal 30 November 2020 dan Surat Nomor : AT.0201/5734-51.05/XI/2020, tanggal 30 November 2020 dengan mengundang para warga selaku Pihak yang Berhak atas objek pengadaan tanah dan mengikutsertakan instansi yang memerlukan tanah. Dalam musyawarah ditawarkan besaran Ganti Kerugian sebesar Rp 22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) per Are, namun hasil musyawarah tidak mencapai kesepakatan;
- b. Bahwa Termohon Keberatan I kembali mengundang untuk pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk dan/atau besar ganti kerugian pada hari Senin tanggal 7 Desember 2020 berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Nomor : 5926/UND-51.05.AT.02.01/XII/2020 tanggal 04 Desember 2020 dan Surat Nomor : 5927/UND-51.05.AT.02.01/XII/2020 tanggal 04 Desember 2020 dengan mengundang para warga selaku Pihak yang Berhak atas objek pengadaan tanah dan mengikutsertakan instansi yang memerlukan tanah;
- c. Bahwa Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian yang dilaksanakan pada tanggal 07 Desember 2020 mencapai

Halaman 17 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp



kata sepakat yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima Atas Perubahan Nilai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda Dan Waduk Muara Unda Tahun 2020 Nomor: 840/BASTHP/KJPP-TJK/XII/2020, tanggal 07 Desember 2020 yang isinya mengenai Penyesuaian Nilai Fisik Tanah dari Nilai Rp.225.000/M2 menjadi Rp. 265.000/M2;

- d. Bahwa diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Nomor : 115/SK-51.05.UP.02.01/XII/2020, tanggal 07 Desember 2020 tentang Penetapan Besarnya Nilai Ganti Kerugian Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung yang intinya Menetapkan Besarnya Nilai Ganti Kerugian berdasarkan Hasil Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ni Made Tjandra Kasih dalam Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian dari KJPP Ni Made Tjandra Kasih Nomor 840/BASTHP/KJPP-TJK/XII/2020 tanggal 07 Desember 2020;
- e. Bahwa selanjutnya Termohon Keberatan I menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Nomor : 114/SK51.05.UP.01.02/XII/2020, tanggal 07 Desember 2020 tentang Penetapan Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung yang intinya Menetapkan Bentuk Kerugian **Berupa Uang** berdasarkan Berita Acara



Kesepakatan 6236/BA-51.AT.01.02/XII/2020, tanggal 07 Desember 2020;

f. Bahwa Dalam hal Pihak yang Berhak mengajukan sanggahan/keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah Ganti Kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat hal ini sesuai (Pasal 42 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagaimana diubah berdasarkan Pasal 123 Undang-Undang Cipta Kerja);

(8). Bahwa Tahapan selanjutnya adalah Pemberian Ganti Kerugian kepada pihak yang berhak dengan menandatangani Berita Acara Pelepasan Hak, Berita Acara Penerimaan Ganti Kerugian, Penitipan Ganti Kerugian, sampai dengan Surat Pernyataan Pertanggung Jawaban Mutlak namun untuk Desa Jumpai tahapan ini belum dilaksanakan karena keterbatasan anggaran dari pihak Termohon Keberatan II untuk membayar proses ganti rugi kepada pihak yang berhak.

#### **IV) Tahapan Penyerahan Hasil pengadaan Tanah.**

Bahwa tahapan ini berdasarkan Pasal 48, 49 dan 50 Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 2 Tahun 2012 Jo. Pasal 123 Undang-Undang Cipta Kerja.

6. Bahwa menanggapi dalil gugatan Pemohon Keberatan terhadap penetapan bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian adalah bukan hasil penilaian dari Termohon Keberatan I selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, tetapi merupakan hasil penilaian dari Jasa Penilai/Penilai Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan "Penetapan Besarnya Nilai Ganti Kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan Hasil Penilaian Jasa Penilai atau Penilai Publik";

*Halaman 19 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



7. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat ijin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai harga objek Pengadaan Tanah, sehingga Penilai dari Objek Pengadaan Tanah a quo yang bertanggungjawab penuh bukanlah Termohon Keberatan I melainkan Jasa Penilai/Penilai Publik;
8. Bahwa dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah setelah ditetapkan lokasi tanah yang akan dilaksanakan kegiatan Pengadaan Tanah dimaksud dan berdasarkan Pasal 28 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dilakukan Inventarisasi dan Identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 Ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 meliputi :
  - a. Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah;
  - b. Pengumpulan data pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah

Yang hasilnya dipergunakan oleh Penilai untuk melakukan penilaian Besaran ganti Rugi sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

9. Bahwa terhadap pernyataan keberatan oleh Pemohon Keberatan pada angka 15 (lima belas) sampai dengan angka 17 yang intinya Pemohon Keberatan atas Penetapan bentuk dan atau besaran ganti Kerugian yang diberikan hanya meliputi tanah saja dan penilaian dilakukan secara global dan berpatokan pada kondisi tanah yang jauh dibawah jalan dan tidak ada bukti haknya (bukan bidang per bidang tanah), dapat Termohon Keberatan I tanggapai bahwa penilaian yang dilakukan oleh Jasa Penilai Publik berdasarkan Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Jo. Pasal 65 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012

*Halaman 20 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam

Pasal 65 menyatakan :

- (1) Penilai bertugas melakukan penilaian besamya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah meliputi :
  - a. Tanah;
  - b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
  - c. Bangunan;
  - d. Tanaman;
  - e. Benda yang berkaitan dengan tanah dan atau;
  - f. Kerugian lain yang dapat dinilai;
- (2) Dalam melakukan tugasnya sebagaimana dimaksud pada Ayat(1), Penilai atau Penilai Publik meminta peta bidang tanah, daftar nominatif dan data yang diperlukan untuk bahan penilaian dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Bahwa dari Panitia pelaksana pengadaan Tanah untuk Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020 telah menyerahkan hasil Inventarisasi dan Identifikasi yang berupa Peta Bidang tanah dan Daftar Nominatif pihak yang berhak kepada Kantor Jasa penilai Publik (KJPP) Ni Made Tjandra Kasih yang dijadikan dasar dalam penetapan penilai pertanahan;

10. Bahwa berdasarkan Berita Acara Serah Terima Atas Perubahan Nilai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Th 2020 No. 804/BASTHP/KJPP-TJK/XII/2020 tanggal 7 Desember 2020 yang isinya berupa penyesuaian Nilai Physik Tanah dari Nilai Rp 225.000/m2 menjadi Rp 265.000/m2 yang disebabkan adanya kesepakatan antara masyarakat dengan Tim Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Tahun 2020, dimana seluruh tanah yang terkena pembebasan memiliki kondisi yang sama dan seluruh pemilik telah sepakat secara bulat terhadap bentuk dan besaran Ganti Kerugian dengan ganti rugi uang sebesar Rp 26.500.000,00

*Halaman 21 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) per Are yang diperoleh bersih oleh pemilik tanah tanpa ada potongan pajak dan biaya-biaya lainnya sebagaimana Kesepakatan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian yang dilaksanakan hari Senin tanggal 7 Desember 2020 yang ditandatangani oleh seluruh pemilik tanah yang hadir dimana yang diundang dan hadir pada tanggal 07 Desember 2020 tersebut ada warga yang berhak memiliki tanah di Desa Tangkas, Desa Gunaksa, dan Desa Jumpai;

11. Bahwa berdasarkan Laporan Penilai Publik KJPP Ni Made Tjandra Kasih Tanggal 8 Desember 2020 Nomor: 00844/0061-00/PI/II/0397/1/XII/2020 tersebut diatas juga membuktikan bahwa terhadap 6 (enam) bidang tanah yang diakui milik Pemohon Keberatan terbukti dinilai dengan harga Rp 26.500.000,00 per Are, sebagaimana para penyanding dari 6 (enam) bidang tanah yang diakui pemohon menerima hasil musyawarah penetapan nilai ganti kerugian tersebut sebagai contoh salah satunya Ida Bagus Ketut Suardana, dkk selaku penyanding timur Sertipikat Hak Milik Nomor 549/Desa Jumpai disamping itu warga-warga yang lokasinya berdekatan dengan bidang tanah pemohon yaitu atas nama Made Purusa Murti Pradhana, Ida Bagus Arta Mana, dkk, I Wayan Sentana, I Made Lusin, I Wayan Madra, Ida Bagus Djeladi, dan I Nengah Sirna juga telah sepakat terhadap nilai ganti rugi;
12. Bahwa bidang tanah yang terkena Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020, untuk Desa Jumpai sebanyak 27 bidang tanah;
13. Bahwa pada saat dilaksanakannya sosialisasi dan musyawarah Penetapan Besarnya Nilai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020 dan dapat kami sampaikan berdasarkan data awal pihak yang berhak dan obyek Pengadaan Tanah serta Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah tidak terdapat nama Irwan Sunaryo akan tetapi yang tercantum adalah pemegang hak sebelumnya, sehingga yang hadir dalam pelaksanaan kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi Pengadaan Tanah yaitu pemegang hak sebelum atas nama Irwan Sunaryo dan para pihak tersebut tidak pernah menginformasikan kepada Tim Satgas A dan B jika bidang tanah tersebut telah dijual kepada Irwan Sunaryo;

Halaman 22 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp



14. Bahwa bidang-bidang tanah Hak Milik atas nama Irwan Sunaryo dengan para penyanding sebagai berikut :



Sertipikat Hak Milik Nomor 551/Desa Jumpai, luas 3500 M2, tercatat atas nama Irwan Sunaryo dengan para penyanding sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik I Wayan Mudra

Timur : Tanah Milik I Nyoman Subagiana

Selatan : Tanah Milik I Nengah Suradnya dan I B Made Djeladi, dkk

Barat : Tanah Milik Nyoman Getal

Sertipikat Hak Milik Nomor 552/Desa Jumpai, luas 1600 M2, tercatat atas nama Irwan Sunaryo dengan para penyanding sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik I Nengah Sirna

Timur : Tanah Milik I Made Lusin, dkk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Tanah Milik I Made Purusa Pradhana

Barat : Tanah Milik Ni Ketut Ngenu

Sertipikat Hak Milik Nomor 548/Desa Jumpai, luas 300 M2, tercatat atas nama Irwan Sunaryo dengan para penyangding sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Made Lila

Timur : Tanah Milik Ketut Jenger

Selatan : Tanah Milik Liang David Putu Wijaya

Barat : Tanah Milik Andy Setiono

Sertipikat Hak Milik Nomor 547/Desa Jumpai, luas 1200 M2, tercatat atas nama Irwan Sunaryo dengan para penyangding sebagai berikut :

Utara : TN

Timur : TN

Selatan : Tanah Milik Liang David Wijaya

Barat : Tanah Milik Wayan Sudora

Sertipikat Hak Milik Nomor 549/Desa Jumpai, luas 2650 M2, tercatat atas nama Irwan Sunaryo dengan para penyangding sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik I Wayan Sentana

Timur : Tanah Milik Ida Bagus Ketut Suardana,dkk

Selatan : Tanah Milik Ida Bagus Nyoman Artamana,dkk

Barat : Tanah Milik Made Purusa Murti Pradhana

Sertipikat Hak Milik Nomor 545/Desa Jumpai, luas 2600 M2, tercatat atas nama Irwan Sunaryo dengan para penyangding sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Ni Ketut Ngenu dan Nyoman Subagiana

Timur : Tanah Milik I Made Purusa Murti Wardana

Selatan : Tanah Milik Ida Bagus Ketut Suardana, dkk

Barat : Tanah Milik IB Made Djenadi,dkk

Halaman 24 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp



15. Bahwa para penyanding diantaranya atas nama I Wayan Sentana, Ida Bagus Ketut Suardana,dkk, Ida Bagus Nyoman Artamana,dkk, Made Purusa Murti Pradhana dan I Made Lusin,dkk telah sepakat atas penetapan nilai ganti rugi yang ditentukan oleh Kantor Jasa Pelayanan Publik Ni Made Tjandra Kasih;
16. Bahwa untuk Desa Jumpai, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung belum dilakukan pembayaran Ganti Kerugian terkait Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan keberatan atas ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang diajukan oleh Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan II menyampaikan jawaban secara tertulis di persidangan tanggal 12 Januari 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Termohon Keberatan II dengan tegas menolak seluruh dalil Permohonan, kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Termohon Keberatan II;
2. Bahwa segala hal apa yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi oleh Termohon Keberatan II, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya, akan tetapi semata-mata karena Termohon Keberatan II menganggap dalil-dalil dalam Permohonan tersebut tidak benar dan / atau tidak terbukti sama sekali dan / atau sama sekali tidak ada relevansinya dengan Termohon Keberatan II;
3. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Pemohon Keberatan mendalilkan keberatan terhadap penetapan bentuk dan/atau besaran Nilai Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung (selanjutnya cukup disebut "**Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Tukad Unda dan Waduk Muara Unda**") karena diatas 8 (delapan) bidang tanah yang diakui milik Pemohon Keberatan yang berada dalam lokasi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Tukad Unda dan Waduk Muara Unda tersebut akan dibangun Resort dan Villa (Akomodasi Wisata) yang sudah direncanakan sejak



tahun 2016 dan telah mengeluarkan biaya-biaya sebesar Rp 1.972.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah) dan nilai tanahnya sesuai penilaian KJPP Adnan Hamid & Rekan tahun 2016 sebesar Rp 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) per Are;

4. Bahwa kegiatan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan penyelesaian keberatan terhadap penetapan bentuk dan/atau besaran Nilai Ganti Kerugian mengacu pada ketentuan sebagai berikut:

- 1). Proses pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (selanjutnya akan disebut "**UU No. 2 Tahun 2012**"), sebagaimana telah diubah berdasarkan Pasal 123 Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mulai berlaku tanggal 2 November 2020 terhadap Pasal 8, 10, 14, 19, 24, 28, 34, 36, 42, 46, dan menambah Pasal 19 A, 19 B, 19 C UU No. 2 Tahun 2012 (selanjutnya disebut "**UU Cipta Kerja**")
- 2). Untuk pelaksanaan lebih lanjut dari UU No. 2 Tahun 2012 telah diterbitkan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut "**Perpres No. 71 Tahun 2012**"), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut "**Perpres No. 148 Tahun 2015**");
- 3). Untuk kelancaran pemeriksaan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke pengadilan negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah ditetapkan 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 (selanjutnya disebut "**Perma No. 3 Tahun 2016**");



5. Bahwa berdasarkan Pasal 13 UU No. 2 Tahun 2012 jo. Perpres No. 71 Tahun 2012 sebagaimana terakhir diubah dengan Perpres No. 148 Tahun 2015, untuk Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Tukad Unda dan Waduk Muara Unda diselenggarakan melalui 4 (empat) tahapan yaitu: a. perencanaan; b. persiapan; c. pelaksanaan; dan d. penyerahan hasil, sebagai berikut:

- 1). **Tahap Perencanaan Pengadaan Tanah**

Tahap Perencanaan dilaksanakan oleh pihak yang memerlukan tanah yaitu Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Bali (**Termohon Keberatan II**) dengan membuat perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dengan melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (**Termohon Keberatan I**) dan didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah (Pasal 14 UU No. 2 Tahun 2012 sebagaimana diubah berdasarkan Pasal 123 UU Cipta Kerja), serta telah disusun dalam bentuk Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang disusun berdasarkan studi kelayakan (Pasal 15 UU No. 2 Tahun 2012), sebagaimana dibuktikan dari:

- (1). Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (**DPPT**) Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tanggal 6 Januari 2020 yang memuat: a. maksud dan tujuan rencana pembangunan; b. kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah; c. letak tanah; d. luas tanah yang dibutuhkan; e. gambaran umum status tanah; f. perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah; g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan; h. perkiraan nilai tanah; dan i. rencana penganggaran, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012;
- (2). Surat Dinas PUPRPPKP Pemerintah Kabupaten Klungkung Nomor: 650/5955/DPUPRPPKP tanggal 16 Desember 2019 perihal Informasi Penataan Ruang, dan Nomor: 650/4538/DPUPRPPKP tanggal 15 Oktober 2019 perihal Informasi Penataan Ruang;



- (3). Studi Amdal Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung sebagaimana Surat Kepala Balai Wilayah Sungai Bali Penida Nomor: PR.03.04/BWS-BP/828 Tanggal 28 Oktober 2013 Perihal Perbaikan Dokumen AMDAL, RKL-RPL Pembangunan Waduk Muara Unda yang didalamnya memuat diantaranya lokasi rencana pembangunan Waduk Muara Unda di Kawasan DAS Tukad Unda yang berada di sebagian wilayah Kecamatan Klungkung dan Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung;
- (4). Keputusan Bupati Klungkung Nomor 280/20/H20/2013 tanggal 30 Oktober 2013 Tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Perencanaan Pembangunan Waduk Muara Unda;
- (5). Keputusan Bupati Klungkung Nomor 1300/20/H20/2013 tanggal 28 Nopember 2013 Tentang Izin Lingkungan Kegiatan Rencana Pembangunan Waduk Muara Unda;
- (6). Sosialisasi Rencana Pembangunan Waduk Muara Unda sebagaimana Surat Balai Wilayah Sungai Bali - Penida Nomor: UM.01.03/BWS-BP/364 tanggal 25 April 2013, Surat Balai Wilayah Sungai Bali - Penida Nomor: UM.02.06/BWS-BP/604 tanggal 29 April 2013 perihal Undangan Sosialisasi dan Sosialisasi yang dilaksanakan tanggal 31 Juli 2013;

2). **Tahap Persiapan Pengadaan Tanah**

Tahap Persiapan dilaksanakan oleh Termohon Keberatan II sebagai pihak yang memerlukan tanah bersama Gubernur Bali mengacu pada DPPT dengan melaksanakan: a. pemberitahuan rencana pembangunan; b. pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan c. Konsultasi Publik rencana pembangunan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 UU No. 2 Tahun 2012. Untuk itu Gubernur Bali berdasarkan Pasal 8 ayat (2) Perpres 71 Tahun 2012 telah membentuk Tim Persiapan dengan tugas-tugas sesuai Pasal 10 ayat (1) Perpres 71 Tahun 2012 yaitu: a. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan; b. Melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan; c. Melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan; d. Menyiapkan penetapan lokasi pembanguan; e. Mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum; f. Melaksanakan tugas lain yang terkait tahapan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

*Halaman 28 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut, Termohon Keberatan II telah melaksanakan tahapan sebagai berikut:

- (1). **Pemberitahuan Rencana Pembangunan** yang disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan sesuai Pasal 17 UU No. 2 Tahun 2012 sebagaimana dibuktikan dari:
  - a. Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Bali Nomor 602.1/20808/SDA/DISPUPR tanggal 19 Desember 2019 Perihal Permohonan Penetapan Lokasi;
  - b. Surat Sekretaris Daerah Provinsi Bali Nomor 005/23508/Pem/B.Pem-Otda tanggal 26 Desember 2019 hal Undangan;
  - c. Surat Sekretaris Daerah Provinsi Bali Nomor 590/23714/Pem/B.Pem-Otda tanggal 30 Desember 2019 hal Permohonan Penetapan Lokasi;
  - d. Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Bali Nomor 602.1/039/SDA/DISPUPRPKP tanggal 6 Januari 2020 hal Permohonan Penetapan Lokasi;
  - e. Keputusan Gubernur Bali Nomor 107/01-A/HK/2020 tanggal 8 Januari 2020 tentang Pembentukan dan Susunan Keanggotaan Tim Persiapan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung;
  - f. Surat Sekretaris Daerah Provinsi Bali Nomor 590/581/Pem/B.Pem-Kesra tanggal 8 Januari 2020 hal Pemberitahuan;
  - g. Pemberitahuan Rencana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana Pengandali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung sebagaimana Surat Sekretaris Daerah Provinsi Bali Nomor 590/584/Pem/B.Pem-Kesra tanggal 8 Januari 2020;
- (2). **Melakukan Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan** yang meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah sesuai Pasal 18 UU No. 2 Tahun 2012 sebagaimana dibuktikan dari Surat Sekretaris

