



P U T U S A N

Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara permohonan keberatan atas ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, antara:

I MADE PALAYUTA, NIK 5104011807570001, tempat tanggal lahir di Buleleng tanggal 18 Juni 1957, jenis kelamin laki-laki, agama Hindu, pekerjaan wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, alamat di Banjar Kapal, Desa Batubulan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, yang saat ini menjabat sebagai Direktur PT Adi Murti Jalan Plawa Nomor 37, Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Made Budi Sugianto, S.H., CIL CPL, CPCLE, Drs I Wayan Ardika, S.H., I Wayan Parnama, S.H., para Advokat dan legal Services pada Kantor Basanto Law Office yang berkantor di Jalan Nenas Nomor 2, Subagan, Karangasem, Provinsi Bali, sebagaimana surat kausa khusus tanggal 26 Agustus 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 153/SK/2022/PN Srp tanggal 1 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **PEMOHON KEBERATAN**;

Lawan:

- 1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KLUNGKUNG**
selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan

Halaman 1 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung Tahun 2022, yang beralamat di Jalan Gajah Mada Nomor 76 Semarapura 80761, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dimas Setiaji Widodo, S.H., I Gede Kurnia Nuharta, S.T., M.Ars., Gede Yuda Setiawan, S.H., M.Kn., I Nengah Kardika, S.Sit., M.H., Musmuallim, S.St., M.M., Ni Nyoman Andriani, S.H., Elza Alfiyani Sunarto, seluruh warga Negara Indonesia yang berkedudukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung di Jalan Gajah Mada Nomor 76 Semarapura, sebagaimana surat kuasa khusus nomor Mp.02.02/5177-51.05/IX/2022 tanggal 7 September 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarapura Nomor 165/SK/2022/PN Srp tanggal 9 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **TERMOHON KEBERATAN I**;

- 2. GUBERNUR PEMERINTAH PROVINSI BALI**, selaku instansi yang memerlukan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung Tahun 2022, yang beralamat di Jalan Basuki Rahmat Nomor 1 Sumerta Kelod, Denpasar Timur, Kota Denpasar Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan tugas kepada J. Robert Khuana, S.H., M.H., CLA., Drs. I Ketut Ngastawa, S.H., M.H., I Nyoman Budi Adnyana, S.H., M.H., CLA., Ni Made Sumiati, S.H., I Gusti Agung Dian

Halaman 2 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



Hendrawan, S.H., M.H., dan I Dewa Made Nefo Dwi Artha, S.H., M.Hum berdasarkan surat perintah Tugas Nomor B.40.180/6154/Bag.II/B.Hk tanggal 9 September 2022 dan memberikan kuasa kepada J. Robert Khuana, S.H., M.H., CLA., Drs. I Ketut Ngastawa, S.H., M.H., I Nyoman Budi Adnyana, S.H., M.H., CLA., Ni Made Sumiati, S.H., I Gusti Agung Dian Hendrawan, S.H., M.H., dan I Dewa Made Nefo Dwi Artha, S.H., M.Hum. sebagaimana Surat Kuasa Nomor B.40/183/6130/Bag.II/B.Hk tanggal 8 September 2022, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 175/SK/2022/PN Srp tanggal 14 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **TERMOHON KEBERATAN II**;

3. **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK NI MADE TJANDRA KASIH**, yang beralamat di Jalan Yudistira Nomor 23, Desa Dangin Puri Kauh, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Made Yudik Purwanto, S.H., dan I Gede Yasa Catur Adnyana, S.H., Para Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Yudik Purwanto & Partners yang beralamat di Perum Akah Batu Asri Blok D No. 49, Akah, Klungkung, Bali, sebagaimana surat kuasa khusus tanggal 9 September 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 167/SK/2022/PN Srp tanggal 12 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERMOHON**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 3 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Setelah mendengar keterangan saksi-saksi;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan dengan surat Permohonan Keberatan tanggal 29 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 1 September 2022 dalam Register Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp, telah mengajukan Permohonan Keberatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Keberatan adalah Direktur PT Adi Murti beralamat di Jalan Plawa Nomor 37 Denpasar – Bali, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-.0031827.AH.01.02 TAHUN 2021. Tanggal Jakarta, 03 Juni 2021.P1
2. Bahwa Pemohon Keberatan adalah orang yang sah mewakili PT ADI MURTI berdasarkan Akta Pengesahan Nomor 36 19 April 2016.P2
3. Bahwa Pemohon didalam menjalankan Usahanya telah memiliki Ijin –ijin Operational yang masih berlaku sampai saat ini :

3.1 Surat Informasi Penataan Ruang Nomor 650/2314/DPUPRKP tanggal 16 Agustus 2017 ditandatangani oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang ,Perumahan dan kawasan pemukiman Kabupaten Klungkung. P3