*Halaman 29 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*

#### 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)



Daerah Provinsi Bali Nomor 005/958/Pem/B.Pem.Kesra tanggal 10 Januari 2020 hal Undangan, dengan acara Pendataan Awal Rencana Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung yang diselenggarakan hari Selasa tanggal 14 Januari 2020 di Balai Desa Tangkas, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung dengan tembusan kepada Camat, Perbekel, Bendesa, dan masyarakat yang tanahnya akan terkena rencana pembangunan;

- (3). **Melaksanakan Konsultasi Publik Rencana Pembangunan** untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak yaitu pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah (Pasal 1 angka 3 UU No. 2 Tahun 2012) dengan melibatkan masyarakat yang terkena dampak sesuai Pasal 19 UU No. 2 Tahun 2012 sebagaimana diubah dengan Pasal 123 UU Cipta Kerja, sebagaimana dibuktikan dari:

- a. Surat Sekretaris Daerah Provinsi Bali Nomor 005/1657/Pem/B.Pem.Kesra tanggal 15 Januari 2020 hal Undangan Konsultasi Publik jo. Surat Sekretaris Daerah Provinsi Bali nomor 005/2094/Pem/B.Pem.Kesra tanggal 21 Januari 2020 hal Penundaan Acara Konsultasi Publik, dengan acara Konsultasi Publik Rencana Pembangunan Pusat Kebudayaan Bali dan Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung yang diselenggarakan hari Senin tanggal 27 Januari 2020 di Wantilan Pura Watu Klotok Kabupaten Klungkung (Pasal 29 Perpres No. 71 Tahun 2012);
- b. Tim Persiapan telah mengundang Pihak yang berhak untuk hadir dalam Konsultasi Publik. Terhadap Pihak yang Berhak yang tidak diketahui keberadaannya dilakukan pemberitahuan melalui pengumuman di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kecamatan pada lokasi rencana pembangunan, dan media cetak atau media elektronik (Pasal 29 Perpres Nomor 71 Tahun 2012);

Halaman 30 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp



c. Berita Acara Kesepakatan Konsultasi Publik yang ditungkan dalam Berita Acara Kesepakatan Lokasi Rencana Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung nomor 120/207/PEM/B.PEM.KESRA tanggal 27 Januari 2020 yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan, pemilik kegiatan, pemilik lahan, masyarakat sekitar, dan tokoh masyarakat. Konsultasi Publik dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak (Pasal 19 ayat (4) UU No. 2 Tahun 2012 sebagaimana diubah dengan Pasal 123 UU Cipta Kerja jo. Pasal 33 Perpres No.71 Tahun 2012);

(4). **Menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan** sesuai Pasal 19 ayat (6) UU No. 2 Tahun 2012 sebagaimana diubah berdasarkan Pasal 123 UU Cipta Kerja jo. Pasal 41 ayat (1) Perpres No. 148 Tahun 2015, sebagaimana dibuktikan dari Keputusan Gubernur Bali Nomor 180/01-A/HK/2020 tanggal 29 Januari 2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung berikut:

- Lampiran I berupa Peta Lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Bidang Tanah Waduk,
- Lampiran II berupa Peta Lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Bidang Tanah Pengendali Banjir, dan
- Lampiran III berupa Peta Lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Bidang Tanah Penataan Tukad Unda;

(5). **Mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan** untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk Kepentingan Umum untuk Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, yang dilaksanakan melalui Pengumuman di Koran Bisnis Indonesia



dan Koran Bali Post tanggal 31 Januari 2020 serta Pemasangan Pengumuman di Kantor Desa, Camat, Kantor Bupati dan di Lokasi Pembangunan sesuai Pasal 26 UU No. 2 Tahun 2012 jo. Pasal 45 dan 46 Perpres 71 Tahun 2012;

3). **Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah**

Pelaksanaan Pengadaan tanah diselenggarakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (**Termohon Keberatan I**) yang meliputi: a. inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah; b. penilaian Ganti Kerugian; c. musyawarah penetapan Ganti Kerugian; d. pemberian Ganti Kerugian; dan e. pelepasan tanah Instansi sesuai Pasal 27 ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012, sebagaimana dibuktikan dari:

(1). **Penyiapan Pelaksanaan:**

Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah telah membentuk Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi: data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; dan b. data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah sesuai Pasal 54 ayat (1) Perpres 148 Tahun 2015, berdasarkan:

- a. Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020 Nomor 98/SK-51.05.UP.02.01/VII/2020 Tanggal 28 Juli 2020 Tentang Perubahan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor 67/SK-51.05.UP.02.01/II 2020 Tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung;
- b. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor 108/SK-51.05.UP.02.01/X/2020 Tanggal 13 Oktober 2020 Tentang Perubahan Kedua Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten

Halaman 32 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp



Klungkung Nomor 66/SK-51.05.UP.02.01/II/2020 Tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Serta Sekretariat Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020;

- (2). **Kegiatan sosialisasi** yang dilaksanakan di Desa Jumpai pada tanggal 18 Agustus 2020 yang dihadiri oleh Instansi yang memerlukan tanah dan para pemilik tanah sejumlah 24 (dua puluh empat) orang;
- (3). **Inventarisasi dan identifikasi** penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah meliputi kegiatan: a. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan b. pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah sesuai Pasal 28 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 sebagaimana diubah berdasarkan Pasal 123 UU Cipta Kerja. Hasil inventarisasi dan identifikasi dituangkan dalam Peta Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Satgas A Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun 2020 di Desa Jumpai sesuai Peta Bidang Tanah No. 792/2020 tertanggal 15 Oktober 2020, dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Tahun 2020 Desa Jumpai sesuai Pasal 57 ayat 2 Perpres No. 71 Tahun 2012;
- (4). **Pengumuman Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif.** Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang meliputi subjek hak, luas, letak, dan Peta Bidang Tanah Objek Pengadaan Tanah dan Daftar Nominatif ditandatangani oleh Ketua Satuan Tugas dan diserahkan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara hasil inventarisasi dan identifikasi (Pasal 59 Perpres 71 Tahun 2012). Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif yang diantaranya memuat: bukti penguasaan dan/atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda



yang berkaitan dengan tanah; jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah; pemilikan dan/atau penguasaan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah sesuai Pasal 57 ayat (1) Perpres Nomor 71 Tahun 2012, diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat Pengadaan Tanah yang bertujuan untuk memberikan kesempatan bagi para pihak yang melakukan sanggahan/keberatan sesuai Pasal 29 ayat (1) sampai (5) UU No. 2 Tahun 2012 jo. Pasal 60 ayat (1) Perpres No. 148 Tahun 2015 sebagaimana dibuktikan dari adanya:

- a. Pengumuman Peta Bidang Tanah di Kantor Desa Jumpai pada tanggal 25 November 2020. Daftar Nominatif digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti kerugian sesuai Pasal 57 ayat (3) Perpres No. 71 Tahun 2012;
  - b. Peta Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Satgas A Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun 2020 di Desa Jumpai sesuai Peta Bidang Tanah No. 792/2020 tertanggal 15 Oktober 2020;
  - c. Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Tahun 2020 Desa Jumpai;
- (5). **Verifikasi Peta Bidang dan Daftar Nominatif.** Pihak yang Berhak dapat menyampaikan keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dibuktikan dari Berita Acara Verifikasi dan Perbaikan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Atau Daftar Nominatif Nomor: 5331/BA-51.05.AT.01.02/XI/2020 tanggal 4 Nopember 2020 (Pasal 61 Perpres No. 71 Tahun 2012);
- (6). **Pengadaan Penilai Pertanahan dan Penetapan Penilai Pertanahan.** Termohon Keberatan I menetapkan Penilai dan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah sesuai Pasal 31 UU No. 2 Tahun 2012), sebagaimana dibuktikan dari:



- a. Berita Acara Negosiasi Jasa Penilai/Pertanahan/Appraisal Pada Kegiatan Pembangunan Prasarana Pengaman Sungai Nomor 027/811/PII.P2BJ/B.PBJ tanggal 4 Maret 2020 terhadap penawaran pekerjaan yang diajukan KJPP Ni Made Tjandra Kasih;
- b. Penetapan Pemenang Nomor 027/814/PII.P2BJ/B.PBJ tanggal 5 Maret 2020 untuk Pekerjaan Jasa Penilai/Pertanahan/Appraisal Pada Kegiatan Pembangunan Prasarana Pengaman Sungai kepada Penyedia Jasa Terpilih KJPP Ni Made Tjandra Kasih;
- c. Pengumuman Penyedia Terpilih Nomor 027/815/PII.P2BJ/B.PBJ tanggal 5 Maret 2020 untuk Pekerjaan Jasa Penilai/Pertanahan/Appraisal Pada Kegiatan Pembangunan Prasarana Pengaman Sungai dengan Penyedia Jasa Terpilih KJPP Ni Made Tjandra Kasih;
- d. Surat Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Nomor 602.1/3507/SDA/DISPUPRKIM tanggal 10 Maret 2020 kepada KJP Ni Made Tjandra Kasih Perihal Penunjukan Penyedia Untuk Pelaksanaan Paket Pekerjaan Jasa Penilai/Pertanahan/Appraisal;
- e. Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Nomor: 109/SK-51.05.UP.02.01/XI/2020 tanggal 6 Nopember 2020 tentang Penetapan Pemenang Penilai Pertanahan Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung yang menetapkan KJPP Ni Made Tjandra Kasih sebagai pemenang Penilai Pertanahan untuk menilai/menaksir besarnya ganti kerugian atas obyek pengadaan tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung;



f. Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor: 602.1/10951/SDA/PRKIM tanggal 6 Nopember 2020 kepada KJPP Ni Made Tjandra Kasih;

(7). **Penetapan besarnya nilai ganti rugi** berdasarkan hasil penilai jasa penilai atau penilai publik dan musyawarah bentuk ganti kerugian:

a. KJPP Ni Made Tjandra Kasih sebagai Penilai yang telah ditetapkan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan (Pasal 32 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012). Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi: a. tanah; b. ruang atas tanah dan bawah tanah; c. bangunan; d. tanaman; e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau f. kerugian lain yang dapat dinilai (Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012);

b. Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik (Pasal 63 ayat (1) Perpres No. 71 Tahun 2012).

c. Terhadap besarnya nilai Ganti Kerugian diatur dalam Pasal 34 UU No. 2 Tahun 2012 sebagaimana diubah berdasarkan Pasal 123 UU Cipta Kerja berbunyi:

(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 Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara.*

(3). *Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat final dan mengikat.*



(4). *Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dijadikan dasar untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.*

(5). *Musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah bersama Penilai dengan para Pihak yang Berhak*

(8). **Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.** Hasil kesepakatan dalam musyawarah dijadikan dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan (Pasal 37 ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012). Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung (Pasal 41 ayat 1 UU No. 2 Tahun 2012);

a. Tim Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung telah melaksanakan musyawarah penetapan bentuk dan/atau besar ganti kerugian pada hari Kamis tanggal 03 Desember 2020 berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Nomor: AT.0201/5733-51.05/XI/2020, tanggal 30 November 2020 dan Surat Nomor: AT.0201/5734-51.05/XI/2020, tanggal 30 November 2020 dengan mengundang para warga selaku Pihak yang Berhak atas objek pengadaan tanah dan mengikutkan Termohon Keberatan II. Dalam musyawarah ditawarkan besaran Ganti Kerugian sebesar Rp 22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) per Are, namun hasil musyawarah tidak mencapai kesepakatan;

b. Tim Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung kembali mengundang untuk



pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk dan/atau besar ganti kerugian pada hari Senin tanggal 7 Desember 2020 berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Nomor : 5926/UND-51.05.AT.02.01/XII/2020 tanggal 04 Desember 2020 dan Surat Nomor : 5927/UND-51.05.AT.02.01/XII/2020 tanggal 04 Desember 2020 dengan mengundang para warga selaku Pihak yang Berhak atas objek pengadaan tanah dan mengikutkan Termohon Keberatan II;

- c. Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian yang kedua ini mencapai kata sepakat yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima Atas Perubahan Nilai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda Dan Waduk Muara Unda Tahun 2020 Nomor: 840/BASTHP/KJPP-TJK/XII/2020, tanggal 07 Desember 2020 yang isinya mengenai Penyesuaian Nilai Fisik Tanah dari Nilai Rp.225.000/M2 menjadi Rp. 265.000/M2;
- d. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Nomor: 115/SK-51.05.UP.02.01/XII/2020, tanggal 07 Desember 2020 tentang Penetapan Besarnya Nilai Ganti Kerugian Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung yang intinya Menetapkan Besarnya Nilai Ganti Kerugian berdasarkan Hasil Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ni Made Tjandra Kasih dalam Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian dari KJPP Ni Made Tjandra Kasih Nomor 840/BASTHP/KJPP-TJK/XII/2020 tanggal 07 Desember 2020;
- e. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah

Halaman 38 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp



Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Nomor: 114/SK51.05.UP.01.02/XII/2020, tanggal 07 Desember 2020 tentang Penetapan Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung yang intinya Menetapkan Bentuk Kerugian Berupa Uang berdasarkan Berita Acara Kesepakatan 6236/BA-51.AT.01.02/XII/2020, tanggal 07 Desember 2020;

- f. Laporan Penilaian dari KJPP Ni Made Tjandra Kasih sebagaimana Surat Tanggal 8 Desember 2020 Nomor: 00844/0061-00/PI/11/0397/1/XII/2020 kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara di Kabupaten Klungkung;
- g. Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat (Pasal 42 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 sebagaimana dirubah berdasarkan Pasal 123 UU Cipta Kerja);

(9). Pasal 72 Perpres No. 71 Tahun 2012 berbunyi:

- (1). Hasil Kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.
- (2). Berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat: a. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk Ganti Kerugian yang disepakati; b. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju; dan c. Pihak yang Berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.



(3). *Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Pelaksana Pengadaan Tanah dan Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya*”;

(10). Pihak yang Berhak diundang secara patut dalam musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian dari Penilai (Pasal 69 Perpres No. 148 Tahun 2015 jo. Pasal 37 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012), dan bagi yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa maka berlaku Pasal 71 ayat (3) Perpres Nomor 71 Tahun 2012 yang berbunyi “*Dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah*”;

(11). Tahapan selanjutnya adalah Pemberian Ganti Kerugian; Berita Acara Pelepasan Hak; Berita Acara Penerimaan Ganti Kerugian; Penitipan Ganti Kerugian; dan Pendokumentasi Peta Bidang, daftar Nominatif dan Data Administrasi Pengadaan Tanah.

4). **Tahap Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah** (Pasal 48 sampai dengan Pasal 50 UU No. 2 Tahun 2012 sebagaimana dirubah berdasarkan Pasal 123 UU Cipta Kerja);

6. Bahwa Pemohon Keberatan dalam angka 1 dan 3 Permohonan mendalilkan bahwa menurut informasi masyarakat Desa Jumpai dari 8 (delapan) bidang tanah yang diakui milik Pemohon Keberatan ada 6 (enam) bidang tanah Pemohon Keberatan yang terkena Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Tukad Unda dan Waduk Muara Unda, yaitu yang tercatat dalam:

- 1). Sertipikat Hak Milik Nomor: 547/Desa Jumpai, Surat Ukur No. 128/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 1200 m2, NIB: 22060118.00156;
- 2). Sertipikat Hak Milik Nomor: 548/Desa Jumpai, Surat Ukur No. 129/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 300 m2, NIB: 22060118.00157;



- 3). Sertipikat Hak Milik Nomor: 549/Desa Jumpai, Surat Ukur No. 130/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 2650 m2, NIB: 22060118.00151;
- 4). Sertipikat Hak Milik Nomor: 552/Desa Jumpai, Surat Ukur No. 126/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 1600 m2, NIB: 22060118.00146;
- 5). Sertipikat Hak Milik Nomor: 551/Desa Jumpai, Surat Ukur No. 127/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 3500 m2, NIB: 22060118.00147;
- 6). Sertipikat Hak Milik Nomor: 545/Desa Jumpai, Surat Ukur No. 132/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 2600 m2, NIB: 22060118.00153;

Sedangkan bidang tanah yang menurut Pemohon Keberatan tidak terkena proyek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Tukad Unda dan Waduk Muara Unda adalah

- 7). Sertipikat Hak Milik Nomor: 546/Desa Jumpai, Surat Ukur No. 133/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 1300 m2, NIB: 22060118.00155;
- 8). Sertipikat Hak Milik Nomor: 550/Desa Jumpai, Surat Ukur No. 131/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 1150 m2, NIB: 22060118.00152;

**Termohon Keberatan II menolak dalil angka 1 dan 3 Permohonan tersebut diatas** berdasarkan atas bukti, peristiwa, fakta dan alasan sebagai berikut:

- 1). Berdasarkan Peta Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Satgas A Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun 2020 di Desa Jumpai sesuai Peta Bidang Tanah No. 792/2020 tertanggal 15 Oktober 2020; Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Tahun 2020 Desa Jumpai; serta Berita Acara Verifikasi dan Perbaikan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Atau Daftar Nominatif Nomor: 5331/BA-51.05.AT.01.02/XI/2020 tanggal 4



Nopember 2020 terbukti bahwa terhadap 6 (enam) bidang tanah seluas 11.850 m<sup>2</sup> (sebelas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang didalilkan Pemohon Keberatan sebagai milik Pemohon Keberatan tersebut yaitu:

- (1). Tanah dengan Sertipikat Hak Milik (**SHM**) Nomor 547, Luas 1200 m<sup>2</sup>, NIB: 22060118.00156 berupa tanah kosong dengan semak dan saluran air;
- (2). Tanah dengan Sertipikat Hak Milik (**SHM**) Nomor 548, Luas 300 m<sup>2</sup>, NIB: 22060118.00157 berupa tanah kosong dengan semak dan kubangan air;
- (3). Tanah dengan Sertipikat Hak Milik (**SHM**) Nomor 549, Luas 2650 m<sup>2</sup>, NIB: 22060118.00151 berupa tanah kosong dengan semak dan kubangan air;
- (4). Tanah dengan Sertipikat Hak Milik (**SHM**) Nomor 552, Luas 1600 m<sup>2</sup>, NIB: 22060118.00146 berupa tanah kosong dengan semak;
- (5). Tanah dengan Sertipikat Hak Milik (**SHM**) Nomor 551, Luas 3500 m<sup>2</sup>, NIB: 22060118.00147 berupa tanah kosong dengan semak;
- (6). Tanah dengan Sertipikat Hak Milik (**SHM**) Nomor 545, Luas 2600 m<sup>2</sup>, NIB: 22060118.00153 berupa tanah kosong dengan semak;

keseluruhannya memang terkena proyek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Tukad Unda dan Waduk Muara Unda;

- 2). Oleh karena 6 (enam) bidang tanah seluas 11.850 m<sup>2</sup> (sebelas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) tersebut diatas telah ditegaskan terkena proyek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Tukad Unda dan Waduk Muara Unda, maka menurut hukum dan demi kepentingan umum atau masyarakat luas sudah sepatutnya terhadap 6 (enam) bidang/obyek tanah a quo segera dilepaskan oleh siapapun pihak yang mempunyai hubungan hukum kepemilikan maupun penguasaan atas 6 (enam) bidang/obyek tanah a quo agar nantinya proyek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dapat dilaksanakan dengan baik;



7. Bahwa berdasarkan Perma Nomor 3 Tahun 2016 ditentukan sebagai berikut:
- 1). Pasal 1 angka 5: "*Keberatan adalah permohonan yang diajukan secara tertulis ke pengadilan oleh pihak yang berhak terhadap bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian*";
  - 2). Pasal 1 angka 4: "*Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian adalah musyawarah yang dilakukan oleh lembaga pertanahan selaku pelaksana pengadaan tanah dengan pihak yang berhak atau kuasanya dan mengikutsertakan Instansi yang Memerlukan Tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besar ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian dari penilai atau penilai publik yang hasilnya dituangkan dalam berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian*";
  - 3). Pasal 2: "*Pengadilan berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian*";
  - 4). Pasal 4: "*Keberatan dapat diajukan oleh: a. pihak yang berhak atau kuasanya yang hadir tetapi menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian; dan/atau b. pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa yang menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian*";
  - 5). Pasal 5: "*Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian*";
  - 6). Pasal 1 angka 7: "*Termohon Keberatan adalah lembaga pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya yang secara nyata menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah*";
  - 7). Pasal 8 ayat (1): "*Keberatan diajukan kepada Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi lokasi objek Pengadaan Tanah*".



8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 5 jo Pasal 2 jo Pasal 4 jo Pasal 5 Perma Nomor 3 tahun 2016 tersebut diatas, **dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa acuan utama diajukannya keberatan kepada Pengadilan Negeri dalam bentuk permohonan keberatan adalah Keberatan Terhadap Hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian**, sehingga Permohonan Keberatan yang dimaksud dalam Perma Nomor 3 tahun 2016 adalah permohonan keberatan terhadap **“*bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian*”**. Oleh karena Permohonan Keberatan yang diajukan Pemohon Keberatan adalah sengketa terkait dengan keberatan hasil penilaian atas tanah dari Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih dan bukan keberatan terhadap bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, **maka sangat beralasan Permohonan ini ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;**
9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 7 Perma Nomor 3 tahun 2016 ditentukan bahwa Termohon Keberatan adalah **lembaga pertanahan** sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yang secara nyata menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah, sehingga walaupun nanti terbukti, *quad non*, bahwa Permohonan diajukan berkaitan dengan keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, maka **seharusnya yang diajukan sebagai pihak termohon keberatan adalah hanya Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung**, sehingga adalah sangat keliru Pemohon Keberatan menarik Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Bali sebagai Termohon Keberatan II, karenanya **Permohonan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;**
10. Bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Perma Nomor 3 tahun 2016 ditentukan bahwa keberatan diajukan kepada Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi lokasi objek Pengadaan Tanah. Pasal 38 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 dengan tegas menentukan keberatan diajukan di Pengadilan Negeri di wilayah lokasi pengadaan tanah. Wilayah hukum yang meliputi lokasi objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Tukad Unda dan Waduk Muara Unda adalah di



wilayah hukum Pengadilan Negeri Semarang Kelas II, sehingga walaupun nanti terbukti, *quad non*, Permohonan diajukan berkaitan dengan keberatan terhadap bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, nemun pengajuan keberatan melalui Pengadilan Negeri Klungkung adalah cacat formil karena seharusnya diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang Kelas II sehingga sangat beralasan Permohonan dinyatakan tidak dapat diterima;

11. Bahwa **Termohon Keberatan II menolak angka 2 Permohonan** yang mendalilkan Pemohon Keberatan membeli 8 (delapan) bidang tanah seluas 14.300 M2 (empat belas ribu tiga ratus meter persegi) pada tahun 2015 dengan harga Rp 7.800.000.000,00 (tujuh miliar delapan ratus juta rupiah) atau dengan harga Rp 54.545.454,00 (lima puluh empat juta lima ratus empat puluh lima ribu empat ratus lima puluh empat rupiah) per Are, berdasarkan atas bukti, peristiwa, fakta dan alasan sebagai berikut:

- 1). Harga tanah yang didalilkan Pemohon Keberatan tersebut tidak masuk akal sama sekali, mengingat tanah-tanah yang didalilkan dibeli oleh Pemohon Keberatan tersebut merupakan tanah-tanah kosong yang tidak produktif dan bekas galian C yang tidak bisa dimanfaatkan sama sekali pasca ditutupnya galian C pada tahun 2002, sehingga pada saat pembelian yang didalilkan oleh Pemohon Keberatan terjadi tahun 2015 tersebut dan sampai saat ini, keadaan tanah hanya berupa semak dan kubangan-kubangan berupa kolam-kolam air yang tidak dapat difungsikan, karena tanahnya berupa tanah lumpur berpasir sehingga harganya saat itu (tahun 2015) sampai dengan saat ini tidak mungkin dengan harga Rp 54.545.454,00 per Are, karenanya dalil tersebut tidak benar dan harus ditolak;
- 2). Berdasarkan Laporan Penilaian dari KJPP Ni Made Tjandra Kasih sebagaimana Surat Tanggal 8 Desember 2020 Nomor: 00844/0061-00/PI/11/0397/1/XII/2020 diperoleh adanya fakta hukum bahwa harga penawaran atas tanah di sekitar lokasi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Tukad Unda dan Waduk Muara Unda tanggal 11 Nopember 2020 disekitar Desa Jumpai yaitu:



- (1). Tanah Kosong di Desa Akah, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung dengan luas 1.100 m<sup>2</sup>/SHM dengan harga penawaran Rp 400.000.000,00 atau Rp 363.636 per m<sup>2</sup> atau Rp 38.000.000,00 per Are;
  - (2). Tanah Kosong di Desa Sampalan Klod, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung dengan luas 500 m<sup>2</sup>/SHM dengan harga penawaran Rp 200.000.000,00 atau Rp 400.000 per m<sup>2</sup> atau Rp 40.000.000,00 per Are;
  - (3). Tanah Kosong di Desa Jumpai, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung dengan luas 780 m<sup>2</sup>/SHM dengan harga penawaran Rp 300.000.000,00 atau Rp 384.615 per m<sup>2</sup> atau Rp 38.000.000,00 per Are;
- 3). Berdasarkan Berita Acara Serah Terima Atas Perubahan Nilai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Th 2020 No. 804/BASTHP/KJPP-TJK/XII/2020 tanggal 7 Desember 2020 yang isinya berupa penyesuaian Nilai Fisik Tanah dari Nilai Rp 225.000/m<sup>2</sup> menjadi Rp 265.000/m<sup>2</sup> yang disebabkan adanya kesepakatan antara masyarakat dengan Tim Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Th 2020, dimana seluruh tanah yang terkena pembebasan memiliki kondisi yang sama dan seluruh pemilik telah sepakat secara bulat terhadap bentuk dan besaran Ganti Kerugian dengan ganti rugi uang sebesar Rp 26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) per Are yang diperoleh bersih oleh pemilik tanah tanpa ada potongan pajak dan biaya-biaya lainnya sebagaimana Kesepakatan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian yang dilaksanakan hari Senin tanggal 7 Desember 2020 yang telah ditandatangani.
- 4). Berdasarkan Peta Bidang Tanah No. 792/2020 tertanggal 15 Oktober 2020, Berita Acara Serah Terima Atas Perubahan Nilai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Th 2020 No. 804/BASTHP/KJPP-TJK/XII/2020 tanggal 7 Desember 2020, Laporan Penilai Publik KJPP Ni Made Tjandra Kasih Tanggal 8 Desember 2020 Nomor: 00844/0061-00/PI/II/0397/1/XII/2020, **membuktikan**

Halaman 46 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp



bahwa Para Penyanding dari 6 (enam) bidang tanah yang diakui milik Pemohon Keberatan dan diakui pula dibeli tahun 2015 dengan harga Rp 54.545.454,00 per Are atau menurut Pemohon Keberatan telah dinilai KJPP Adnan, Hamid & Rekan tahun 2016 dengan harga Rp 180.000.000,00 per Are, adalah sebagai berikut:

- (1). SHM Nomor 547 dengan NIB 00156, Luas 1200 m<sup>2</sup>, dengan para Penyanding sebagai berikut:
  - a. Utara: -
  - b. Timur: -
  - c. Selatan: Tanah Liong David Putu Wijaya (NIS 177);
  - d. Barat: Tanah SHM Nomor 548 dengan NIB 00157;
- (2). SHM Nomor 548 dengan NIB 00157, Luas 300 m<sup>2</sup>, dengan para Penyanding sebagai berikut:
  - a. Utara: Tanah Made Lila (NIS 184);
  - b. Timur: Tanah SHM Nomor 547 dengan NIB 00156;
  - c. Selatan: Tanah Liong David Putu Wijaya (NIS 177);
  - d. Barat: Tanah Andy Setiono (NIS 169)
- (3). SHM Nomor 549 dengan NIB 00151, Luas 2650 m<sup>2</sup> terdata nama I Made Kondra, dengan para Penyanding sebagai berikut:
  - a. Utara: Tanah I Wayan Sentana (NIS 166);
  - b. Timur: Tanah Ida Bagus Ketut Suardana (NIS 174);
  - c. Selatan: Tanah Ida Bagus Nyoman Artamana (NIS 173);
  - d. Barat: Tanah I Made Purusa (NIS 165) dan Andy Setiono (NIS 183)
- (4). SHM Nomor 552 dengan NIB 00146, Luas 1600 m<sup>2</sup>, dengan para Penyanding sebagai berikut:
  - a. Utara: Tanah I Nengah Sima (NIS 157);
  - b. Timur: Tanah I Made Lusin (NIS 162);
  - c. Selatan: Tanah I Made Purusa (NIS 165);
  - d. Barat: Tanah SHM Nomor 551 dengan NIB 00147;



- (5). SHM Nomor: 551 dengan NIB 00147, Luas 3500 m<sup>2</sup>, dengan para Penyanding sebagai berikut:
  - a. Utara: Tanah I Wayan Madra (NIS 185);
  - b. Timur: Tanah SHM Nomor 552 dengan NIB 00146;
  - c. Selatan: Tanah SHM Nomor 545 dengan NIB 00153 dan Ida Bagus Made Djeladi (NIS 181);
  - d. Barat: -
  
- (6). SHM Nomor 545, Luas 2600 m<sup>2</sup>, NIB: 00153, dengan para Penyanding sebagai berikut:
  - a. Utara: Tanah SHM Nomor 551 dengan NIB 00147 dan SHM Nomor 552 dengan NIB 00146;
  - b. Timur: Tanah I Made Purusa (NIS 165);
  - c. Selatan: Tanah Ida Bagus Ketut Suardana (NIS 174);
  - d. Barat: Tanah Ida Bagus Made Djeladi (NIS 181).

**Para Penyanding** yang terdiri pemilik bidang tanah yaitu I Wayan Sentana, Made Lila, Ida Bagus Ketut Suardana, Ida Bagus Nyoman Artamana, I Made Purusa, I Nengah Sima, I Made Lusin, I Wayan Madra, dan Ida Bagus Made Djeladi tersebut diatas dimana obyek tanahnya juga menjadi bagian dari 27 (dua puluh tujuh) bidang tanah yang dinilai dan dibebaskan di Desa Jumpai serta **letak/lokasi tanahnya berbatasan langsung dengan 6 (enam) bidang tanah SHM 547, 548, 549, 552, 551 dan 545 a quo** ternyata dalam proses Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Tahun 2020 Desa Jumpai **telah setuju, sepakat dan menerima tanahnya dihargai dengan harga ganti rugi sebesar Rp 26.500.000,00 per Are sebagaimana Penetapan Ganti Kerugian yang disepakati tanggal 7 Desember 2020;**

- 5). Hal tersebut diatas membuktikan bahwa harga tanah di lokasi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Tukad Unda dan Waduk Muara Unda pada bulan Nopember 2020 dan Desember tahun 2020 adalah maksimal sebesar Rp 26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) per Are, sehingga tidak benar dan tidak masuk akal dalil Pemohon Keberatan yang menyatakan harga



tanah dilokasi tahun 2015 adalah Rp 54.545.454,00 per Are atau hasil penilaian KJPP Adnan, Hamid & Rekan tahun 2016 sebesar Rp 180.000.000,00 per Are;

- 6). Bahwa Para Penyanding sebagaimana tersebut terhadap ke 6 (enam) bidang tanah yang diakui Pemohon Keberatan sebagai miliknya, adalah merupakan warga asli pada lokasi tersebut yang telah hidup secara turun-temurun, sedangkan Pemohon Keberatan adalah warga yang berdomisili di luar lokasi yang menjadi obyek dari pembebasan, lagi pula kesepakatan harga yang dihasilkan sebagaimana disampaikan oleh KJPP, adalah merupakan hasil musyawarah bersama yang tidak hanya melibatkan warga pemilik tanah, termasuk para penyanding yang memiliki tanah yang kondisi dan kontur tanahnya sama persis dengan tanah yang diakui Pemohon, dan juga hadir Para Pimpinan Desa setempat, dan hasil musyawarah tersebut telah dituangkan dalam Berita Acara, lebih dari itu, para warga yang telah menyepakati dalam musyawarah, menunjukkan bahwa mereka menginginkan pembangunan yang akan menguntungkan warga setempat, dan dengan musyawarah telah berlangsung, merupakan **perwujudan dari Kearifan Lokal, yang selama ini, hidup, diakui dan menjadi dasar dalam masyarakat adat di Bali, sedangkan Pemohon yang hanya memikirkan dari aspek keuntungan secara ekonomis belaka, tanpa mempertimbangkan aspek kepentingan umum;**

- 12). Bahwa **Termohon Keberatan II menolak angka 4 Permohonan** yang mendalilkan Pemohon Keberatan yang mengaku selaku pihak yang berhak atas 8 (delapan) bidang tanah yang diantaranya ada 6 (bidang) tanah yang berada dalam peta penetapan lokasi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Tukad Unda dan Waduk Muara Unda, tidak pernah diundang atau diajak musyawarah untuk menentukan bentuk dan/atau besaran Ganti Kerugian, berdasarkan atas bukti, peristiwa, fakta dan alasan sebagaimana dikemukakan dalam angka 5 dan 6 diatas yang membuktikan bahwa:

- 1). Pemerintah Provinsi Bali pada tanggal 8 Januari 2020 telah menyampaikan pemberitahuan dengan menyampaikan Surat Sekretaris Daerah Provinsi Bali Nomor 590/581/Pem/B.Pem-Kesra



tanggal 8 Januari 2020 hal Pemberitahuan dan Pengumuman kepada masyarakat melalui Pemberitahuan Rencana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung sebagaimana Pengumuman Sekretariat Daerah Provinsi Bali Nomor: 590/584/Pem/B.Pem.Kesra tanggal 8 Januari 2020. **Pemohon Keberatan sebagai pihak yang merasa berhak atas tanah yang terkena rencana pembangunan tentunya sudah mengetahui adanya pemberitahuan melalui pengumuman yang sepenuhnya dilakukan secara terbuka atas rencana pengadaan tanah dibidang tanah yang diakui milik Pemohon Keberatan;**

- 2). Pemerintah Provinsi Bali berdasarkan Surat Sekretariat Daerah Provinsi Bali Nomor: 005/958/Pem/B.Pem.Kesra tanggal 10 Januari 2020 hal Undangan telah mengundang untuk hadir hari Selasa tanggal 14 Januari 2020 pukul 10.00 Wita di Balai Desa Tangkas, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung, dengan acara Pendataan Awal Rencana Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung. Undangan disampaikan kepada Pihak yang Berhak, Camat Klungkung, Perbekel Jumpai, Bendesa Jumpai sebagaimana lampiran dalam Surat Undangan dan juga diumumkan di kantor Perbekel Desa Jumai. **Pemohon Keberatan sebagai pihak yang merasa berhak atas tanah yang terkena rencana pembangunan ternyata tidak hadir dan tidak memberikan kuasa untuk hadir dalam undangan pendataan awal tersebut;**
- 3). Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan tersebut telah dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan. Daftar sementara lokasi rencana pembangunan tersebut digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan, namun **Pemohon Keberatan sebagai pihak yang merasa berhak atas tanah yang terkena rencana pembangunan ternyata tidak pernah menyatakan atau mengajukan keberatan terhadap daftar sementara lokasi rencana pembangunan serta tidak ada menyampaikan keberatan atas Data Kepemilikan Sementara Lahan Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung;**

*Halaman 50 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



- 4). Pemerintah Provinsi Bali telah menyampaikan undangan kepada Pihak yang Berhak, Camat Klungkung, Perbekel Jumpai, Bendesa Jumpai sebagaimana lampiran dalam Surat Undangan berdasarkan atas Surat Sekretariat Daerah Provinsi Bali Nomor 005/1657/Pem/B.Pem.Kesra tanggal 15 Januari 2020 hal Undangan Konsultasi Publik jo. Surat Sekretaris Daerah Provinsi Bali Nomor 005/2094/Pem/B.Pem.Kesra tanggal 21 Januari 2020 hal Penundaan acara Konsultasi Publik, telah mengundang untuk hadir hari Senin tanggal 27 Januari 2020 pukul 15.00 Wita di Wantilan Pura Watu Klotok Kabupaten Klungkung, dengan acara Konsultasi Publik Rencana Pembangunan Pusat Kebudayaan Bali dan Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung. Terhadap undangan yang disampaikan tersebut, **Pemohon Keberatan sebagai pihak yang merasa berhak atas tanah yang terkena rencana pembangunan ternyata tidak hadir dan tidak memberikan kuasa untuk hadir dalam undangan Konsultasi Publik tersebut;**
- 5). Terhadap Pihak yang Berhak yang tidak diketahui keberadaannya juga telah dilakukan Pemberitahuan dan Pengumuman di kantor kelurahan/desa atau kecamatan pada lokasi rencana pembangunan, dan media cetak atau media elektronik sesuai Pasal 31 ayat (3) Perpres No. 71 Tahun 2012, namun **Pemohon Keberatan sebagai pihak yang merasa berhak atas tanah yang terkena rencana pembangunan ternyata tidak hadir dan tidak memberikan kuasa untuk hadir meskipun sudah ada pengumuman untuk pelaksanaan Konsultasi Publik;**
- 6). Hasil Konsultasi Publik yang dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Lokasi Rencana Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung nomor 120/207/PEMB.PEM.KESRA tanggal 27 Januari 2020 membuktikan telah dilaksanakan kegiatan konsultasi publik pada tanggal 27 Januari 2020 bertempat di Wantilan Pura Watu Klotok Kabupaten Klungkung yang dihadiri diantaranya oleh Ketua Tim Persiapan Pengadaan Tanah, pemilik tanah/lahan, masyarakat sekitar lokasi rencana pembangunan, tokoh masyarakat, yang prinsipnya menyetujui: penetapan lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten



Klungkung; besaran nilai Ganti Kerugian ditentukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai. **Pemohon Keberatan sebagai pihak yang merasa berhak atas tanah yang terkena rencana pembangunan ternyata tidak hadir dan tidak memberikan kuasa untuk hadir serta tidak pernah menyatakan keberatan terhadap hasil konsultasi publik dan penetapan lokasi pembangunan;**