3.2 Izin Prinsip Perubahan Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor 4/5105/IP-PB/PMDN/2017, Nomor Perusahaan : 3245-2017 ditandatangani oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan perizinan terpadu satu pintu Kabupaten Klungkung. P4

3.3 Surat Rekomendasi Nomor : 660.1/144/DLHP/2017 Upaya Pengelolaan Lingkungan hidup (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL) Industri Asphalt Mixing Plan (AMP) dan Stone Crusher PT ADI MURTI, Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung tanggal 20 September 2017 ditandatangani oleh Kepala dinas Lingkungan Hidup dan Pertanahan Kabupaten Klungkung. P5

3.4 Surat Rekomendasi Aman Bangunan dibawah Instalasi SUTT 150.000 Volt tanggal 16 September 2017 dikeluarkan oleh Manajer PLN. P6

3.5 Surat Keputusan BUPATI KLUNGKUNG NOMOR 404/14/HK/2017 Izin Lingkungan Kegiatan Industri Asphalt Mixing Plant (AMP) dan Stone Crusher PT ADI MURTI, Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan Kabupaten

Halaman 4 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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

Klungkung Tanggal 22 September 2017 dikeluarkan Bupati Klungkung I Nyoman Suwirta P7

3. 6 Surat Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Izin Lokasi Nomor : 193/2017, Tanggal 30/10/2017 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung.P8

3.7 Surat Keputusan Bupati Klungkung Nomor, 503/07/Lokasi/DPMPTSP/2017 tentang Izin Lokasi, tanggal tanggal 3 Nopember 2017. ditandatangani Kepala Dinas Penanaman Modal dan perizinan terpadu satu pintu Kabupaten Klungkung P9

3.8 Surat Keputusan Bupati Klungkung Nomor, 503/84/IMB/DPMPTSP/2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan , tanggal tanggal 21 Desember 2017. ditandatangani Kepala Dinas Penanaman Modal dan perizinan terpadu satu pintu Kabupaten Klungkung. P10

3.9 Surat Izin Usaha Industri (SIUI) Nomor : 510/01/SIUI/DPMPTSP/2018 tanggal tanggal 11 Januari 2018. ditandatangani Kepala Dinas Penanaman Modal dan perizinan terpadu satu pintu Kabupaten Klungkung. P11

3.10.Surat Keterangan Hasil Pengujian Nomor : 17/UPTMETBLL/TIMB/I/2021 tanggal tanggal 11 Januari 2018. ditandatangani Kepala UPTD Metrologi Legal Kabupaten Buleleng. P12

3.11 Surat Keterangan Hasil Pengujian Nomor : 26/UPTMETBLL/TIMB/I/2021 tanggal tanggal 20 Januari 2018. ditandatangani Kepala UPTD Metrologi Legal Kabupaten Buleleng. P13

3.12 Surat Keputusan Gubernur Bali Nomor: 503/01-A/HK/2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung tanggal 17 Nopember 2020 ditandatangani oleh Gubernur Bali I Wayan Koster. P14

4. Bahwa Pemohon adalah Pemilik sah secara Hukum untuk Bidang tanah yaitu :

4.1 Sertifikat Hak Milik No 12 atas nama I Made Seloka, I Gede Karnayuda Bramastra AD ,yang telah diikat dengan akta Perjanjian Jual-beli No,09 tanggal 2018, Akta Perjanjian Jual-beli No 38, tanggal 30 Oktober 2019, Akta Kuasa No 39 tanggal 30 Oktober 2019 ,yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa,SH,MKn di Klungkung, dan Pajak Bumi Bangunan PBB. P-15,P-16.P-17.P-18.P-19,

4.2 Sertifikat Hak Milik No 2614 atas nama I Ketut Mangut seluas 1450 M2 ,yang telah diikat dengan akta Perjanjian Jual-beli No, 07 tanggal 11 September 2017, Akta Perjanjian Jual – Beli No, 35 tanggal 30 Oktober 2019, Akta Kuasa No 36 tanggal 30 Oktober 2019 ,yang

Halaman 5 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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

dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa,SH,MKn di Klungkung dan Pajak Bumi Bangunan. P-20-P21,P-22,P-23,P-24,

4.3Sertifikat Hak Milik No 2615 atas nama I Nyoman Partana, I Ketut Parnata, Ni Nengah Rintis, seluas 750 M2 ,yang telah diikat dengan akta Perjanjian Jual-beli No, 05 tanggal 11 September 2017, Akta Perjanjian Jual – Beli No 47 tanggal 30 Oktober 2019, Akta Kuasa No 48 tanggal 30 Oktober 2019 ,yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa,SH,MKn di Klungkung dan Pajak Bumi Bangunan. P-25-P-26,P-27,P-28,P-29,

4.4Sertifikat Hak Milik No 2616 atas nama I Wayan Purna, I Nengah Purni, , seluas 1720 M2 ,yang telah diikat dengan, Akta Perjanjian Jual – Beli No 04 tanggal 11 September 2017, akta Perjanjian Jual-beli No, 32 tanggal 30 Oktober 2019,, Akta Kuasa No 33 tanggal 30 Oktober 2019 ,yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa,SH,MKn di Klungkung dan Pajak Bumi Bangunan. P 30-P-31,P-32,P-33,P-34,

4.5Sertifikat Hak Milik No 2617 atas nama I Wayan Sudira, I Nengah Puspa Wirata, , seluas 2400 M2 ,yang telah diikat dengan, Akta Perjanjian Jual – Beli No 09 tanggal 11 September 2017, akta Perjanjian Jual-beli No, 52 tanggal 30 Oktober 2019,, Akta Kuasa belum diberikan Nomor,yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa,SH,MKn di Klungkung dan Pajak Bumi Bangunan. P35- P-36,P-37,P-38,P-39,

4.6Sertifikat Hak Milik No 2618 atas nama I Nyoman Rotot , seluas 1950 M2 ,yang telah diikat dengan, Akta Perjanjian Jual – Beli No 06 tanggal 11 September 2017, akta Perjanjian Jual-beli No, 29 tanggal 30 Oktober 2019, Akta Kuasa No 33 tanggal 30 Oktober 2019,yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa,SH,MKn di Klungkung dan Pajak Bumi Bangunan. P-40-P-41,P-42,P-43,P-44, ,

4.7Sertifikat Hak Milik No 2626 atas nama I Komang Purwa, I Wayan Tengah, seluas 950 M2 ,yang telah diikat dengan, Akta Perjanjian Jual – Beli No 13 tanggal 12 September 2017, akta Perjanjian Jual-beli No, 26 tanggal 30 Oktober 2019, Akta Kuasa No 27 tanggal 30 Oktober 2019,yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa,SH,MKn di Klungkung dan Pajak Bumi Bangunan. P-45-P-46,P-47,P-48-,P-49,

4.8Sertifikat Hak Milik No 2627 atas nama I Wayan Sudira, I Nengah Puspa Wirata, I Wayan Widana, I Nengah Wirta, Ni Nyoman Mertasih,

Halaman 6 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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

I Ketut Sukarta, I Wayan Sudiasa , seluas 4300 M2 ,yang telah diikat dengan, Akta Perjanjian Jual – Beli No 08 tanggal 11 September 2017, akta Perjanjian Jual-beli dan Akta Kuasa belum diberikan Nomor, Akta Adendum, No 53 ,tanggal 31 Oktober 2019,yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa,SH,MKn di Klungkung- dan Pajak Bumi Bangunan. P-50-P-51,P-52,P-53,P-54,P-55,

4.9 Sertifikat Hak Milik No 2628 atas nama I Nengah Riahana, I Nyoman Rauh, I Ketut Mantra, seluas 450 M2 ,yang telah diikat dengan, Akta Perjanjian Jual – Beli No 14 tanggal 12 September 2017, akta Perjanjian Jual-beli No, 41 tanggal 30 Oktober 2019, Akta Kuasa No 42 tanggal 30 Oktober 2019,yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa,SH,MKn di Klungkung dan Pajak Bumi Bangunan. P-56---57,P-58,P-59,P-60,

4.10 Sertifikat Hak Milik No 2648 atas nama I Wayan Jati, I ketut Kowat, I Wayan Rindi, I Ketut Sukra, , seluas 1750 M2 ,yang telah diikat dengan, Akta Perjanjian Jual – Beli No 10 tanggal 11 September 2017, akta Perjanjian Jual-beli No, 44 tanggal 30 Oktober 2019, Akta Kuasa No 45 tanggal 30 Oktober 2019, ,yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa,SH,MKn di Klungkung dan Pajak Bumi Bangunan. P 61-P-62,P-63,P-64,P-65,

4.11 Sertifikat Hak Milik No 2649 atas nama I Nengah Sambek, I Nengah Samba, I Ketut Arsana , seluas 1100 M2 ,yang telah diikat dengan, Akta Perjanjian Jual – Beli No 10 tanggal 14 Agustus 2018, , akta Perjanjian Jual-beli No, 50 tanggal 30 Oktober 2019, Akta Kuasa No 51 tanggal 30 Oktober 2019, ,yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa,SH,MKn di Klungkung, dan Pajak Bumi Bangunan. P-66-P-67,P-68,P-69,P-70,

4.12 Bahwa Total Tanah Pemohon yang 11 Bidang tersebut dari 4.1 sampai 4.11 adalah 17.970 (tujuh belas ribu sembilan ratus tujuh) M2

5. Bahwa Tanah Pemohon dari 4.1 sampai dengan 4.11 terkena Penetapan Lokasi Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung Tahun 2022, di Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan – Kabupaten Klungkung berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Bali Nomor: 503/01-A/HK/2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung tanggal 17 Nopember 2020 ditandatangani oleh Gubernur Bali I Wayan Koster