- 7). Hal tersebut diatas dapat juga dibuktikan dari tidak adanya Surat Keberatan dari Pemohon Keberatan atas hasil Konsultasi Publik, tidak adanya Rekomendasi Kajian dan Surat Rekomendasi Gubernur (Pasal 20 sampai Pasal 22 UU No. 2 Tahun 2012 jo. Pasal 34 sampai Pasal 40 Perpres 71 Tahun 2012) yang membuktikan **tidak adanya keberatan dari Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau yang tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan;**
- 8). Surat Keputusan Gubernur Bali Nomor 180/01-A/HK/2020 tanggal 29 Januari 2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung berikut Lampiran I, II dan III, yang telah menetapkan Lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung seluas ± (lebih kurang) 112,06 Ha (seratus dua belas koma nol enam hektar) yang terletak di Desa Tangkas, Desa Gelgel dan Desa Jumpai Kecamatan Klungkung, Desa Sampalan Klod dan Desa Gunaksa Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung yang telah diumumkan di Koran Nasional Bisnis Indonesia dan Koran Bali Post tanggal 31 Januari 2020;
- 9). Pemasangan Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung di Kantor Desa, Camat, Kantor Bupati dan di Lokasi Pembangunan, yang dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk Kepentingan Umum (Pasal 26 UU No. 2 Tahun 2012 jo. Pasal 45 Perpres No. 71 Tahun 2012 jo. Pasal 46 Perpres No. 148 Tahun 2015);
- 10). Terhadap Surat Keputusan Gubernur Bali Nomor 180/01-A/HK/2020 tanggal 29 Januari 2020 dan Pengumuman Penetapan Lokasi

*Halaman 52 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, sudah dapat dipastikan telah diketahui oleh Pemohon Keberatan namun **Pemohon Keberatan tidak pernah menyampaikan keberatan terhadap Penetapan Lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung sehingga menurut hukum harus dianggap telah menerima penetapan lokasi tersebut;**

- 11). Selanjutnya dalam tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah telah juga dilakukan Pengumuman Peta Bidang Tanah No. 792/2020 tertanggal 15 Oktober 2020, Peta Bidang Tanah di Kantor Desa Jumpai pada tanggal 25 November 2020, Peta Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Satgas A Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun 2020 di Desa Jumpai dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Tahun 2020 Desa Jumpai. Terhadap Hasil Inventarisasi dan Identifikasi, Peta Bidang Objek Pengadaan Tanah dan Daftar Nominatif, Pengumuman daftar nominatif, Berita Acara Perubahan Data Nominatif pada Daftar Nominatif, Daftar Nominatif yang sudah disahkan, ternyata **Pemohon Keberatan tidak pernah menyampaikan keberatan, sehingga membuktikan Pemohon Keberatan setuju atas hasil inventarisasi dan daftar nominatif tersebut;**
- 12). Pihak yang Berhak juga telah diundang untuk hadir dalam musyawarah penetapan Ganti Kerugian yang dilaksanakan hari Kamis tanggal 3 Desember 2020 dan hari Senin tanggal 7 Desember 2020, namun **Pemohon Keberatan sebagai pihak yang merasa berhak atas Ganti Kerugian ternyata tidak hadir dan tidak memberikan kuasa untuk hadir dalam musyawarah penetapan Ganti Kerugian;**
- 13). Berdasarkan fakta-fakta hukum diatas membuktikan bahwa seluruh Pihak yang Berhak atau merasa berhak telah diberitahukan, diundang atau diajak untuk musyawarah pada tanggal 3 Desember 2020 dan 7 Desember 2020 namun **Pemohon Keberatan sebagai pihak yang merasa berhak atas Ganti Kerugian ternyata tidak**



hadir dan tidak memberikan kuasa untuk hadir dalam musyawarah penetapan bentuk dan besarnya Ganti Kerugian, sehingga sesuai Pasal 71 ayat (3) Perpres No. 71 Tahun 2012 maka Pemohon Keberatan dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sehingga dalil keberatan angka 4 harus ditolak;

13. Bahwa **Termohon Keberatan II menolak angka 5 Permohonan** yang mendalilkan Pemohon Keberatan mengetahui bahwa Berita Acara Musyawarah Penetapan bentuk dan/atau besaran Ganti Kerugian ditetapkan tanggal 7 Desember 2020 dengan penetapan besaran ganti kerugian sebesar Rp 26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus juta rupiah) per Are berdasarkan atas informasi media dan salah seorang warga Desa Jumpai, karena sebagaimana fakta-fakta yang sudah dikemukakan diatas telah membuktikan bahwa Pemohon Keberatan sudah sejak awal mengetahui adanya rencana pembebasan tanah dan musyawarah penetapan Ganti Kerugian serta telah diberitahukan dan diundang dalam rencana pembebasan tanah dan musyawarah penetapan Ganti Kerugian namun tidak hadir dan tidak memberikan kuasa untuk hadir;
14. Bahwa **Termohon Keberatan II menolak angka 6 Permohonan** yang mendalilkan Pemohon Keberatan tidak diberikan copy atau Salinan Berita Acara Kesepakatan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, **karena** seluruh Pihak yang Berhak telah diberitahukan dan diundang untuk menghadiri Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, dan musyawarah tersebut dilaksanakan terbuka untuk umum, dan dalam musyawarah tersebut telah secara terbuka disampaikan dasar dan alasan penetapan bentuk dan besaran Ganti Kerugian dan seluruh Pihak yang Berhak yang hadir telah menyampaikan pendapatnya dan kemudian memberikan persetujuan dan kesepakatan atas bentuk dan besaran Penetapan Ganti Kerugian. Hal tersebut membuktikan bahwa Penetapan bentuk dan besaran Ganti Kerugian telah memenuhi asas keterbukaan, kepastian dan keadilan dalam sistem Informasi Pemerintahan. Lagi pula tidak benar dan tidak terbukti bahwa Pemohon Keberatan pernah meminta kepada Termohon Keberatan tentang copy atau Salinan Berita Acara Kesepakatan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dan tidak diberikan;



15. Bahwa **Termohon Keberatan II menolak angka 7 Permohonan** yang mendalilkan Pemohon Keberatan berhak mengajukan Permohonan Keberatan terhadap hasil musyawarah penetapan bentuk dan/atau besaran Ganti Kerugian kepada Ketua Pengadilan Negeri Klungkung dengan mendasarkan atas ketentuan Pasal 38 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan dalam angka 7 sampai 11 diatas yang telah membuktikan bahwa:
- 1). Pokok sengketa yang diajukan oleh Pemohon Keberatan bukan terkait dengan keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian sebagaimana ditentukan dalam Perma Nomor 3 Tahun 2016, tetapi lebih kepada sengketa terkait dengan kepemilikan hak atas tanah dan/atau sengketa terkait dengan keberatan hasil penilaian atas tanah dari Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih yang harus diajukan melalui mekanisme gugatan perdata biasa sehingga Permohonan ini tidak berdasar dan beralasan dan harus ditolak;
  - 2). Pihak yang Berhak telah diundang secara sah dan patut dalam musyawarah untuk penetapan bentuk dan/atau besaran Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian dari Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih yang dilaksanakan sebanyak 2 (dua) kali yaitu hari Kamis tanggal 3 Desember 2020 dan Senin tanggal 7 Desember 2020;
  - 3). Dalam musyawarah penetapan Ganti Kerugian yang dilaksanakan hari Kamis tanggal 3 Desember 2020 yang dihadiri oleh seluruh Pihak yang Berhak, telah ditawarkan besaran Ganti Kerugian sebesar Rp 22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) per Are berdasarkan nilai penggantian wajar dari hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP Ni Made Tjandra Kasih. Nilai tersebut diperoleh berdasarkan peruntukan tertinggi dan terbaik mengingat tanah tidak produktif;
  - 4). Terhadap penawaran Ganti Kerugian tersebut diatas tidak disepakati oleh Pihak yang Berhak, sehingga KJPP Ni Made Tjandra Kasih kemudian diminta untuk melakukan evaluasi lagi terhadap nilai penggantian wajar sehingga diperoleh besaran Ganti Kerugian yang paling maksimal sebesar Rp 26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) per Are sebagaimana dibuktikan dari Berita



Acara Serah Terima Atas Perubahan Nilai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Th 2020 No. 804/BASTHP/KJPP-TJK/XII/2020 tanggal 7 Desember 2020 yang isinya berupa revisi penyesuaian Nilai Fisik Tanah dari Nilai Rp 225.000/m<sup>2</sup> menjadi Rp 265.000/m<sup>2</sup> yang disebabkan adanya kesepakatan antara masyarakat dengan Tim Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Th 2020, dimana seluruh tanah yang terkena pembebasan disamping memiliki kondisi yang sama;

- 5). Berdasarkan hasil evaluasi dari KJPP Ni Made Tjandra Kasih tersebut kemudian dalam musyawarah penetapan Ganti Kerugian yang dilaksanakan hari Senin tanggal 7 Desember 2020 tersebut seluruh Pihak yang Berhak telah setuju dan sepakat tentang penetapan bentuk dan/atau besaran Ganti Kerugian sebesar Rp 26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) per Are yang diperoleh bersih oleh pemilik tanah tanpa ada potongan pajak dan biaya-biaya lainnya. Hasil musyawarah tanggal 7 Desember 2020 sesuai Berita Acara Kesepakatan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian tanggal 7 Desember 2020 menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan;
- 6). Hasil kesepakatan dalam musyawarah yang telah dilaksanakan hari Senin tanggal 7 Desember 2020 menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan dimuat dalam Berita Acara Kesepakatan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian tanggal 7 Desember 2020. Berita Acara Kesepakatan memuat: a. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk Ganti Kerugian yang disepakati; b. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju; dan Pihak yang Berhak atau kuasanya yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa;
- 7). Dalam Berita Acara Kesepakatan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian tanggal 7 Desember 2020, terbukti dengan nyata dan jelas bahwa Pemohon Keberatan yang mendalilkan dirinya sebagai Pihak yang Berhak ternyata tidak hadir dan tidak memberikan kuasa padahal telah diundang secara patut, sehingga terhadap Pemohon Keberatan berlaku ketentuan Pasal 71 ayat (3) Perpres No. 71

*Halaman 56 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



Tahun 2012 yang menentukan bahwa dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah, sehingga **Pemohon Keberatan demi hukum harus dianggap telah menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah;**

- 8). Pasal 38 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 dengan tegas menentukan bahwa pengajuan keberatan kepada Pengadilan hanya diberikan kepada Pihak yang Berhak yang tidak sepakat atau tidak menerima bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian yang ditetapkan dalam musyawarah, sedangkan Pemohon Keberatan terbukti demi hukum dianggap telah menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah, sehingga **Pemohon Keberatan tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan Permohonan Keberatan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 38 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012, sehingga Permohonan dari Pemohon harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;**
  
16. Bahwa **Termohon Keberatan II menolak angka 8 Permohonan** yang mendalilkan Pemohon Keberatan sangat keberatan terhadap penetapan bentuk dan/atau besaran nilai Ganti Kerugian dengan alasan karena diatas 8 (delapan) bidang tanah tersebut Pemohon Keberatan berencana untuk membangun Resort dan Villa (Akomodasi Wisata), berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas yang membuktikan bahwa:
  - 1). Acuan utama diajukan permohonan keberatan adalah Keberatan Terhadap Hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, sedangkan alasan keberatan yang diajukan Pemohon Keberatan adalah terkait dengan penetapan lokasi rencana pengadaan tanah yang seharusnya diajukan oleh Pemohon Keberatan pada saat dilaksanakan Konsultasi Publik;
  - 2). Dalam Konsultasi Publik, Pemohon Keberatan tidak pernah menyatakan keberatan atas penetapan lokasi pengadaan tanah, hal ini terbukti dari tidak adanya Surat Keberatan yang diajukan oleh



Pemohon Keberatan sehingga tidak ada Rekomendasi Tim Kajian, dan Surat Gubemur (hasil rekomendasi) yang membuktikan tidak adanya keberatan dari Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau yang tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan;

- 3). Oleh karena tidak pernah ada keberatan terkait dengan lokasi rencana pembangunan maka kemudian telah dikeluarkan Surat Keputusan Penetapan Lokasi Pembangunan yaitu Surat Keputusan Gubernur Bali Nomor 180/01-A/HK/2020 tanggal 29 Januari 2020 dan Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan di Koran Nasional Bisnis Indonesia dan Koran Bali Post tanggal 31 Januari 2020 serta Pemasangan Pengumuman di Kantor Desa, Camat, Kantor Bupati dan di Lokasi Pembangunan;
  - 4). Oleh karena Permohonan yang diajukan Pemohon Keberatan pada hakekatnya adalah permohonan keberatan terhadap lokasi rencana pembangunan dan bukan keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian **maka sangat beralasan Permohonan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;**
  - 5). Berdasarkan **Pasal 123 UU Cipta Kerja yang merubah Pasal 34 ayat (3) UU No. 2 Tahun 2012, ditentukan bahwa penetapan bentuk dan atau besaran nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian dari Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih bersifat final dan mengikat,** sehingga tidak ada dasar dan alasan Pemohon Keberatan mengajukan keberatan terkait dengan hasil penilaian dari KJPP Ni Made Tjandra Kasih sehingga **sangat beralasan Permohonan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;**
17. Bahwa **Termohon Keberatan II menolak angka 9 dan 10 Permohonan** yang mendalilkan Pemohon Keberatan telah mengeluarkan biaya-biaya untuk perencanaan Pembangunan Resort dan Villa diatas tanah yang akan dibebaskan sebesar Rp 1.972.000.000,00 (satu miliar Sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah), **karena** dalil keberatan tersebut selain tidak benar, tidak terbukti dan tidak masuk akal sama sekali, juga dalil keberatan tersebut tidak relevan dalam penentuan penetapan besaran Ganti Kerugian, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1). Rencana Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung telah diputuskan sejak tahun 2013 yaitu 2 (dua) tahun sebelum Pemohon Keberatan menyatakan dirinya membeli 8 (delapan) bidang tanah di Desa Jumpai tahun 2015, sebagaimana dibuktikan dari terbitnya Keputusan Bupati Klungkung Nomor 280/20/H20/2013 tanggal 30 Oktober 2013 dan Keputusan Bupati Klungkung Nomor 130/20/H20/2013 tanggal 28 Nopember 2013;
- 2). Telah diterbitkannya Studi Amdal Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung sebagaimana surat Balai Wilayah Sungai Bali – Penida, Direktorat Jenderal Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum No. Pr.03.04/BWS-BP/828 tanggal 28 Oktober 2013 yang didalamnya memuat diantaranya lokasi rencana pembangunan Waduk Muara Unda di Kawasan DAS Tukad Unda;
- 3). Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Tahun 2020 Desa Jumpai yang diantaranya memuat bukti penguasaan dan/atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah; jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah; pemilikan dan/atau penguasaan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah, tidak pernah terbukti adanya rencana pembangunan resort dan villa, selain itu Pemohon Keberatan tidak pernah pula menyampaikan keberatan atas daftar nominatif;
- 4). Dalam penilaian besamya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih telah dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi: a. tanah; b. ruang atas tanah dan bawah tanah; c. bangunan; d. tanaman; e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau f. kerugian lain yang dapat dinilai, dan tidak terbukti adanya kerugian lain yang dapat dinilai sesuai UU No. 2 Tahun 2012 dan Prepres No. 71 Tahun 2012 sebagaimana terakhir diubah dengan Perpres No. 148 Tahun 2015;
- 5). Penetapan besaran Ganti Kerugian terhadap 6 (enam) bidang tanah yang diakui milik Pemohon yang dilakukan oleh Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih, tidak ada komponen kerugian-kerugian yang didalilkan oleh Pemohon Keberatan yang dapat dinilai oleh Penilai. Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai KJPP Ni Made Tjandra

Halaman 59 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp

#### 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)



Kasih merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Berdasarkan Pasal 123 UU Cipta Kerja yang merubah Pasal 34 ayat (3) UU No. 2 Tahun 2012 menentukan bahwa Besarnya Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih bersifat final dan mengikat;

- 6). Dengan demikian nilai penggantian wajar yang disampaikan oleh Penilai KJPP Ni Made Tjandra dan penetapan besaran Ganti Kerugian terhadap 6 (enam) bidang tanah yang diakui milik Pemohon Keberatan sebesar Rp 26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) per Are tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;
  
18. Bahwa **Termohon Keberatan II menolak angka 11 Permohonan** yang mendalilkan Pemohon Keberatan pernah meminta Penilai Independen (Appraisal) untuk menilai tanah yang terkena pembebasan tahun 2016 oleh Penilai KJPP Adnan Hamid & Rekan yang menetapkan Nilai Keseluruhan tanah yang terdiri atas 6 (enam) bidang tanah seluas 12.800 M2 (faktanya luas 6 bidang tanah yang dimaksud adalah 11.850 M2) sebesar Rp 23.040.000.000,00 (dua puluh tiga miliar empat puluh juta rupiah) atau sebesar Rp 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) per Are, berdasarkan alasan sebagaimana dikemukakan diatas yang membuktikan bahwa :
  - 1). Pada tanggal 11 Nopember 2020 terdapat penawaran tanah yang berdekatan dengan lokasi proyek pengadaan tanah tetapi dengan posisi dekat jalan raya dan marketable dengan harga penawaran antara Rp 38.000.000,00 sampai Rp 40.000.000,00 per Are;
  - 2). Terdapat 27 (duapuluh tujuh) bidang tanah yang dibebaskan di Desa Jumpai dan para Penyanding yang berbatasan langsung dengan 6 (enam) bidang tanah SHM 547, 548, 549, 552, 551 dan 545 yang diakui milik Pemohon, pada dasarnya sepenuhnya telah setuju dan sepakat tanahnya dihargai dengan harga Rp 26.500.000,00 per Are;
  - 3). Tidak masuk akal dan sangat diragukan kebenaran dan maksud serta tujuan adanya penilaian pada tahun 2016 yang dilakukan Pemohon Keberatan melalui Penilai KJPP Adnan Hamid & Rekan yang menetapkan nilai tanah tahun 2016 sebesar Rp 180.000.000,00



(seratus delapan puluh juta rupiah) per Are, karena penilaian yang dilakukan oleh Penilai KJPP Adnan, Hamid & Rekan tersebut tidak mencerminkan hasil penilaian yang sesuai fakta di lapangan sehingga patut diduga penilaian tersebut dilakukan tanpa mengindahkan Standar Penilai Indonesia serta tidak mencerminkan harga riil saat itu;

- 4). Selain itu, terdapat adanya fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa berdasarkan Siaran Pers Nomor 16/KLI/2016 Tanggal 11 Maret 2016 dari Biro Komunikasi dan Layanan Informasi Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia perihal Berakhirnya Sanksi Pembekuan Izin Penilai Publik Ir. Yohn P.S. Napitupulu Dan Pengenaan Sanksi Pembekuan Ijin Penilai Publik Ronny Nasrun Adnan Dipl. Ing., M.Sc., diumumkan bahwa **Menteri Keuangan melalui Keputusan Nomor 63/KM.1/2016 tanggal 3 Februari 2016, telah mengenakan sanksi berupa Pembekuan Izin Kepada Penilai Publik Ronny Nasrun Adnan Dipl. Ing., M.Sc. Penilai Publik Ronny Nasrun Adnan Dipl. Ing., M.Sc., selaku Rekan Penilai Publik pada KJPP Adnan, Hamid & Rekan, dikenakan sanksi pembekuan izin di Bidang Jasa Penilaian Properti (P) untuk jangka waktu 6 (enam) bulan, terhitung sejak tanggal 17 Desember 2015 sampai dengan tanggal 16 Juni 2016. Pengenaan Sanksi berupa pembekuan izin terhadap Penilai Publik Ronny Nasrun Adnan Dipl. Ing., M.Sc. sesuai dengan ketentuan Pasal 72 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik sehingga **dilarang memberikan jasa penilaian dan jasa lainnya yang berkaitan dengan penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik;****
- 5). Berdasarkan ketentuan Pasal 123 UU Cipta Kerja yang merubah Pasal 34 UU No. 2 Tahun 2012 tersebut diatas jelas sekali ditentukan bahwa Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Besarnya Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih bersifat final dan mengikat, dan dijadikan dasar untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian;