Halaman 7 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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)



6. Bahwa Pemohon setelah membeli tanah tersebut diatas dari Point 4.1 sampai dengan Point 4.11 telah mengeluarkan biaya – biaya untuk Pengurukan lahan dengan menghabiskan Biaya sebesar Rp 2.458.983.693 (Dua Milyar empat ratus lima puluh delapan juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu enam ratus sembilan puluh tiga rupiah).P-71
7. Bahwa Pemohon setelah membeli tanah tersebut diatas seperti point 6 ,juga melakukan pengurusan ijin ijin usaha yang sangat cukup menghabiskan biaya- biaya ,waktu ,tenaga, makan & minum.
8. Bahwa sebelum ditetapkan Berita Acara Kesepakatan yang ditetapkan oleh Termohon I pada hari Jumat, Tanggal 19 Agustus 2022, Nomor 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022.Pemohon telah bertemu langsung dengan Bapak Gubernur Propinsi Bali, Pada tanggal 15 Juni 2022, dengan menyampaikan Permohonan Kebijakan Bapak Gubernur Bali, dengan disertai dengan Surat, tetapi sampai saat ini belum dijawab.P-72
9. Bahwa Berdasarkan Berita Acara Kesepakatan yang ditetapkan oleh Termohon I pada hari Jumat, Tanggal 19 Agustus 2022, Nomor 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022. di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung – Provinsi Bali, Jalan Gajah mada Nomor 76, 76 Semarapura – Kabupaten Klungkung, yang dibuat sepihak, dengan nilai ganti kerugian Tanah sebesar 265.000 per M2 dan dapat dibatalkan, Menurut Asas Konsensualitas, Kata Kesepakatan itu adalah Sepakat mereka yang meningkatkan diri secara tulus para pihak. Artinya Kesepakatan itu tersebut diterima oleh Para Pihak, tanpa ada penolakan atau tidak setuju dari salah satu pihak. Oleh karena itu Pemohon membubuhkan ,nama , tandatangan dan tidak setuju dengan nilai ganti kerugian Tanah sebesar Rp 265.000 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah) per M2 untuk 11 Bidang tanah tersebut (4.1 sampai dengan 4.11) dalam Lampiran berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian tersebut. P 73 dan P-74
10. Bahwa Perjanjian dapat dibatalkan karena terjadi Penyalahgunaan keadaan (Undue Influence/Misbruk Van Omstandigheden/Unconsionable Conduct) dimana salah satu pihak berada dalam posisi yang kuat,posisi mana disalahgunakan oleh pihak tersebut,sehingga merugikan pihak lain (buku Anatomi Kontrak Berdasarkan Perjanjian I Ketut Artadi SH dan Dr I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra,SH,MH. Hal 49.P-75
11. Bahwa Perjanjian dapat dibatalkan kalau terdapat harga yang tidak wajar (Iustum Pretium = Harga harus Wajar) terjadi karena situasi emosional sesaat dari pihak tersebut, misalnya sedang marah, orang tersebut menetapkan harga dengan tidak wajar. merugikan pihak lain (buku

Halaman 8 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anatomi Kontrak Berdasarkan Perjanjian I Ketut Artadi SH dan Dr I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra,SH,MH. Hal 49.P 76

12. Bahwa Pemohon sangat keberatan dan atau dirugikan dengan Berita Acara Kesepakatan yang dibuat oleh Termohon I pada hari Jumat, Tanggal 19 Agustus 2022, Nomor 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022. di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung – Provinsi Bali, Jalan Gajah mada Nomor 76, 76 Semarapura – Kabupaten Klungkung, yang dibuat sepihak, dengan nilai ganti kerugian Tanah sebesar 265.000 per M2 , adapun Kerugian tersebut :

9.1.11 (sebelas) Bidang tanah tersebut (4.1 sampai dengan 4.11) tersebut terletak dipinggir jalan Bypass Ida Bagus Mantra, Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan – Kabupaten Klungkung

9.2.11 (sebelas) Bidang tanah tersebut Pemohon yang telah di Beli seharga.

9.2.1 Sertifikat Hak Milik No 12 atas nama I Made Seloka, I Gede Karnayuda Bramastra AD ,yang telah diikat dengan akta Perjanjian Jual-beli No,09 tanggal 2018, Akta Perjanjian Jual-beli No 38, tanggal 30 Oktober 2019, Akta Kuasa No 39 tanggal 30 Oktober 2019 ,yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa,SH,MKn di Klungkung,dibeli seharga Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu)per M2,pada tahun 2018-Rp 265.000 = Kerugian Rp 485.000 (empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah)M2

9.2.2 Sertifikat Hak Milik No 2614 atas nama I Ketut Mangut seluas 1450 M2 ,yang telah diikat dengan akta Perjanjian Jual-beli No, 07 tanggal 11 September 2017, Akta Perjanjian Jual – Beli No, 35 tanggal 30 Oktober 2019, Akta Kuasa No 36 tanggal 30 Oktober 2019 ,yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa,SH,MKn di Klungkung- seharga Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu)per M2,pada tahun 2017- dibeli seharga Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu)per

Halaman 9 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



M2,pada tahun 2018-Rp 265.000 = Kerugian
Rp 485.000 (empat ratus delapan puluh lima
ribu rupiah)M2

9.2.3 Sertifikat Hak Milik No 2615 atas nama I
Nyoman Partana, I Ketut Parnata, Ni Nengah
Rintis, seluas 750 M2 ,yang telah diikat
dengan akta Perjanjian Jual-beli No, 05
tanggal 11 September 2017, Akta Perjanjian
Jual – Beli No 47 tanggal 30 Oktober 2019,
Akta Kuasa No 48 tanggal 30 Oktober 2019
,yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari
Wibawa,SH,MKn di Klungkung- seharga Rp
750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu)per
M2,pada tahun 2017- dibeli seharga Rp
750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu)per
M2,pada tahun 2018-Rp 265.000 = Kerugian
Rp 485.000 (empat ratus delapan puluh lima
ribu rupiah)M2

9.2.4 Sertifikat Hak Milik No 2616 atas nama I
Wayan Purna, I Nengah Purni, , seluas 1720
M2 ,yang telah diikat dengan, Akta Perjanjian
Jual – Beli No 04 tanggal 11 September 2017,
akta Perjanjian Jual-beli No, 32 tanggal 30
Oktober 2019,, Akta Kuasa No 33 tanggal 30
Oktober 2019 ,yang dibuat di Kantor Notaris
Made Ari Wibawa,SH,MKn di Klungkung,
Seharga Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh
ribu)per M2,pada tahun 2017- dibeli seharga
Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu)per
M2,pada tahun 2018-Rp 265.000 = Kerugian
Rp 485.000 (empat ratus delapan puluh lima
ribu rupiah)

9.2.5 Sertifikat Hak Milik No 2617 atas nama I
Wayan Sudira, I Nengah Puspa Wirata, ,
seluas 2400 M2 ,yang telah diikat dengan,
Akta Perjanjian Jual – Beli No 09 tanggal 11
September 2017, akta Perjanjian Jual-beli No,
52 tanggal 30 Oktober 2019,, Akta Kuasa



belum diberikan Nomor, yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa, SH, MKn di Klungkung- Seharga Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu) per M2, pada tahun 2017- dibeli seharga Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu) per M2, pada tahun 2018- Rp 265.000 = Kerugian Rp 485.000 (empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah)

9.2.6 Sertifikat Hak Milik No 2618 atas nama I Nyoman Rotot, seluas 1950 M2, yang telah diikat dengan, Akta Perjanjian Jual – Beli No 06 tanggal 11 September 2017, akta Perjanjian Jual-beli No, 29 tanggal 30 Oktober 2019, Akta Kuasa No 33 tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa, SH, MKn di Klungkung- Seharga Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu) per M2, pada tahun 2017-- dibeli seharga Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu) per M2, pada tahun 2018- Rp 265.000 = Kerugian Rp 485.000 (empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah)

9.2.7 Sertifikat Hak Milik No 2626 atas nama I Komang Purwa, I Wayan Tengah, seluas 950 M2, yang telah diikat dengan, Akta Perjanjian Jual – Beli No 13 tanggal 12 September 2017, akta Perjanjian Jual-beli No, 26 tanggal 30 Oktober 2019, Akta Kuasa No 27 tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa, SH, MKn di Klungkung- Seharga Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu) per M2, pada tahun 2017- dibeli seharga Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu) per M2, pada tahun 2018- Rp 265.000 = Kerugian Rp 485.000 (empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah)

9.2.8 Sertifikat Hak Milik No 2627 atas nama I Wayan Sudira, I Nengah Puspa Wirata, I



Wayan Widana, I Nengah Wirta, Ni Nyoman Mertasih, I Ketut Sukarta, I Wayan Sudiasa, seluas 4300 M2, yang telah diikat dengan, Akta Perjanjian Jual – Beli No 08 tanggal 11 September 2017, akta Perjanjian Jual-beli dan Akta Kuasa belum diberikan Nomor, Akta Adendum, No 53, tanggal 31 Oktober 2019, yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa, SH, MKn di Klungkung--- Seharga Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu) per M2, pada tahun 2017-- dibeli seharga Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu) per M2, pada tahun 2018-Rp 265.000 = Kerugian Rp 485.000 (empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah)