- 6). Dengan demikian, walaupun benar, *quad non*, adanya penilaian yang pernah dilakukan oleh KJPP Adnan, Hamid & Rekan pada tahun 2016 dengan nilai sebesar Rp 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) per Are, maka hasil penilaian tersebut tidak dapat dijadikan dasar atau acuan dalam penetapan Ganti Kerugian yang telah disepakati dalam Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian yang dilaksanakan tanggal 7 Desember 2020, sehingga dalil Pemohon Keberatan tersebut adalah tidak relevan sama sekali sehingga harus ditolak;
  
19. Bahwa **Termohon Keberatan II menolak dalil angka 12 dan 14 Permohonan** yang mendalilkan penilaian yang dilakukan oleh Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih dilakukan secara global dengan nilai sebesar Rp 22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) per Are yang meliputi 5 (lima) Desa yaitu Desa Tangkas, Desa Gelgel, Desa Jumpai, Desa Sampalan Klod dan Desa Gunaksa, **karena** penilaian yang dilakukan oleh Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan alasan sebagaimana dikemukakan diatas yang membuktikan bahwa :
  - 1). Tidak benar KJPP Ni Made Tjandra Kasih melakukan penilaian secara global yang meliputi 5 (lima) Desa yaitu Desa Tangkas, Desa Gelgel, Desa Jumpai, Desa Sampalan Klod dan Desa Gunaksa, karena seluruh tanah yang dinilai oleh Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih hanya terdiri atas 182 (seratus delapan puluh dua) bidang tanah kosong yang berlokasi di Desa Tangkas dan Desa Jumpai, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung dengan luas seluruhnya 324.454 m<sup>2</sup> yang dilakukan pada tanggal 6 Nopember 2020 sampai tanggal 11 Nopember 2020 dengan berpedoman pada Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII Tahun 2018;
  - 2). Terdapat 27 (dua puluh tujuh) bidang tanah yang dinilai di Desa Jumpai, dan 21 (dua puluh satu) pemilik bidang tanah diluar 6 (enam) bidang tanah yang diakui sebagai milik Pemohon Keberatan telah menyetujui penilaian yang dilakukan KJPP Ni Made Tjandra Kasih sebesar Rp 26.500.000,00 per Are;



- 3). Penilaian terhadap bidang tanah dilakukan dengan menggunakan sumber penawaran di berbagai media maupun penjual/pemilik property yang ada didekat lokasi pengadaan tanah dengan menggunakan pendekatan pasar (*market approach*), pendekatan biaya (*cost approach*), dan pendekatan pendapatan (*income approach*);
- 4). Obyek yang dinilai berada dalam satu bidang hamparan sepanjang daerah aliran sungai Tukad Unda (DAS Tukad Unda) dan merupakan bekas galian C yang telah ditutup tahun 2002 sehingga seluruh obyek telah habis tergali sehingga banyak berupa kubangan-kubangan yang bisa timbul saat musim kemarau dan tenggelam saat musim hujan. Keseluruhan tanah menjadi tanah yang tidak produktif karena tidak bisa ditanami apapun, dengan kondisi gersang diantara bebatuan dan terletak jauh dibawah jalan utama;
- 5). Oleh karena atas seluruh bidang tanah yang dinilai sebanyak 182 (seratus delapan puluh dua bidang) tanah luas 324.454 m<sup>2</sup> termasuk 6 (enam) bidang tanah yang diakui oleh Pemohon Keberatan yang merupakan bagian dari 27 (dua puluh tujuh) bidang tanah yang berada di Desa Jumpai merupakan satu hamparan bidang tanah kosong dengan kondisi sebagaimana diatas maka harga per Are dinilai sama yaitu sebesar Rp 26.500.000,00 per Are atau Rp 265.000,00 per meter persegi atau harga seluruhnya 324.454 m<sup>2</sup> X Rp 265.000,00 yaitu Rp 85.980.310.000,00 (delapan puluh lima miliar Sembilan ratus delapan puluh juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah);
- 6). Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih tersebut telah dilakukan bidang per bidang tanah yang meliputi: a. tanah; b. ruang atas tanah dan bawah tanah; c. bangunan; d. tanaman; e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau f. kerugian lain yang dapat dinilai, sesuai ketentuan Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012;
- 7). Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012 **tidak mewajibkan penilaian dilakukan per bidang sertipikat** sebagaimana dengan salah dan keliru ditafsirkan oleh Pemohon Keberatan, tetapi menekankan penilaian dilakukan per bidang yang meliputi meliputi penilaian atas : a. tanah; b. ruang atas tanah dan bawah tanah; c. bangunan; d. tanaman; e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau f. kerugian lain yang dapat dinilai;



- 8). Berdasarkan alasan diatas maka tidak benar penilaian yang dilakukan oleh Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih dilakukan secara global, karena telah terbukti dengan jelas dan terang bahwa penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih telah dilakukan sesuai Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012 sehingga **dalil angka 12 dan 14 Permohonan tidak benar sama sekali sehingga harus ditolak;**
20. Bahwa **Termohon Keberatan II menolak dalil angka 13 Permohonan** yang mempermasalahkan mengenai adanya perbedaan nilai taksiran atas objek yang sama antara hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP Adnan, Hamid & Rekan yang dilakukan tahun 2016 dengan hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih, **berdasarkan alasan-alasan** sebagaimana telah dikemukakan diatas, dan alasan keberatan tersebut juga tidak relevan sama sekali dan harus ditolak, karena berdasarkan Pasal 1 angka 5 jo Pasal 2 jo Pasal 4 Perma Nomor 3 tahun 2016 tersebut diatas, jelas sekali menentukan bahwa permohonan keberatan yang diatur dalam Perma Nomor 3 Tahun 2016 yang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Semarang untuk memeriksa dan memutus adalah **KEBERATAN TERHADAP HASIL MUSYAWARAH PENETAPAN GANTI KERUGIAN, BUKAN KEBERATAN TERHADAP PENILAIAN DARI PENILAI DAN ATAU KANTOR JASA PENILAI PUBLIK ATAU DENGAN KATA LAIN ACUAN KEBERATANNYA ADALAH MUSYAWARAH PENETAPAN GANTI KERUGIAN**, dengan demikian Permohonan yang diajukan Pemohon Keberatan terkait dengan keberatan terhadap hasil penilaian dari Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih dengan membandingkan pada penilaian dari Penilai KJPP Adnan, Hamid & Rekan **bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Semarang untuk memeriksa dan memutus dalam bentuk Permohonan Keberatan**, sehingga terdapat cacat formil dalam hal pengajuan Keberatan Terhadap Bentuk Dan/Atau Besarnya Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sehingga **Permohonan Keberatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;**
21. Bahwa **Termohon Keberatan II menolak dalil angka 15 Permohonan** yang mendalilkan bahwa penetapan Ganti Kerugian dalam musyawarah tanggal 7 Desember 2020 dimana besaran ganti rugi hanya meliputi tanah



saja dan dilakukan secara global dan berpatokan pada kondisi tanah yang jauh dibawah jalan dan tidak ada bukti haknya sesuai Pasal 33 UU 2 Tahun 2012, **berdasarkan alasan-alasan hukum** sebagaimana telah dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa dalam musyawarah tanggal 7 Desember 2020 seluruh Pihak yang Berhak telah setuju dan sepakat tentang bentuk dan besarnya Ganti Kerugian, dan Ganti Kerugian hanya berupa tanah saja karena tanah yang dibebaskan seluruhnya tanah kosong, dan tanah berada dalam satu bidang hamparan dengan keadaan/kondisi yang sama sehingga sangat wajar dan beralasan apabila nilai per meter nya adalah sama untuk seluruh tanah;

22. Bahwa **Termohon Keberatan II menolak dalil angka 16 Permohonan** yang mendalilkan bahwa untuk menentukan besaran Ganti Kerugian semestinya dilakukan penilaian terhadap bidang per bidang, **berdasarkan alasan-alasan hukum** sebagaimana telah dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa tanah yang dibebaskan seluruhnya tanah kosong, dan tanah berada dalam satu hamparan dengan keadaan dan kondisi yang sama. Demikian juga seluruh tanah merupakan tanah kosong sehingga yang dapat dinilai hanya tanahnya saja, sedangkan untuk terhadap: a. bidang ruang atas tanah dan bawah tanah; b. bangunan; c. tanaman; d. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau e. kerugian lain yang dapat dinilai, tidak dilakukan penilaian karena memang tidak ada yang harus dinilai atau memenuhi syarat untuk dinilai. Yang dimaksud dengan "*kerugian lain yang dapat dinilai*" adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa. Dengan demikian bentuk kerugian sebagaimana didalilkan dalam angka 9 dan 21 Permohonan tidak memenuhi syarat untuk dinilai sebagai "*kerugian lain yang dapat dinilai*" sesuai Pasal 33 huruf f UU No. 2 Tahun 2012 dan Penjelasannya, sehingga dalil tersebut harus ditolak;
23. Bahwa **Termohon Keberatan II menolak dalil angka 17 Permohonan** yang mendalilkan Termohon Keberatan tidak melakukan penilaian sesuai ketentuan Pasal 33 UU 2 Tahun 2012 jo. Pasal 65 Perpres No. 71 Tahun 2012 sehingga merugikan Pemohon Keberatan, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa penilaian atas tanah telah dilakukan bidang per bidang tanah sedangkan penilaian terhadap: a. bidang ruang atas tanah



dan bawah tanah; b. bangunan; c. tanaman; d. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau e. kerugian lain yang dapat dinilai, tidak dilakukan penilaian karena memang tidak ada. Bentuk kerugian sebagaimana didalilkan dalam angka 9 dan 21 Permohonan tidak memenuhi syarat untuk dinilai sebagai “kerugian lain yang dapat dinilai” sesuai Pasal 33 huruf UU No. 2 Tahun 2012 dan Penjelasannya, sehingga dalil tersebut harus ditolak;

24. Bahwa **Termohon Keberatan II menolak dalil angka 18 dan 19 Permohonan**, karena berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas telah membuktikan bahwa Ganti Kerugian yang telah disetujui dan disepakati oleh seluruh Pihak yang Berhak yang hadir dalam musyawarah penetapan ganti rugi, dan dilakukan secara layak dan adil kepada seluruh pihak, mengingat keadaan dan kondisi tanahnya, sehingga telah memenuhi Pasal 1 angka 10 UU 2 Tahun 2010 yang berbunyi “*Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah*”. Justru sebaliknya Pemohon Keberatan-lah yang bertindak tidak layak dan adil sebagaimana didalilkan dalam angka 19 Permohonan, karena hanya mementingkan diri sendiri dengan merugikan masyarakat umum termasuk keselamatan dan keamanan masyarakat disekitar aliran sungai, mengingat kondisi obyek pengadaan tanah yang sama sekali tidak produktif dan menghasilkan apa-apa bagi masyarakat pemilik tanah, memerlukan adanya tindakan segera dari Pemerintah untuk membangun pengendali banjir dan waduk. Jika dibandingkan dengan luas tanah yang diakui oleh Pemohon Keberatan untuk 8 (delapan) bidang tanah seluas 14.300 M2 dengan luas bidang tanah yang dimiliki masyarakat yang terkena proyek seluas 324.454 m<sup>2</sup> – 14.300 m<sup>2</sup>, maka terang dan nyata sekali bahwa Pemohon Keberatan-lah yang berlaku tidak layak dan tidak adil yang jelas-jelas sangat merugikan masyarakat;
25. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas, **Termohon Keberatan II menolak dalil angka 20 dan 21 Permohonan** karena tidak berdasar dan beralasan sama sekali, sehingga tidak ada dasar dan alasan Pemohon Keberatan mohon untuk ditetapkan besaran Ganti Kerugian terhadap tanah yang diakui milik Pemohon Keberatan sebesar Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) per Are dan ganti kerugian lainnya yang dapat sebesar Rp 1.972.000.000,00 (satu miliar Sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah).



Satu dan lain hal bahwa berdasarkan Pasal 33 huruf f UU No. 2 Tahun 2012 dan Penjelasan, maka kerugian lainnya yang didalilkan Pemohon keberatan tersebut tidak memenuhi syarat sebagai kerugian lain yang dapat dinilai, sehingga sangat beralasan dalil-dalil tersebut untuk ditolak;

26. Bahwa **Termohon Keberatan II menolak angka 22 Permohonan** yang mendalilkan bahwa pembelian tanah oleh Pemohon Keberatan pada tahun 2015 adalah untuk tujuan usaha membangun Resort dan Villa untuk membuka lapangan kerja dan meningkatkan perekonomian masyarakat sekitar dan berkehendak ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah pengganti di pinggir panat. Termohon Keberatan II menolak dalil tersebut berdasarkan alasan sebagai berikut:

- 1). Alasan keberatan tersebut merupakan alasan yang dicari-cari karena jika benar hal tersebut, *quad non*, mengapa sejak tahun 2015 sampai tahun 2020 Pemohon Keberatan tidak pernah mewujudkan tujuannya melakukan pembelian tersebut dengan membangun Resort dan Villa malah sebaliknya ikut menelantarkan tanahnya menjadi tidak produktif;
- 2). Dilain pihak patut diduga bahwa Pemohon Keberatan memiliki tujuan lain dari pembelian tersebut, karena sebagaimana dikemukakan diatas bahwa rencana pembangunan Pengendali Banjir dan Waduk tersebut sudah dibuat Pemerintah sejak tahun 2013 yaitu sebelum Pemohon Keberatan membeli tanah, sehingga patut diduga bahwa pembelian tersebut bertujuan spekulasi untuk mendapatkan ganti rugi yang tinggi sebagaimana terbukti dari hanya Pemohon Keberatan sendiri yang meminta Ganti kerugian sebesar Rp 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) per Are, sedangkan seluruh masyarakat pemilik tanah yang turun temurun memiliki dan berada di lokasi tanah yang dibebaskan telah bersedia diberikan ganti kerugian sebesar Rp 26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) per Are;
- 3). Dugaan ini ditambah lagi dengan keinginan Pemohon Keberatan agar diberikan ganti kerugian berupa tanah pengganti yang sama di pinggir pantai, padahal dalam musyawarah bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian yang telah dilaksanakan dan disepakati tidak pernah terdapat usulan maupun kesepakatan tentang Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti, karena seluruh Pihak yang



Berhak yang hadir dalam musyawarah menginginkan penggantian dalam bentuk uang, sehingga tidak berdasar dan beralasan Pemohon Keberatan meminta Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti, apalagi dalam bentuk penggantian tanah yang berada di dekat Pantai sebagaimana diinginkan oleh Pemohon Keberatan dalam Permohonannya;

- 4). Rangkaian fakta-fakta diatas membuktikan adanya itikad tidak baik dari Pemohon Keberatan sehingga sangat beralasan Permohonan ditolak seluruhnya;
27. Bahwa berdasarkan seluruh bukti, fakta, peristiwa dan alasan tersebut diatas telah diperoleh kesimpulan bahwa Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung telah dilakukan sesuai dengan peraturan Perundang Undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (*Good Government*) sehingga seluruh Permohonan Keberatan harus ditolak;
28. Bahwa oleh karena seluruh dalil Permohonan tidak terbukti, tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali maka **seluruh petitum Permohonan harus ditolak dan Pemohon Keberatan harus dibebankan membayar seluruh biaya dalam perkara ini;**
29. Bahwa Termohon Keberatan II menolak dalil Permohonan selain dan selebihnya;

Berdasarkan alasan - alasan hukum sesuai fakta – fakta, bukti - bukti dan peristiwa - peristiwa hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka Termohon Keberatan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarapura Yang Terhormat untuk memutuskan:

1. Menolak Permohonan Pemohon Keberatan seluruhnya atau setidaknya menyatakan Permohonan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Pemohon Keberatan mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Irwan Sunaryo (Pemohon), selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Perjanjian Jual Beli tertanggal 20 April 2015, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 547/Desa Jumpai, Surat Ukur No.128/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 1200 M2. NIB : 22060118.00156, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 548/Desa Jumpai, Surat Ukur No.129/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 300 M2. NIB : 22060118.00157, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 549/Desa Jumpai, Surat Ukur No.130/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 2650 M2. NIB : 22060118.00151, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 552/Desa Jumpai, Surat Ukur No.126/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 1600 M2. NIB : 22060118.00146, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 551/Desa Jumpai, Surat Ukur No.127/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 3500 M2. NIB : 22060118.00147, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 545/Desa Jumpai, Surat Ukur No.132/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 2600 M2. NIB : 22060118.00153, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Foto copy Informasi Zona Nilai Tanah SHM No. 552/Desa Jumpai tanggal 20 April 2018, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Foto copy surat setoran pajak daerah – bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 11 Maret 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Foto copy Penilaian Aset 6 (enam) bidang tanah/asset oleh KJPP Adnan, Hamidi dan Rekan No MS.79.App.r-AV/LTR/I/2016, tanggal 21 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;

Halaman 69 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp



12. Foto copy Informasi Penataan Ruang Nomor: 650/835/Bappeda tanggal 5 Maret 2019, yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Klungkung , selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Print out gambar/ design rencana proyek resort, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Foto copy gambar bangunan Pemohon, untuk rencana pembangunan mount like sea side resort, di desa Jumpai, Klungkung Bali, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;

Bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain itu Pemohon Keberatan juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi, yaitu:

1. Saksi Putu Agus Nusada Putra, ST, di bawah sumpah di depan persidangan, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Pemohon;
  - Bahwa saksi merupakan konsultan yang mengerjakan gambar proyek pembangunan fasilitas rekreasi keluarga dan resort di tanah pemohon;
  - Bahwa saksi membuat gambar untuk keperluan mengurus IMB atas nama Pemohon (vide bukti P-14);
  - Bahwa lokasi tanah Pemohon yang saksi buat gambar tersebut berada di daerah Klungkung;
  - Bahwa di lokasi tanah milik Pemohon tersebut akan dibangun fasilitas rekreasi keluarga, akomodasi dan resort;
  - Bahwa saksi pernah datang langsung ke lokasi tanah Pemohon tersebut pada sekitar bulan Maret dan April 2019;
  - Bahwa Lokasinya masih berupa tanah lapang dengan akses pantai;
  - Bahwa tidak ada akses jalan langsung menuju tanah Pemohon tersebut;