9.2.9 Sertifikat Hak Milik No 2628 atas nama I Nengah Riahana, I Nyoman Rauh, I Ketut Mantra, seluas 450 M2, yang telah diikat dengan, Akta Perjanjian Jual – Beli No 14 tanggal 12 September 2017, akta Perjanjian Jual-beli No, 41 tanggal 30 Oktober 2019, Akta Kuasa No 42 tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa, SH, MKn di Klungkung- Seharga Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu) per M2, pada tahun 2017-- dibeli seharga Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu) per M2, pada tahun 2018-Rp 265.000 = Kerugian Rp 485.000 (empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah)

9.2.10 Sertifikat Hak Milik No 2648 atas nama I Wayan Jati, I Ketut Kowat, I Wayan Rindi, I Ketut Sukra, seluas 1750 M2, yang telah diikat dengan, Akta Perjanjian Jual – Beli No 10 tanggal 11 September 2017, akta Perjanjian Jual-beli No, 44 tanggal 30 Oktober 2019, Akta Kuasa No 45 tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari



Wibawa,SH,MKn di Klungkung Seharga Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu)per M2,pada tahun 2017-- dibeli seharga Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu)per M2,pada tahun 2018-Rp 265.000 = Kerugian Rp 485.000 (empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah

9.2.11 Sertifikat Hak Milik No 2649 atas nama I Nengah Sambek, I Nengah Samba, I Ketut Arsana , seluas 1100 M2 ,yang telah diikat dengan, Akta Perjanjian Jual – Beli No 10 tanggal 14 Agustus 2018, , akta Perjanjian Jual-beli No, 50 tanggal 30 Oktober 2019, Akta Kuasa No 51 tanggal 30 Oktober 2019, ,yang dibuat di Kantor Notaris Made Ari Wibawa,SH,MKn di Klungkung, Seharga Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu)per M2,pada tahun 2018- dibeli seharga Rp 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu)per M2,pada tahun 2018-Rp 265.000 = Kerugian Rp 485.000 (empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah

9.3 Total Tanah Pemohon dari 9.2.1 sampai dengan 9.2.11 berjumlah 17.970 M2

9.4 Kerugian dari Pembelian tanah adalah Rp 750.000 x 17.970 M2 = Rp 13.477.500.000 (tiga belas milyar empat ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), Nilai yang ditetapkan hasil musyawarah Rp 265.000 x 17.970 M2 = Rp 4.762.050.000 (empat milyar tujuh ratus enam puluh dua juta lima puluh ribu rupiah);

9.5 Total kerugian Pemohon Rp 13.477.500.000 (tiga belas milyar empat ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) - Rp 4.762.050.000 (empat milyar tujuh ratus enam puluh dua juta lima puluh ribu rupiah)= Total Kerugian Rp 8.715.450.000 (delapan milyar tujuh ratus lima belas juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) ;

9.6 Bahwa pemohon selain membeli Bidang Tanah (9.2.1 sampai dengan 9.2.11) tersebut, Pemohon juga diwajibkan untuk



membayar Biaya Jasa Notaris 1 % (satu per seratus) dari Nilai tanah yang dibeli dan Biaya BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) sebesar 5 % (lima perseratus) dari nilai tanah yang dibeli;

9.7 Bahwa Pemohon harus mengeluarkan biaya – biaya untuk keperluan Pribadi berupa, Makan, Minum dan Transportasi untuk keperluan mengurus Pembelian Bidang Tanah dari point 9.2.1 sampai dengan point 9.2.11 tersebut sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah);

9.8 Bahwa Pemohon dari hasil ganti rugi tersebut tidak dapat membeli tanah yang ada disekitarnya dimana usaha pemohon sudah mapan dan lancar dan jika pindah tempat jauh akan sulit mendapatkan harga tanah tersebut;

13. Bahwa Pengadaan tanah menurut Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Ketentuan Pasal 1 angka 2 adalah Pengadaan Tanah adalah Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, dimana pemohon sudah sampaikan melalui bukti pada point 7;

14. Bahwa Pengadaan tanah menurut Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Ketentuan Pasal 2 adalah Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberkelanjutan dan keselarasan dimana pemohon sudah sampaikan melalui bukti pada point 7

15. Bahwa Pemohon mengajukan Permohonan Keberatan ini kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarapura Kabupaten Klungkung – Provinsi Bali, dengan harapan mendapatkan keadilan sesuai yang diamanatkan pada Point 9 dan 10 dengan merubah dan menaikkan Nilai Ganti Kerugian dari yang telah ditetapkan oleh Termohon I pada Berita Acara Kesepakatan pada hari Jumat, Tanggal 19 Agustus 2022, Nomor 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022. di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung – Provinsi Bali, Jalan Gajah mada Nomor 76, 76 Semarapura – Kabupaten Klungkung, dari Rp 265.000 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah) per M2 , ditetapkan menjadi Rp 750.0000 (Tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per M2, sesuai dengan harga beli Pemohon pada saat itu yaitu (antara 3 sampai 5 tahun yang lalu).