- Bahwa saat saksi ke lokasi, tidak terjadi hujan, tapi tampak kemarinnya sempat hujan karena ada jalan yang banjir, tetapi di lokasi tanah pemohon tidak ada banjir;
  - Bahwa tidak ada bangunan dan tanaman produktif pada tanah tersebut;
  - Bahwa Saat saksi melakukan pengukuran awal, saksi mengukur tanah tersebut menjadi satu kesatuan berdasarkan batas-batas tanah yang ditunjukkan oleh orang kepercayaan Pemohon, namun setelah dikoreksi oleh Pemohon, ternyata lokasi tanah tersebut tidaklah menjadi satu kesatuan (terpisah-pisah karena ada tanah yang belum menjadi milik Pemohon);
  - Bahwa dasar saksi melakukan pengukuran dan membuat gambar tersebut adalah SHM dan fotocopy Rekap tanah global;
  - Bahwa saksi diperlihatkan fotocopy SHM tanah pemohon tersebut, tetapi saksi lupa peruntukan, jumlah, luas dan atas Nama dari SHM tersebut;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah izin/IMB dari tanah Pemohon itu sudah keluar atau belum;
  - Bahwa di kontrak tercantum bahwa terkait perizinan, itu bukan merupakan tanggung jawab konsultan, tapi merupakan tanggungjawab Pemohon;
  - Bahwa sampai saat ini belum ada kelanjutan dari pelaksanaan proyek pembangunan resort di tanah pemohon tersebut;
  - Bahwa menurut informasi pemohon bahwa proyek belum bisa dilanjutkan karena covid 19 dan masih ada permasalahan dengan pemerintah;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan pemohon dengan pemerintah sebagaimana yang disampaikan oleh Pemohon;
2. Saksi Ni Komang Yuliati, di bawah sumpah di depan persidangan, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Pemohon;
  - Bahwa saksi bekerja di kantor notaris Ika Ayunigtias;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi akan menerangkan mengenai hal berkaitan dengan jual beli tanah antara Suradnya dengan Pemohon di Desa Jumpai.
- Bahwa ada delapan Akta Jual beli yang dibuat oleh Pemohon di kantor notaris tempat saksi bekerja;
- Bahwa selain jual beli tanah dengan Suradnya, ada juga jual beli tanah antara Pemohon dengan Ngenu;
- Bahwa saksi ikut menandatangani Akta jual beli tersebut sebagai saksi;
- Bahwa tanah tersebut sudah dibalik nama semua menjadi atas nama Pemohon, tetapi masih ada satu yang belum keluar dari Kantor BPN;
- Bahwa saksi yang mengurus semua proses balik nama sertifikat yang diajukan oleh Pemohon sebagai bukti surat dalam persidangan ini;
- Bahwa tidak ada kendala dalam pengurusan balik nama tersebut, karena saksi telah melakukan proses tersebut sesuai prosedur yang berlaku;
- Bahwa dasar untuk mengurus balik nama tersebut adalah akta jual beli, surat kuasa, tidak ada sengketa, SPP Global, KTP, KK, SPPT, PPHTB dan PPH;
- Bahwa nilai taksiran harga tanah sebagaimana tercantum dalam bukti P-10 Sesuai dengan yang dikeluarkan oleh Dispenda, sebesar Rp.1.300.000.000,- seluas 26 are. Jadi nilai per are adalah Rp. 50.000.000,-;
- Bahwa nilai transaksi dari tanah tersebut sesuai dengan PPATB yang dikeluarkan Dispenda, masing masing berbeda, per arenya ada yang 25 juta, 30 juta dan 60 juta;
- Bahwa Yang mengurus PPHTB ada orang lain. saksi hanya mengurus sertifikat ke Kantor BPN;
- Bahwa saksi tidak pernah datang langsung melihat lokasi tanah pemohon tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Termohon Keberatan I mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

*Halaman 72 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor : 66/SK-51.05.UP.02.01/II/2020, tanggal, 14 Pebruari 2020, tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Serta Sekretariat Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T I-1;
2. Fotocopy Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020, Nomor : 67/SK-51.05.UP.02.01/II/2020, tanggal 14 Pebruari 2020, tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Di Kabupaten Klungkung, selanjutnya diberi tanda bukti T I-2;
3. Fotocopy Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020, Nomor : 98/SK-51.05.UP.02.01/VII/2020, tanggal 28 Juli 2020, Tentang Perubahan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor : 67/SK-51.05.UP.02.01/II/2020, Tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, selanjutnya diberi tanda bukti T I-3;
4. Fotocopy surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, Nomor 108/SK-51.05.UP.02.01/X/2020, tanggal 13 Oktober 2020, tentang Perubahan Kedua Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor : 66/SK-51.05.UP.02.01/II/2020 Tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Serta Sekretariat Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T I-4;
5. Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, Nomor : 113/SK-51.05.UP.02.01/XII/2020, tanggal, 01 Desember 2020,

Halaman 73 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp



tentang Perubahan Ketiga Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor : 66/SK-51.05.UP.02.01/II/2020, tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Serta Sekretariat Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T I-5;

6. Fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, tanggal 13 Agustus 2020, Nomor : AT.02.01/2952-51.05/VIII/2020, perihal : Sosialisasi dan pemberitahuan jadwal kegiatan inventarisasi dan identifikasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, selanjutnya diberi tanda bukti T I-6;
7. Fotocopy Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, Nomor : 1/Peng.22.06/X/2020, tanggal 21 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T I-7;
8. Fotocopy Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, Nomor : 5/Peng.22.06/XI/2020, tanggal 25 Nopember 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T I-8;
9. Fotocopy Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, Nomor : 6/Peng.22.06/XI/2020, tanggal 25 Nopember 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T I-9;
10. Fotocopy Berita Acara Verifikasi dan Perbaikan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan atau Daftar Nominatif, Nomor : 5331/BA-51.05.AT.01.02/XI/2020, tanggal 4 Nopember 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T I-10;
11. Fotocopy Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten



Klungkung, Nomor : 109/SK-51.05.UP.02.01/XI/2020, tanggal 06 November 2020, tentang Penetapan Pemenang Penilai Pertanahan Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, selanjutnya diberi tanda bukti T I-11;

12. Fotocopy Surat Plh. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, Nomor : AT.02.01/5733-51.05/XI/2020, tanggal 30 Nopember 2020, perihal pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian, selanjutnya diberi tanda bukti T I-12;
13. Fotocopy Surat Plh. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, Nomor : AT.02.01/5734-51.05/XI/2020, tanggal 30 Nopember 2020, perihal pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian, selanjutnya diberi tanda bukti T I-13;
14. Fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, Nomor : 5926/UND-51.05.AT.02.01/XII/2020, tanggal 04 Desember 2020, perihal pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian, selanjutnya diberi tanda bukti T I-14;
15. Fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, Nomor : 5927/UND-51.05.AT.02.01/XII/2020, tanggal 04 Desember 2020, perihal pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian, selanjutnya diberi tanda bukti T I-15;
16. Fotocopy Berita Acara Serah Terima Atas Perubahan Nilai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda TH 2020, Nomor 840/BASTHP/KJPP-TJK/XII/2020, tanggal 7 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T I-16;
17. Fotocopy Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun 2020, Nomor : 114/SK-51.05.UP.02.01/XII/2020, tanggal 7 Desember 2020, tentang Penetapan Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T I-17;

18. Fotocopy Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun 2020, Nomor : 115/SK-51.05.UP.02.01/XII/2020, tanggal 07 Desember 2020, tentang Penetapan Besarnya Nilai Ganti Kerugian Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T I-18;
19. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Nomor : 6236/BA-51.05.AT.01.02/XII/2020, tanggal 07 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T I-19;
20. Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor 792/2020, tanggal 15 Oktober 2020, Peta Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Satgas A Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun 2020 Di Desa Jumpai, selanjutnya diberi tanda bukti T I-20;
21. Fotocopy Permohonan Pendaftaran atas nama I Made Lusin,dkk, Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Tahun 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T I-21;
22. Fotocopy Permohonan Pendaftaran atas nama Ida Bagus Ketut Suardana,dkk, Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Tahun 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T I-22;
23. Fotocopy Daftar Hadir Desa Jumpai Musyawarah Tahap II, tanggal 07 Desember 2020, bertempat di Balai Budaya Ida I Dewa Agung Istri Kanya, selanjutnya diberi tanda bukti T I-23;

Halaman 76 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah di cocokkan sesuai dengan aslinya dalam persidangan kecuali untuk bukti TI-21 dan TI-22 hanya berupa fotocopy tanpa aslinya;

Menimbang, bahwa selain itu Termohon Keberatan I juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi, yaitu:

1. Saksi Ida Bagus Ketut Suardana, di bawah sumpah di depan persidangan, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi mempunyai tanah di daerah pembebasan lahan di Desa Jumpai;
  - Bahwa Saksi hadir dalam rapat musyawarah penetapan ganti rugi di Balai Budaya pada tanggal 7 Desember 2020;
  - Bahwa saksi setuju dengan nilai ganti rugi Senilai Rp. 26.500.000,- per are;
  - Bahwa kondisi tanah saksi sebagian tanah masih ada pasir, batu dan ada juga berupa kubangan air;
  - Bahwa saksi tidak keberatan dengan nilai ganti rugi tersebut karena sudah menjadi kesepakatan Bersama;
  - Bahwa kesepakatan Bersama tersebut terjadi pada rapat yang dilaksanakan di Balai budaya pada tanggal 7 Desember 2020
  - Bahwa tanah saksi merupakan bekas galian C dengan kondisi dibeberapa bagian tergenang air dan ditumbuhi tanaman liar;
  - Bahwa disekitar tanah saksi tersebut tidak terdapat bangunan dan akses jalan;
  - Bahwa terakhir kali tanah saksi dijadikan galian C sekitar tahun 1996
  - Bahwa dari tahun 1996 sampai sekarang, apa hasil dari tanah Tidak menghasilkan apa-apa;

Halaman 77 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp

#### 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)



2. Saksi Ni Made Tjandra Kasih, di bawah sumpah di depan persidangan, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi sebagai Penilai Pertanahan Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung melalui proses seleksi hingga ditunjuk pada bulan Maret 2020 (sesuai dengan bukti T.II-47);
- Bahwa nilai ganti rugi terhadap tanah objek pembebasan lahan tersebut Seharga 26.500.000,- per are;
- Bahwa saksi menganalisa menggunakan pendekatan pasar, dengan menggunakan tanah pembanding disekitarnya dengan kondisi mendekati, yaitu: sama-sama tidak ada akses jalan, tanah masih kosong, kondisi dan fungsinya (misalnya berupa lading, sawah, bekas galian C).
- Bahwa ada nilai kurang dari objek penilaian, dimana objek berada 3 meter dibawah pembanding. Tanah objek timbul tenggelam, jika musim kemarau tanah objek timbul dan saat musim hujan tanah objek tenggelam;
- Bahwa seluruh pekerjaan penilaian yang saksi laksanakan harus menggunakan SPI (Standar Penilaian Indonesia);
- Bahwa tahapan Saksi dalam melakukan proses penilaian diawali dengan proses identifikasi data-data objek, pemilik, pemberi tugas dan penggunaannya kemudian menyesuaikan dengan Standar nilai, karena dengan standar nilai, maka metode penilainnya dapat ditentukan;
- Bahwa setelah itu, dilakukan inspeksi ke lapangan, saksi melakukan inspeksi ke lapangan selama satu minggu karena batas-batasnya masih belum jelas, yang menjadi kesulitannya adalah sebagian besar tanah tersebut tidak memiliki legalitas;
- Bahwa saksi mencari legal dari tanah tersebut yang terdiri dari SHM, SHGB, Girik, Due Pure, ada juga yang tidak ada legalnya;
- Bahwa Saksi melaksanakan inpeksi lapangan Tanggal 6 sampai 11 Desember 2020;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tahapan saksi dalam menetapkan nilai ganti rugi tanah tersebut saksi melaksanakan investigasi data, investigasi lapangan, investigasi lingkungan yaitu mencari data yang paling mendekati di lingkungan objek, adjustment/ penyesuaian (misalnya tanah objek berada di bawah jalan sedangkan data lingkungan yang saya dapat di atas jalan, maka saya mencari yang sama-sama tidak memiliki akses jalan), namun tanah yang diatas, rata-rata masih produktif, sedangkan tanah objek tidak produktif;
- Bahwa Pendekatan pasar biasanya digunakan untuk menilai tanah yang kosong yang penting ada data pembandingnya;
- Bahwa bila ada bangunan digunakan Analisa pendekatan biaya;
- Bahwa ada juga pendekatan pendapatan, biasanya digunakan untuk properti komersial;
- Bahwa dalam SPI 204 dinyatakan dengan jelas bahwa untuk pembebasan lahan harus menghitung fisik tanah, fisik bangunan, fisik tanaman dan apa yang masih terkandung dalam tanah tersebut, sehingga tidak bisa dimasukkan nilai investasi yang sudah dikeluarkan;
- Bahwa pendekatan pendapatan bisa digunakan minimal jika sudah memiliki izin prinsip;
- Bahwa Izin prinsip lebih dahulu, izin prinsip ini harus ada sebelum IMB diajukan
- Bahwa saksi ikut dalam musyawarah tersebut pada tanggal 3 Desember dan 7 Desember tahun 2020;
- Bahwa pada tanggal 3 Desember 2020, dibahas nilai ganti rugi sebesar Rp.22.500.000,- namun masyarakat belum menyepakatinya;
- Bahwa pada tanggal 7 Desember 2020, dibahas dan disepakati nilai ganti rugi sebesar Rp.26.500.000,-per are;
- Bahwa nilai ganti rugi sebesar Rp.26.500.000,-per are merupakan nilai tertinggi dari tanah yang dibebaskan tersebut, acuan nilai tertinggi yaitu tanah tersebut memiliki legalitas berupa SHM;
- Bahwa dengan asumsi bahwa semua tanah objek memiliki kondisi dan legalitas yang sama maka nilai ganti rugi tanah ditetapkan sama;

Halaman 79 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp

#### 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

- Bahwa lokasi tanah objek yang Saksi ke-2 nilai Di Desa Tangkas dan Jumpai;
- Bahwa sebelum pembebasan lahan, apakah ada sosialisasi yang dilaksanakan oleh Pemerintah;
- Bahwa saksi memiliki dua izin, yaitu izin untuk kantor dan izin sebagai pribadi (berupa sertifikat dan izin dari Departemen Keuangan dan lisensi dari Kantor Pertanahan);
- Bahwa tanah objek berada di bawah jembatan tukad unda, karena tanah objek hanya bisa dilihat dari jembatan tukad unda;
- Bahwa tanah objek bisa diakses dari pinggir pantai tetapi harus melewati tanah orang lain;
- Bahwa bisa terjadi perbedaan penilaian antara Penilai Publik satu dengan yang lainnya. Perbedaan tersebut terjadi tergantung dari tujuan penilaian. Perbedaan tujuan penilaian dapat mengakibatkan perbedaan nilai, maksimal 15 persen;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Termohon Keberatan II mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, selanjutnya diberi tanda bukti T II-1;
2. Fotocopy Pasal 123 Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mulai berlaku tanggal 2 November 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T II-2;
3. Fotocopy Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, selanjutnya diberi tanda bukti T II-3;
4. Fotocopy Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, selanjutnya diberi tanda bukti T II-4;
5. Fotocopy Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan

Halaman 80 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp

#### 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)



Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, selanjutnya diberi tanda bukti T II-5;

6. Fotocopy Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (**DPPT**) Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tanggal 6 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T II-6;
7. Fotocopy Surat Dinas PUPRPPKP Pemerintah Kabupaten Klungkung Nomor: 650/5955/DPUPRPPKP tanggal 16 Desember 2019 perihal Informasi Penataan Ruang, selanjutnya diberi tanda bukti T II-7;
8. Fotocopy Surat Dinas PUPRPPKP Pemerintah Kabupaten Klungkung Nomor: 650/4538/DPUPRPPKP tanggal 15 Oktober 2019 perihal Informasi Penataan Ruang, selanjutnya diberi tanda bukti T II-8;
9. Fotocopy Studi Amdal Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung sebagaimana Surat Kepala Balai Wilayah Sungai Bali Penida Nomor: PR.03.04/BWS-BP/828 Tanggal 28 Oktober 2013 Perihal Perbaikan Dokumen AMDAL, RKL-RPL Pembangunan Waduk Muara Unda, selanjutnya diberi tanda bukti T II-9;
10. Fotocopy Keputusan Bupati Klungkung Nomor 280/20/H20/2013 tanggal 30 Oktober 2013 Tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Perencanaan Pembangunan Waduk Muara Unda, selanjutnya diberi tanda bukti T II-10;
11. Fotocopy Keputusan Bupati Klungkung Nomor 130/20/H20/2013 tanggal 28 Nopember 2013 Tentang Izin Lingkungan Kegiatan Rencana Pembangunan Waduk Muara Unda, selanjutnya diberi tanda bukti T II-11;
12. Fotocopy Surat Balai Wilayah Sungai Bali - Penida Nomor: UM.01.03/BWS-BP/364 tanggal 25 April 2013 perihal Undangan Sosialisasi, selanjutnya diberi tanda bukti T II-12;
13. Fotocopy Surat Balai Wilayah Sungai Bali - Penida Nomor: UM.02.06/BWS-BP/604 tanggal 29 Juli 2013 perihal Undangan Sosialisasi, selanjutnya diberi tanda bukti T II-13;
14. Fotocopy Notulen Sosialisasi yang dilaksanakan tanggal 31 Juli 2013, selanjutnya diberi tanda bukti T II-14;
15. Fotocopy Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Bali Nomor 602.1/20808/SDA/DISPUPR tanggal 19 Desember 2019 Perihal Permohonan Penetapan Lokasi, selanjutnya diberi tanda bukti T II-15;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotocopy Surat Sekretaris Daerah Provinsi Bali Nomor 005/23508/Pem/B.Pem-Otda tanggal 26 Desember 2019 hal Undangan, selanjutnya diberi tanda bukti T II-16;
17. Fotocopy Surat Sekretaris Daerah Provinsi Bali Nomor 590/23714/Pem/B.Pem-Otda tanggal 30 Desember 2019 hal Permohonan Penetapan Lokasi, selanjutnya diberi tanda bukti T II-17;
18. Fotocopy Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Bali Nomor 602.1/039/SDA/DISPUPRPKP tanggal 6 Januari 2020 hal Permohonan Penetapan Lokasi, selanjutnya diberi tanda bukti T II-18;
19. Fotocopy Keputusan Gubernur Bali Nomor 107/01-A/HK/2020 tanggal 8 Januari 2020 tentang Pembentukan dan Susunan Keanggotaan Tim Persiapan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, selanjutnya diberi tanda bukti T II-19;
20. Fotocopy Surat Sekretaris Daerah Provinsi Bali Nomor 590/581/Pem/B.Pem-Kesra tanggal 8 Januari 2020 hal Pemberitahuan, selanjutnya diberi tanda bukti T II-20;
21. Fotocopy Pemberitahuan Sekretaris Daerah Provinsi Bali Nomor 590/2802/Pem/B.Pem-Kesra tanggal 30 Januari 2020 perihal Pengumuman Penetapan Lokasi, selanjutnya diberi tanda bukti T II-21;
22. Fotocopy Pemberitahuan Sekretaris Daerah Provinsi Bali Nomor 590/584/Pem/B.Pem-Kesra tanggal 8 Januari 2020 tentang Pemberitahuan Rencana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana Pengandali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung , , selanjutnya diberi tanda bukti T II-22;
23. Fotocopy Surat Sekretaris Daerah Provinsi Bali Nomor 005/958/Pem/B.Pem.Kesra tanggal 10 Januari 2020 hal Undangan, dengan acara Pendataan Awal Rencana Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung , selanjutnya diberi tanda bukti T II-23;
24. Fotocopy Foto berupa bukti pengumuman kepada masyarakat yang juga ditempelkan pada Kantor Desa Jumpai ,(Klungkung), selanjutnya diberi tanda bukti T II-24;
25. Fotocopy Surat Sekretaris Daerah Provinsi Bali Nomor 005/1657/Pem/B.Pem.Kesra tanggal 15 Januari 2020 hal Undangan Konsultasi Publik . selanjutnya diberi tanda bukti T II-25;

Halaman 82 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp



26. Fotocopy Surat Sekretaris Daerah Provinsi Bali nomor 005/2094/Pem/B.Pem.Kesra tanggal 21 Januari 2020 hal Penundaan Acara Konsultasi Publik, dengan acara Konsultasi Publik Rencana Pembangunan Pusat Kebudayaan Bali dan Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, selanjutnya diberi tanda bukti T II-26;
27. Fotocopy Pemberitahuan melalui Pengumuman di kantor Desa Tangkas, Desa Gelgel, Desa Jumpai, Desa Sampalan Klod dan Desa Gunaksa serta Kecamatan Klungkung dan Kecamatan Dawan atas Rencana Pembangunan/Konsultasi Publik, selanjutnya diberi tanda bukti T II-27;
28. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Lokasi Rencana Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di kabupaten Klungkung Nomor: 120/207/PEM/B.PEM.KESRA hari Senin tanggal 27 Januari 2020 di Wantilan Pura Watu Klotok Kabupaten Klungkung, selanjutnya diberi tanda bukti T II-28;
29. Fotocopy Keputusan Gubernur Bali Nomor 180/01-A/HK/2020 tanggal 29 Januari 2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung berikut Lampiran 1, 2 dan 3, selanjutnya diberi tanda bukti T II-29;
30. Fotocopy Pengumuman Keputusan Gubernur Bali Nomor 180/01-A/HK/2020 tanggal 29 Januari 2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung di Koran Bisnis Indonesia tanggal 31 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T II-30-;
31. Fotocopy Pengumuman Keputusan Gubernur Bali Nomor 180/01-A/HK/2020 tanggal 29 Januari 2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung di Koran Bali Post tanggal 31 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T II-31;
32. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020 Nomor 67/SK-51.05.UP.02.01/II 2020 Tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana



Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, selanjutnya diberi tanda bukti T II-32;

33. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020 Nomor 98/SK-51.05.UP.02.01/VII/2020 Tanggal 28 Juli 2020 Tentang Perubahan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor 67/SK-51.05.UP.02.01/II 2020 Tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, selanjutnya diberi tanda bukti T II-33;
34. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020 Nomor 66/SK-51.05.UP.02.01/II/2020 Tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Serta Sekretariat Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T II-34;
35. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020 Nomor 108/SK-51.05.UP.02.01/X/2020 Tanggal 13 Oktober 2020 Tentang Perubahan Kedua Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor 66/SK-51.05.UP.02.01/II/2020 Tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Serta Sekretariat Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T II-35;
36. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan



Untuk Kepentingan Umum, Pembangunan Prasarana pengendalian Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020 Nomor 113/SK-51.05.UP.02.01/XII/2020 , Tanggal 1 Desember 2020, Tentang Perubahan ke-tiga, Surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor 66/SK-51.05.UP.02.01/II/2020 Tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Serta Sekretariat Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T II-36;

37. Fotocopy Peta Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Satgas A Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun 2020 di Desa Jumpai sesuai Peta Bidang Tanah No. 792/2020 tertanggal 15 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T II-37;
38. Fotocopy Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Tahun 2020 Desa Jumpai, selanjutnya diberi tanda bukti T II-38;
39. Fotocopy Pengumuman Peta Hasil Inventarisasi dan Identifikasi/ Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Tahun 2020 Desa Jumpai di Kantor Desa Jumpai, Tanggal 25 Nopember 2020 , selanjutnya diberi tanda bukti T II-39;
40. Fotocopy Berita Acara Verifikasi dan Perbaikan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Atau Daftar Nominatif Nomor: 5331/BA-51.05.AT.01.02/XI/2020 tanggal 4 Nopember 2020 , selanjutnya diberi tanda bukti T II-40;
41. Fotocopy Berita Acara Negosiasi Jasa Penilai/Pertanahan/Appraisal Pada Kegiatan Pembangunan Prasarana Pengaman Sungai Nomor 027/811/PII.P2BJ/B.PBJ tanggal 4 Maret 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T II-41;
42. Fotocopy Penetapan Pemenang Nomor 027/814/PII.P2BJ/B.PBJ tanggal 5 Maret 2020 untuk Pekerjaan Jasa Penilai/Pertanahan/Appraisal Pada Kegiatan Pembangunan Prasarana Pengaman Sungai kepada Penyedia



Jasa Terpilih KJPP Ni Made Tjandra Kasih, selanjutnya diberi tanda bukti T II-42;

43. Fotocopy Pengumuman Penyedia Terpilih Nomor 027/815/PII.P2BJ/B.PBJ tanggal 5 Maret 2020 untuk Pekerjaan Jasa Penilai/Pertanahan/Appraisal Pada Kegiatan Pembangunan Prasarana Pengaman Sungai dengan Penyedia Jasa Terpilih KJPP Ni Made Tjandra Kasih, selanjutnya diberi tanda bukti T II-43;
44. Fotocopy Surat Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Nomor 602.1/3507/SDA/DISPUPRKIM tanggal 10 Maret 2020 kepada KJP Ni Made Tjandra Kasih Perihal Penunjukan Penyedia Untuk Pelaksanaan Paket Pekerjaan Jasa Penilai/Pertanahan/Appraisal, selanjutnya diberi tanda bukti T II-44;
45. Fotocopy Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Nomor: 109/SK-51.05.UP.02.01/XI/2020 tanggal 6 Nopember 2020 tentang Penetapan Pemenang Penilai Pertanahan Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung , selanjutnya diberi tanda bukti T II-45;
46. Fotocopy Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor: 602.1/10951/SDA/PRKIM tanggal 6 Nopember 2020 kepada KJPP Ni Made Tjandra Kasih), selanjutnya diberi tanda bukti T II-46;
47. Fotocopy Hasil Penilaian terhadap objek pengadaan tanah oleh Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih yang dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi: a. tanah; b. ruang atas tanah dan bawah tanah; c. bangunan; d. tanaman; e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau f. kerugian lain yang dapat dinilai , selanjutnya diberi tanda bukti T II-47;
48. Fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Nomor: AT.0201/5733-51.05/XI/2020, tanggal 30 November 2020 , selanjutnya diberi tanda bukti T II-48;
49. Fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: AT.0201/5734-51.05/XI/2020, tanggal 30 November 2020 ,  
selanjutnya diberi tanda bukti T II-49;

50. Fotocopy Berita Acara dan Daftar Hadir Musyawarah Tahap II, Pada ,  
Tanggal 7 Desember 2020, di Balai Budaya Ida I Dewa Agung Istri Kanya,  
Semarapura, yang dilakukan oleh Gubernur Bali, bersama FORKOMPINDA  
lainnya, yang dihadiri oleh Masyarakat yang lokasi tanahnya berada di  
lokasi Pembangunan Proyek Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk  
Muara Unda, selanjutnya diberi tanda bukti T II-50;
51. Fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku  
Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali  
Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung  
Nomor: 5926/UND-51.05.AT.02.01/XII/2020 tanggal 04 Desember 2020,  
selanjutnya diberi tanda bukti T II-51;
52. Fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku  
Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali  
Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung  
Nomor: 5927/UND-51.05.AT.02.01/XII/2020 tanggal 04 Desember 2020,  
selanjutnya diberi tanda bukti T II-52;
53. Fotocopy Berita Acara Musyawarah Penetapan Bentuk dan/atau Besar  
Ganti Kerugian hari Kamis tanggal 07 Desember 2020 yang  
ditandatangani Pihak yang Berhak , selanjutnya diberi tanda bukti T II-53;
54. Fotocopy Berita Acara Serah Terima Atas Perubahan Nilai Ganti Kerugian  
Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir  
Tukad Unda Dan Waduk Muara Unda Tahun 2020 Nomor:  
840/BASTHP/KJPP-TJK/XII/2020, tanggal 07 Desember 2020 antara KJPP  
Ni Made Tjandra Kasih dengan Pelaksana Pengadaan Tanah, selanjutnya  
diberi tanda bukti T II-54;
55. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten  
Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan  
Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di  
Kabupaten Klungkung Nomor: 115/SK-51.05.UP.02.01/XII/2020, tanggal 07  
Desember 2020 tentang Penetapan Besarnya Nilai Ganti Kerugian Dalam  
Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk  
Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad  
Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, selanjutnya diberi  
tanda bukti T II-55;

Halaman 87 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp



56. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Nomor: 114/SK51.05.UP.01.02/XII/2020, tanggal 07 Desember 2020 tentang Penetapan Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, selanjutnya diberi tanda bukti T II-56;
57. Fotocopy Siaran Pers Nomor 16/KLI/2016 Tanggal 11 Maret 2016 dari Biro Komunikasi dan Layanan Informasi Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia perihal Berakhimya Sanksi Pembekuan Izin Penilai Publik Ir. Yohn P.S. Napitupulu Dan Pengenaan Sanksi Pembekuan Ijin Penilai Publik Ronny Nasrun Adnan Dipl. Ing., M.Sc. , , selanjutnya diberi tanda bukti T II-57;
58. Fotocopy Peta Lokasi dan tanah-tanah yang berada dan terkena Proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda, dari peta tersebut terdapat 6(enam)bidang tanah yang diarsir berwarna orange yang diakui Pemohon Keberatan sebagai pemiliknya, dan Peta tersebut membuktikan bahwa banyak tanah pengapit/penyanding dengan tanah yang diklaim Pemohon Keberatan yang kontur dan lokasi serta keadaan tanahnya sama dengan tanah milik Pemohon Keberatan tetapi warga asli Desa Jumpai, sama sekali tidak keberatan terhadap nilai ganti kerugian, selanjutnya diberi tanda bukti T II-58;

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai dan diperlihatkan aslinya di persidangan kecuali untuk bukti TII-8 sampai dengan bukti TII-14, bukti TII-18, TII-20, TII-21, TII-32 sampai dengan TII-37, TII-39 sampai dengan TII-46, TII-48 sampai dengan TII-56, hanya berupa fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain itu Termohon Keberatan II juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi, yaitu:

1. Saksi I Wayan Sukariana , di bawah sumpah di depan persidangan, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi pernah menjadi Kepala Desa Jumpai dari tahun 2002 sampai tahun 2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekitar tahun 2007 ada pemetaan di wilayah galian C dari Pemerintah Kabupaten (dinas PU) ;
- Bahwa kondisi tanah di lokasi pemetaan tersebut Tanah Yang datar dalam kondisi kering, yang kubangan tetap berisi air, dan saat hujan terjadi banjir;
- Bahwa saksi pernah mendengar tentang rencana pembebasan lahan dari tim Pertanahan sekitar bulan Nopember 2020;
- Bahwa informasi pembebasan lahan tersebut disampaikan di bale banjar Desa Jumpai dan yang hadir adalah perwakilan masyarakat yang memiliki tanah dan Kepala Dusun;
- Bahwa Agendanya saat pertemuan di bale banjar Desa Jumpai adalah pemetaan pengukuran tanah dan masyarakat sepakat mendukung proyek pembangunan waduk tersebut;
- Bahwa saksi juga merupakan pemilik tanah yang terkena pembebasan
- Bahwa luas tanah saksi yang akan dibebaskan Seluas 20 are dan belum bersertifikat masih berupa pipil;
- Bahwa lokasi dari tanah yang akan dibebaskan tersebut ada yang berbentuk kubangan, ada yang datar, ada juga yang rawa-rawa;
- Bahwa saksi mengetahui nilai ganti rugi yang disepakati sebesar Rp.26.500.000,- terhadap seluruh objek;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Pemohon memiliki delapan bidang tanah;
- Bahwa semua tanah Pemohon tersebut sudah bersertifikat, saksi mengetahuinya karena dahulu saat transaksi saksi yang mencari tanah;
- Bahwa tanah Pemohon yang masuk dalam daftar pembebasan lahan ada sebanyak enam bidang tanah;
- Bahwa kondisi tanah Pemohon tersebut berupa lahan kosong dengan adanya kubangan, tidak produktif, tidak ada bangunan dan tidak ada akses jalan

Halaman 89 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp

### 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

2. Saksi I Wayan Sudiama, di bawah sumpah di depan persidangan, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Desa Jumpai dari tahun 2013 sampai 2019 dan untuk periode saat ini dari bulan Oktober 2020 sampai 2026;
  - Bahwa saksi mendengar informasi akan diadakan pembebasan lahan sekitar tahun 2013;
  - Bahwa saksi pernah hadir dalam rapat di balai budaya Klungkung pada tanggal 3 Desember 2020 dan tanggal 7 Desember 2020
  - Bahwa agenda rapat tersebut tentang pembebasan lahan, yang dihadiri oleh Bapak Gubernur, Bapak Bupati, Kantor PUPR Provinsi dan masyarakat Desa Tangkas dan Jumpai
  - Bahwa pada tanggal 3 Desember 2020 belum terjadi kesepakatan harga, pada tanggal 7 Desember 2020 baru terjadi kesepakatan nilai ganti rugi, yaitu sebesar Rp.26.500.000,-
  - Bahwa mengenai rencana pembebasan lahan telah diberikan informasi kepada masyarakat (sesuai bukti T.II-24 dan bukti T.II-27);
  - Bahwa kondisi lahan yang akan dibebaskan saat musim hujan tergenang;
  - Bahwa tidak ada bangunan dan tanaman produktif ada jalan menuju lokasi;
  - Bahwa Pemerintah desa dan masyarakat mendukung proyek tersebut demi keamanan dan keselamatan Bersama karena wilayah tersebut merupakan wilayah rawan bencana;
  - Bahwa tanah yang terkena pembebasan Sekitar 27 bidang tanah;
  - Bahwa tidak semua pemilik tanah tersebut hadir pada saat rapat di balai budaya Klungkung;
  - Bahwa setahu saksi tidak ada nama Pemohon dalam daftar penerima ganti rugi;

Halaman 90 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp

**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

- Bahwa dalam daftar penerima ganti rugi tersebut ada yang Namanya Bapak Jenger, Bapak Kondra, Bapak Subagiana, Ibu Ngenu dan Suradnya;
- bahwa setahu saksi tanah tersebut masih atas nama mereka Bapak Jenger, Bapak Kondra, Bapak Subagiana, Ibu Ngenu dan Suradnya;
- bahwa mereka tidak menguasai tanah tersebut, tanah tersebut sudah dialihkan/dijual, tetapi saksi tidak tahu dialihkan/dijual kepada siapa;
- bahwa setahu saksi kondisi fisik tanah tersebut sebagian besar kubangan, tidak ada bangunan tidak ada akses jalan dan berbentuk hamparan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan permohonan keberatan adalah mengenai keberatan terhadap bentuk dan nilai ganti kerugian atas tanah milik Pemohon Keberatan yang terkena proyek Pembangunan Prasarana Pengendali banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, terdapat beberapa ketentuan yang mengatur tentang bagaimana dan syarat-syarat apa yang harus dipenuhi oleh Pihak yang merasa dirugikan dalam mengajukan keberatan atas penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum;

Menimbang, bahwa Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2016 Tentang Tata cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa : "Pengadilan berwenang

*Halaman 91 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*

### 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)



memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan keberatan terhadap bentuk dan atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan dalam posisinya diuraikan bahwa Pemohon merasa keberatan atas bentuk dan nilai ganti kerugian atas tanah milik Pemohon Keberatan yang terkena proyek Pembangunan Prasarana Pengendali banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda sebagaimana dalam berita acara musyawarah penetapan ganti kerugian tanggal 7 Desember 2020 yang dilaksanakan di Balai Budaya Kabupaten Klungkung, hal mana dipertegas dalam jawaban Termohon I maupun Termohon II dalam jawabannya bahwa bentuk dan besaran ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk Pembangunan Prasarana Pengendali banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda telah disepakati dan tertuang dalam Berita Acara Musyawarah penetapan ganti kerugian tanggal 7 Desember 2020 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka Pengadilan Negeri Semarang berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan perkara a quo;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2016 Tentang Tata cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa

“ keberatan ganti rugi dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dapat diajukan oleh : a. Pihak yang berhak atau kuasanya yang hadir tetapi menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dan/atau b. Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa yang menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;”

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Pemohon adalah orang yang berhak atas ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2016 tersebut;

Menimbang, bahwa Pemohon mendalilkan bahwa Pemohon adalah pemilik dari 6 (enam) bidang tanah yang terletak di Desa Jumpai sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 547/Desa Jumpai, Surat Ukur No.128/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 1200 M2. NIB : 22060118.00156;
- 2) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 548/Desa Jumpai, Surat Ukur No.129/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 300 M2. NIB : 22060118.00157;
- 3) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 549/Desa Jumpai, Surat Ukur No.130/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 2650 M2. NIB : 22060118.00151;
- 4) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 552/Desa Jumpai, Surat Ukur No.126/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 1600 M2. NIB : 22060118.00146;
- 5) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 551/Desa Jumpai, Surat Ukur No.127/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 3500 M2. NIB : 22060118.00147;
- 6) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 545/Desa Jumpai, Surat Ukur No.132/Jumpai/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Luas 2600 M2. NIB : 22060118.00153;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan I dalam jawabannya menyatakan bahwa SHM Nomor 547/Desa Jumpai, SHM Nomor 548/Desa Jumpai, SHM Nomor 549/Desa Jumpai, SHM Nomor 552/Desa Jumpai, SHM Nomor 551/Desa Jumpai dan SHM Nomor 545/Desa Jumpai, semuanya atas nama Irwan Sunaryo (Pemohon) dan Termohon keberatan II dalam jawabannya menyatakan bahwa 6 (enam) bidang tanah dengan dengan SHM Nomor 547/Desa Jumpai, SHM Nomor 548/Desa Jumpai, SHM Nomor 549/Desa Jumpai, SHM Nomor 552/Desa Jumpai, SHM Nomor 551/Desa Jumpai dan SHM Nomor 545/Desa Jumpai tersebut seluruhnya terkena proyek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Tukad Unda dan Waduk Muara Unda;

Menimbang, bahwa berdasarkan permohonan Pemohon Keberatan dan jawaban dari Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II tersebut diperoleh fakta yang tidak dibantah oleh para pihak bahwa SHM Nomor 547/Desa Jumpai, SHM Nomor 548/Desa Jumpai, SHM Nomor 549/Desa Jumpai, SHM Nomor 552/Desa Jumpai, SHM Nomor 551/Desa Jumpai dan

*Halaman 93 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM Nomor 545/Desa Jumpai adalah atas nama Irwan Sunaryo (Pemohon) dan tanah-tanah tersebut seluruhnya terkena proyek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Tukad Unda dan Waduk Muara Unda;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T1-7 dan T1-8 berupa Fotocopy Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, Nomor : 1/Peng.22.06/X/2020, tanggal 21 Oktober 2020, bukti surat bertanda TII-53 berupa Berita Acara Musyawarah Penetapan Bentuk dan/atau Besar Ganti Kerugian hari Kamis tanggal 07 Desember 2020 yang ditandatangani Pihak yang Berhak dan bukti surat bertanda TII-58 berupa Peta Lokasi dan tanah-tanah yang berada dan terkena Proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda, diperoleh fakta bahwa SHM Nomor 547/Desa Jumpai, SHM Nomor 548/Desa Jumpai, SHM Nomor 549/Desa Jumpai, SHM Nomor 552/Desa Jumpai, SHM Nomor 551/Desa Jumpai dan SHM Nomor 545/Desa Jumpai termasuk ke dalam daftar nominative pengadaan tanah pembangunan Prasarana pengendalian banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa pemohon adalah Pihak yang berhak atas Ganti Kerugian dalam proyek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Tukad Unda dan Waduk Muara Unda;

Menimbang, bahwa Pasal 38 ayat (1) UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2016 Tentang Tata cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan Keberatan diajukan paling lama 14 (Empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, dengan ketentuan yang dimaksud dengan hari dalam ketentuan ini adalah hari kerja;

Menimbang, bahwa Permohonan Keberatan a quo diajukan dan didaftarkan oleh Pemohon di Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 18 Desember 2020 dibawah register Nomor: 118/ Pdt.G/2020/PN.Srp, dan berdasarkan permohonan Pemohon Keberatan maupun dalam jawaban dari Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II, para pihak menyatakan

*Halaman 94 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa musyawarah penetapan ganti kerugian dilaksanakan pada tanggal 7 Desember 2020, hal ini diperkuat dengan bukti surat bertanda TI-18 berupa Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun 2020, Nomor : 115/SK-51.05.UP.02.01/XII/2020, tanggal 07 Desember 2020, tentang Penetapan Besarnya Nilai Ganti Kerugian Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung dan bukti surat bertanda T-I 19 dan bukti surat bertanda TII-53 berupa Berita Acara Kesepakatan Nomor : 6236/BA-51.05.AT.01.02/XII/2020, tanggal 07 Desember 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon tersebut masih dalam tenggang waktu sebagaimana ketentuan dalam Pasal 38 UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2016 Tentang Tata cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan pada pokoknya mendalilkan bahwa Pemohon keberatan terhadap penetapan bentuk dan/atau besaran Nilai Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung dimana berdasarkan hasil musyawarah penetapan Ganti Kerugian lahan tanggal 7 Desember 2020, di Balai Budaya Klungkung telah ditetapkan bahwa besaran ganti kerugian sebesar Rp. 26.500.000,- ( Dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah ) per Are dalam bentuk uang;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan merasa keberatan karena 6 (enam) bidang tanah milik Pemohon Keberatan yang berada dalam lokasi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Tukad Unda dan Waduk Muara Unda tersebut sejak tahun 2016 sudah direncanakan akan dibangun Resort dan Villa (Akomodasi Wisata) dan telah mengeluarkan biaya-biaya sebesar Rp

*Halaman 95 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.972.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah) dan berdasarkan penilaian KJPP Adnan Hamid & Rekan tahun 2016 nilai tanahnya adalah sebesar Rp 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) per Are;

Menimbang, bahwa atas dalil Pemohon keberatan tersebut, Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II membantahnya dengan dalil bahwa besaran ganti kerugian sebesar Rp. 26.500.000,- ( Dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah ) per Are tersebut merupakan hasil penilaian dari Jasa Penilai Publik Ni Made Tjandra Kasih yang melaksanakan tugas dan tanggung jawab atas penilaian ganti kerugian Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung dan hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Permohonannya, pemohon Keberatan telah mengajukan 14 (empat belas) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Putu Agus Nusada Putra, ST dan saksi Ni Komang Yulianti, sedangkan untuk membuktikan dalil sangkalannya Termohon keberatan I telah mengajukan 23 (dua puluh tiga) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi yaitu Ida Bagus Ketut Suardana dan Ni Made Tjandra Kasih, untuk Termohon Keberatan II telah mengajukan 58 (lima puluh delapan) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi yaitu I Wayan Sudiarna dan I Wayan Sukariana;

Menimbang, bahwa terhadap segala dalil-dalil dan bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak di Persidangan telah diperiksa secara teliti oleh Majelis Hakim dan dipergunakan sebagai bahan pertimbangan hukum sepanjang ada relevansinya dengan perkara ini, sedangkan untuk dalil-dalil dan bukti-bukti surat dan saksi yang tidak relevan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, namun demikian tetap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah dikemukakan Pemohon dan para Termohon dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan

*Halaman 96 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*

#### 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

oleh para pihak tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Permohonan Pemohon tersebut cukup beralasan untuk dikabulkan atau ditolak;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan dalam petitum kedua permohonannya meminta agar bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian diperhitungkan sebagai berikut:

- a) Ganti Kerugian Tanah sebesar Rp. 180.000.000,- ( Seratus delapan puluh juta rupa ) per Are
- b) Ganti Kerugian lainnya sebesar Rp. 1.972.000.000, ( Satu milyar sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah ).
- c) Atau dalam bentuk Tanah Pengganti dengan luas yang sama di pinggir pantai

Menimbang, bahwa Ganti Kerugian dalam Pasal 1 ayat (10) UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Selanjutnya ditegaskan dalam Peperes No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah yang tanahnya digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum adalah uang, tanah pengganti, pemukiman, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pada Pasal 63 ayat (1) menentukan bahwa penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua pelaksana pengadaan tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai public;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 31 UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum diatur bahwa lembaga Pertanahan menetapkan penilai dan mengumumkan penilai yang telah ditetapkan untuk melaksanakan penilaian objek pengadaan tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, apabila Penilai Pertanahan maka

*Halaman 97 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 11 harus mendapatkan izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapatkan lisensi dari Badan Pertanahan Nasional untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah, apabila Penilai Publik maka berdasarkan Pasal 1 Angka 12 harus memperoleh izin dari Menteri Keuangan;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan mengajukan bukti surat bertanda P- 3 sampai dengan P-8 berupa SHM Nomor 547/Desa Jumpai, SHM Nomor 548/Desa Jumpai, SHM Nomor 549/Desa Jumpai, SHM Nomor 552/Desa Jumpai, SHM Nomor 551/Desa Jumpai dan SHM Nomor 545/Desa atas nama Irwan Sunaryo (Pemohon);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dan dipertimbangkan sebelumnya bahwa SHM Nomor 547/Desa Jumpai, SHM Nomor 548/Desa Jumpai, SHM Nomor 549/Desa Jumpai, SHM Nomor 552/Desa Jumpai, SHM Nomor 551/Desa Jumpai dan SHM Nomor 545/Desa atas nama Irwan Sunaryo (Pemohon) termasuk ke dalam daftar nominative pengadaan tanah pembangunan Prasarana pengendalian banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda, sehingga Majelis Hakim berpendapat Pemohon Keberatan adalah pihak yang berhak menerima ganti kerugian;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan mendalilkan bahwa berdasarkan penilaian dari Penilai Independen KJPP Adnan Hamidi dan Rekan pada tahun 2016 terhadap nilai keseluruhan asset Pemohon Keberatan sejumlah 6 (enam) bidang tanah dengan luas keseluruhan 12.800 M2 sebesar Rp. 23.040.000.000,00 (dua puluh tiga milyar empat puluh juta rupiah) atau sebesar Rp. 180.000.000,- ( Seratus delapan puluh juta rupia ) per Are (vide bukti P-11 berupa Penilaian Aset 6 (enam) bidang tanah/asset oleh KJPP Adnan, Hamidi dan Rekan No MS.79.App.r-AV/LTR/I/2016, tanggal 21 Januari 2016 (vide bukti surat P-11);

Menimbang, bahwa dari bukti surat maupun saksi-saksi yang dihadirkan Pemohon Keberatan yaitu saksi Putu Agus Nusada Putra, ST dan saksi Ni Komang Yuliati, tidak ada satupun yang dapat membuktikan bahwa KJPP Adnan, Hamidi dan Rekan berkompeten dalam melakukan penilaian terhadap ganti kerugian bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 Angka 11 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan

*Halaman 98 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Kepentingan Umum, sehingga menurut Majelis Hakim penilaian yang dilakukan oleh KJPP Adnan, Hamidi dan Rekan tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan penilaian terhadap ganti kerugian dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan I mengajukan bukti surat bertanda TI-11 berupa Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, Nomor : 109/SK-51.05.UP.02.01/XI/2020, tanggal 06 November 2020, tentang Penetapan Pemenang Penilai Pertanahan Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, yang menetapkan KJPP Ni Made Tjandra kasih sebagai pemenang Penilai pertanahan untuk menaksir besarnya ganti kerugian atas objek pengadaan tanah dalam pembangunan prasarana pengendalian banjir Tukad unda dan Waduk Muara Unda;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan II mengajukan bukti surat bertanda TII-47 berupa Hasil Penilaian Penilai KJPP Ni Made Tjandra Kasih terhadap objek pengadaan tanah berupa 182 (seratus delapan puluh dua) bidang tanah kosong yang berlokasi di Desa Tangkas dan Desa Jumpai, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung;

Menimbang, bahwa dalam bukti surat TII-47 tersebut tercantum Identifikasi Status Penilai dimana disebutkan bahwa Ni Made Tjandra Kasih memiliki kompetensi dan telah memperoleh ijin dari menteri Keuangan No.P-1.14.00397 tanggal 5 Mei 2014 bemaung di bawah KJPP Ni Made Tjandra Kasih yang telah terdaftar di Departemen Keuangan RI dengan ijin Nomor 3.14.0061 tanggal 19 September 2014 dan telah memiliki Lisensi penilai Pertanahan atas nama Ni Made Tjandra Kasih Nomor 349/KEP-600.30.1/IX/2018 tanggal 05 September 2018 dan Lisensi penilai Pertanahan atas nama kantor KJPP Ni Made Tjandra Kasih Nomor 350/KEP-600.30.1/IX/2018 tanggal 05 September 2018;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan I mengajukan saksi Ni Made Tjandra Kasih dimana dalam persidangan telah menunjukkan asli dari izin dari menteri Keuangan dan telah memiliki Lisensi penilai Pertanahan

*Halaman 99 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*

**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)



sebagaimana Identifikasi Status Penilai yang termuat dalam bukti surat TII-47 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Para Termohon Keberatan tersebut, maka Majelis Hakim menilai bahwa Status Penilai besarnya ganti kerugian dalam perkara a quo telah sesuai dengan ketentuan Pasal 31 UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya, pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah pembebasan tanah yang bersifat memaksa (compulsory land acquisition), dimana pemerintah dapat membebaskan tanah dari si pemilik tanah meskipun si pemilik tanah tidak berkeinginan untuk menjual tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria pada Pasal 2 Ayat (1) menyebutkan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan yang ada di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, lebih lanjut Ayat (2) undang undang ini memberikan wewenang kepada negara untuk mengatur, menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa, sehingga atas dasar tersebutlah negara demi kepentingan publik menggunakan wewenangnya untuk dapat mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan serta mengadakan pengawasan. Hal tersebut juga berlaku dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang tujuannya juga untuk kepentingan rakyat, maka negara melakukan fungsinya untuk mengadakan pengelolaan terhadap tanah yang harus dilaksanakan namun tetap berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan dan keselarasan (Vide Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum);

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 6 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang perubahan dasar pokok-pokok agraria juga menyebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi social, dengan demikian bunyi kalimat tersebut mengandung konsekuensi bagi pemilik



hak atas tanah agar melepaskan haknya tersebut demi kepentingan social/umum dengan catatan diberikan ganti kerugian yang wajar;

Menimbang, bahwa nilai penggantian wajar adalah nilai yang didasarkan kepada kesetaraan dengan nilai pasar atas suatu property dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang timbul dari pengambilalihan hak atas property tersebut yang berisi indikasi nilai kerugian fisik yaitu nilai ganti kerugian untuk tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan kerugian lain yang dapat dinilai. Sedangkan indikasi nilai kerugian non fisik yaitu nilai ganti kerugian berupa kerugian atas kehilangan pekerjaan atau bisnis atau kerugian emosional (solatium), biaya transaksi, kompensasi masa tunggu dan kerugian sisa tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Termohon Keberatan I yaitu Ida Bagus Ketut Suardana dan saksi Termohon Keberatan II yaitu I Wayan Sukariana bahwa saksi juga mempunyai tanah di daerah pembebasan lahan di Desa Jumpai, saksi menyetujui besaran ganti rugi yang diberikan pemerintah yaitu sebesar Rp.26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) per arenya, dan sebagian pemilik tanah juga menyetujui besaran ganti rugi tersebut, saksi mengetahui tanah Pemohon keberatan juga terkena pembebasan lahan, tanah Pemohon berupa lahan kosong dengan adanya kubangan, tidak produktif, tidak ada bangunan dan tidak ada akses jalan;

Menimbang, bahwa berdasarkan saksi-saksi Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II bahwa musyawarah penetapan bentuk dan besaran ganti rugi dilakukan 2 (dua) kali yaitu pertama pada tanggal 3 Desember 2020 dimana harga yang ditawarkan sebesar sebesar Rp.22.500.000,- (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) per are namun masyarakat tidak menyetujuinya, kemudian musyawarah kedua dilakukan pada tanggal 7 Desember 2020 dan disepakati bentuk dan besaran ganti kerugian yaitu berbentuk uang sebesar Rp.26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) per arenya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Termohon I yaitu saksi Ni Made Tjandra Kasih selaku Penilai Publik yang ditunjuk oleh Badan Pertanahan untuk melakukan penilaian terhadap objek pembebasan, bahwa dalam melakukan penilaian nilai objek pembebasan lahan tersebut menggunakan pendekatan pasar, dengan menggunakan lahan pembanding

*Halaman 101 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



disekitarnya dengan kondisi mendekati, yaitu: sama-sama tidak ada akses jalan, tanah masih kosong, kondisi dan fungsinya (misalnya berupa lading, sawah, bekas galian C, bahwa objek berada 3 meter dibawah tanah yang dijadikan pembanding, Tanah objek timbul tenggelam, jika musim kemarau tanah objek timbul dan saat musim hujan tanah objek tenggelam, sebagian besar tanah objek tidak memiliki nilai ekonomis;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Ni Made Tjandra Kasih bahwa nilai sebesar Rp.26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) per arenya merupakan nilai tertinggi dengan asumsi bahwa semua tanah objek memiliki kondisi dan legalitas yang sama maka nilai ganti rugi tanah ditetapkan sama;

Menimbang, bahwa penilaian oleh Penilai Publik Ni Made Tjandra Kasih telah dilakukan dengan menggunakan pendekatan pasar yaitu dengan menggunakan lahan pembanding disekitarnya dengan kondisi mendekati objek pembebasan lahan keberatan dan dalam penentuan besarnya ganti kerugian tersebut telah terjadi perubahan dari awalnya sebesar Rp.22.500.000,- (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) per are menjadi sebesar Rp.26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) per arenya dimana berdasarkan penilaian dari Penilai Publik harga ini merupakan nilai tertinggi dengan asumsi bahwa semua tanah objek memiliki kondisi dan legalitas yang sama maka nilai ganti rugi tanah ditetapkan sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas diperoleh fakta bahwa kondisi tanah yang terkena pembebasan lahan dalam perkara a quo termasuk tanah milik Pemohon Keberatan adalah lahan kosong dengan adanya kubangan, tidak produktif, tidak ada bangunan dan tidak ada akses jalan, pemilik lahan yang memiliki tanah yang kondisinya sama dengan tanah milik Pemohon Keberatan sebagian besar menerima besaran ganti rugi tanah sebesar Rp.26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) per arenya, penentuan besarnya ganti kerugian tersebut telah terjadi perubahan dari awalnya sebesar Rp.22.500.000,- (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) per are menjadi sebesar Rp.26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) per arenya dimana berdasarkan penilaian dari Penilai Publik harga ini merupakan nilai tertinggi dengan asumsi bahwa semua tanah objek memiliki kondisi dan legalitas yang sama maka nilai ganti rugi tanah ditetapkan sama;



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas Majelis hakim berpendapat bahwa penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah dalam pembangunan Prasarana pengendalian banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda telah dilakukan penilaian oleh Penilai Publik yang kompeten dan telah memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan yang berlaku dan terhadap tanah objek pembebasan lahan dalam perkara aquo termasuk tanah milik Pemohon Keberatan telah diberikan ganti kerugian yang wajar yang telah ditetapkan oleh Termohon Keberatan I berdasarkan Penilaian dari KJPP Ni Made Tjandra Kasih sebagai Penilai Publik (vide bukti surat TII-47);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka majelis hakim berpendapat Pemohon Keberatan tidak mampu untuk membuktikan dalil pemohonannya maka Permohonan Pemohon keberatan agar diberikan ganti kerugian atas tanahnya sebesar Rp. 180.000.000,- ( Seratus delapan puluh juta rupiah ) per Are atau diganti dalam bentuk Tanah Pengganti dengan luas yang sama di pinggir pantai adalah tidak berdasar dan haruslah dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan juga meminta ganti kerugian lainnya sebesar Rp. 1.972.000.000, ( Satu milyar sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah ) dimana dalam posita disebutkan bahwa kerugian tersebut timbul karena Pemohon keberatan telah mengeluarkan biaya antara lain Biaya Aspek penatagunaan tanah dari lahan pertanian menjadi non pertanian , Biaya balik nama sertipikat dan pajak pembelian ke 8 (delapan) bidang tanah, Biaya Pengurusan ijin untuk akses jalan, Biaya Design dan concept Resort dari Designer Cina, Biaya Design concept Chapel Wedding area, dan biaya-biaya lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti yang diajukan oleh Pemohon Keberatan baik berupa bukti surat maupun saksi, tidak ada yang membuktikan darimana dan bagaimana proses perhitungan ganti kerugian lainnya yang dimohonkan oleh Pemohon Keberatan tersebut, sehingga permohonan Pemohon keberatan mengenai ganti kerugian lainnya sebesar Rp. 1.972.000.000, ( Satu milyar sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah ) adalah tidak berdasar dan haruslah dinyatakan ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka petitum kedua dari Permohonan Pemohon keberatan haruslah dinyatakan ditolak

Menimbang, bahwa petitum ketiga Permohonan Pemohon Keberatan agar menghukum Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian sebesar Rp. 180.000.000,- ( Seratus delapan puluh juta rupiah ) per Are di kali luas tanah Pemohon yang dibebaskan ditambah kerugian lainnya sebesar Rp. 1.972.000.000,- ( Satu milyar sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah ). secara tunai dan sekaligus dan petitum keempat agar menghukum Termohon Keberatan untuk memberikan Ganti Kerugian dalam bentuk Tanah Pengganti dengan luas yang sama di pinggir pantai.

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kedua dari permohonan Pemohon Keberatan agar diberikan ganti kerugian atas tanahnya sebesar Rp. 180.000.000,- ( Seratus delapan puluh juta rupiah ) per Are atau diganti dalam bentuk Tanah Pengganti dengan luas yang sama di pinggir pantai dan ganti kerugian lainnya sebesar Rp. 1.972.000.000, ( Satu milyar sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah ) telah dinyatakan di tolak, maka petitum ketiga dan keempat dari permohonan Pemohon Keberatan ini harus juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Pemohon Keberatan tidak dapat membuktikan dalil-dalil permohonannya, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan Pemohon Keberatan haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan keberatan oleh Pemohon Keberatan ditolak, maka Pemohon Keberatan dibebani untuk membayar biaya perkara yang besarnya tercantum dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang : Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum, PERPRES-RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang : Penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, PERMA-RI Nomor 3 Tahun 2016 dan pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

*Halaman 104 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



**MENGADILI**

1. Menolak Keberatan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.532.000,00 (Lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Jumat tanggal 22 Januari 2021 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp tanggal 18 Desember 2020, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 28 Januari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Gede Eko Prayudi, Amd., S.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Pemohon, Kuasa Termohon I dan Kuasa Termohon II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Anak Agung Ayu Dharma Yanthi, S.H., M.Hum

Ni Made Oktimandiani, S.H.

Kadek Dwi Krisna Ananda, S.H.

Panitera Pengganti,

Gede Eko Prayudi, Amd., S.H.

*Halaman 105 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Daftar .....	:	Rp.30.000,00;
2. ATK .....	:	Rp.50.000,00;
3. Biaya Panggilan .....	:	Rp.350.000,00;
4. PNPB Panggilan .....	:	Rp.30.000,00;
5. Biaya Sumpah .....	:	Rp.25.000,00;
6. Materai .....	:	Rp.9.000,00;
7. Redaksi .....	:	Rp.10.000,00;
8. Biaya Wesel .....	:	Rp.28.000,00;
Jumlah .....	:	Rp.532.000,00;

(Lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah).

### 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)