16. Bahwa Pemohon sangat mendukung Program Pemerintah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung Tahun 2022, di Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan – Kabupaten Klungkung. Dalam hal ini untuk mendukung Program Gubernur Provinsi Bali;

17. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas maka perubahan nilai ganti yang pemohon ajukan dari Rp 265.000 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah) per M2, ditetapkan menjadi Rp 750.000 (Tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per M2, dengan harga yang diusulkan dan diinginkan oleh Pemohon sebesar Rp 750.000 (Tujuh ratus lima puluh ribu) per M2 tersebut masih dalam batas sangat layak, adil, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, seperti yang diamanatkan dalam Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

18. Bahwa oleh karena Permohonan Pemohon keberatan dikabulkan dan Para Termohon keberatan sebagai Pihak yang kalah, maka layak dan patut biaya perkara dibebankan kepada Para Termohon;

Berdasarkan hal –hal tersebut diatas, maka Pemohon, mohon kepada Yth, Ketua Pengadilan Negeri Semarang Kabupaten Klungkung atau Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan Permohonan keberatan ini, agar berkenan kiranya untuk memeriksa permohonan keberatan ini, dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Keberatan dari Pemohon keberatan
2. Menetapkan Perubahan Besarnya ganti Kerugian untuk Tanah Pemohon dari Harga sebesar Rp 265.000 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah) per M2 ditetapkan menjadi sebesar Rp 750,000 (Tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per M2
3. Menghukum termohon untuk membayar biaya pengurusan tanah sebesar sebesar Rp 2.458.983.693 (Dua Milyar empat ratus lima puluh delapan juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu enam ratus sembilan puluh tiga rupiah)
4. Menghukum Para Termohon untuk melaksanakan Pemberian ganti kerugian Tanah sebesar Rp 750.000 (Tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) Per M2
5. Menghukum Para Termohon untuk memberikan tanah pengganti , seluas tanah yang kami mohon 17.970 M2



6. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pemohon Keberatan datang menghadap bersama dengan kuasanya I Made Budi Sugianto, S.H., CIL CPL, CPCLE, Drs. I Wayan Ardika, S.H., dan I Wayan Parnama, S.H., untuk Termohon Keberatan I datang menghadap kuasanya bernama Dimas Setiaji Widodo, S.H., Ni Nyoman Adriani, S.H., dan Elza Alfayani Sunarto, Termohon Keberatan II datang menghadap kuasanya atas nama Drs. I Ketut Ngastawa, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Dian Hendrawan, S.H., M.H., dan Turut Termohon datang menghadap kuasanya bernama I Made Yudik Purwanto, S.H., dan I Gede Yasa Catur Adnyana, S.H., tersebut dimuka persidangan;

Menimbang, bahwa penyelesaian perkara *a quo* diatur secara khusus 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 di mana dalam Pasal 14 menyebutkan bahwa pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa menempuh prosedur mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan akan tetapi Hakim menyarankan agar para pihak dapat melakukan upaya perdamaian sendiri diluar persidangan selama masa persidangan berlangsung sampai sebelum Hakim mengambil putusan dan batas waktu penyelesaian Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon harus diputus oleh Hakim dalam batas waktu 30 (tiga puluh) hari dan hari adalah hari kalender sejak perkara diregister di kepaniteraan Pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Permohonan Keberatan dan Kuasa Pemohon Keberatan menyatakan tetap mempertahankan isi Surat Permohonan Keberatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Permohonan Keberatan tersebut, Termohon Keberatan I memberikan jawaban 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;
2. Bahwa dalam Penyelenggaraan 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2022 dalam pelaksanaannya mengacu sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

3. Bahwa Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda, Waduk Muara Unda dan Pembangunan Pusat Kebudayaan Bali berdasarkan surat Permohonan pengadaan tanah dari Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Provinsi Bali sebagaimana tertuang dalam surat Nomor 590/1131/SDA/PUPRKIM tanggal 10 Februari 2020 untuk pengadaan tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung dan surat Nomor 594/15345/Sekret/PUPRKIM tanggal 28 desember 2020 untuk pengadaan tanah Pembangunan Pusat Kebudayaan Bali.
4. Bahwa Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Kepala Kantor Pertanahan selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sesuai dengan :
 - Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor : 55/SK-51.AT.02.02/II/2020, Tanggal 12 Februari 2020 Tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung;

Halaman 17 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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

- Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor : 16/SK-51.AT.02.02/I/2021, Tanggal 07 Januari 2021 Tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung;
- 5. Bahwa berdasarkan pasal 6 ayat 1 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 yang menyatakan bahwa "Keberatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia oleh Pemohon Keberatan atau kuasanya yang memuat:
 - a. identitas Pemohon Keberatan;
 - 1) dalam hal Pemohon Keberatan orang perseorangan, memuat nama, umur, tempat tinggal, dan pekerjaan Pemohon Keberatan dan/atau kuasanya;
 - 2) dalam hal Pemohon Keberatan badan hukum perdata, memuat nama badan hukum perdata, tempat kedudukan, identitas orang yang berwenang untuk mewakili badan hukum perdata tersebut di Pengadilan, dan/atau identitas kuasanya apabila diwakili kuasa;
 - 3) dalam hal Pemohon Keberatan instansi pemerintah, memuat nama instansi pemerintah, tempat kedudukan, pimpinan instansi yang bertindak untuk dan atas nama instansi pemerintah tersebut;
 - 4) dalam hal Pemohon Keberatan masyarakat hukum adat, memuat nama masyarakat hukum adat yang masih hidup, alamat masyarakat hukum adat, dan fungsionaris masyarakat hukum adat tersebut;
 - b. identitas termohon keberatan, memuat:
 - 1) nama dan tempat kedudukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan
 - 2) nama dan tempat kedudukan Instansi yang memerlukan tanah;
 - c. penyebutan secara lengkap dan jelas penetapan lokasi pembangunan;
 - d. penyebutan waktu dan tempat pelaksanaan serta berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, dalam hal Pemohon Keberatan mempunyai dokumen berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;
 - e. uraian yang menjadi dasar Keberatan:
 - 1) kedudukan hukum Pemohon Keberatan sebagai pihak yang berhak;
 - 2) penjelasan pengajuan Keberatan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Halaman 18 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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)



dalam hal Pemohon Keberatan mempunyai dokumen berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;

3) alasan-alasan Keberatan menyebutkan secara jelas hal-hal yang pada pokoknya menerangkan bahwa bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian merugikan Pemohon Keberatan;

f. hal pokok yang dimohonkan dalam permohonan:

- 1) mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan;
- 2) menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;
- 3) menghukum Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;
- 4) menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara.

6. Bahwa berdasarkan pasal 1 angka 7 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Salinan Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadm Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan bahwa "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. Permohonan Keberatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- Bahwa Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum merupakan salah satu cara perolehan tanah bagi Instansi Pemerintah yang harus dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah;
- Bahwa dalam Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum terkait dengan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda, Waduk Muara Unda dan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung oleh Instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Provinsi Bali sebagai sebagai Perencana dari kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Bahwa dengan tidak dimasukkannya Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Provinsi Bali sebagai Instansi yang memerlukan tanah dalam permohonan keberatan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh pemohon keberatan, maka permohonan keberatan yang diajukan Pemohon Keberatan menjadi kurang pihak;

- Bahwa dari uraian tersebut diatas maka jelas permohonan keberatan yang diajukan oleh pemohon keberatan kurang pihak, sehingga permohonan keberatan yang diajukan oleh pemohon keberatan patut ditolak dan/atau tidak dapat diterima.
- 8. Bahwa menanggapi dalil permohonan keberatan yang diajukan oleh pemohon keberatan terhadap Penetapan Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian atas bidang tanah: adalah bukan hasil penilaian dari Termohon tetapi merupakan hasil penilaian dari Jasa Penilai/Penilai Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum "Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil Penilaian Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1)", berarti yang menentukan Besaran Nilai Ganti Kerugian adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) bukan Termohon Keberatan I;
- 9. Bahwa Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang Agraria/Pertanahan dan Tata Ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, kegiatan Pertanahan dan penataan ruang lainnya. Sehingga Penilai Ganti Kerugian dari objek Pengadaan Tanah A Quo yang bertanggung jawab penuh atas hasil pelaksanaan penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud oleh Pemohon Keberatan yaitu Penilai Publik dan bukan Termohon Keberatan;
- 10. Bahwa yang ditunjuk sebagai Penilaian Pertanahan dalam Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda, Waduk Muara Unda dan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung dapat disampaikan sebagai berikut :
 - 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

Halaman 20 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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)



Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung yang menetapkan Kantor Jasa Penilai Publik (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;

- Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung Nomor : 69/SK-51.05.AT.01/III/2021, Tanggal 26 Maret 2021 Tentang Penetapan Pemenang Penilai Pertanahan dalam rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali yang menetapkan Kantor Jasa Penilai Publik (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 Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung.

11. Permohonan Keberatan Kabur (*Obscuur libel*)

- Bahwa dalil-dalil gugatan Pemohon Keberatan menyatakan bidang-bidang tanah yang saat ini telah dimiliki oleh PT. Adi Murti atas bidang tanah yaitu :
- Sertipikat Hak Milik No.12, Sertipikat Hak Milik No.2614, Sertipikat Hak Milik No.2615, Sertipikat Hak Milik No.2616, Sertipikat Hak Milik No.2617, Sertipikat Hak Milik No.2618, Sertipikat Hak Milik No.2626, Sertipikat Hak Milik No.2627, Sertipikat Hak Milik No.2628, Sertipikat Hak Milik No.2648 dan Sertipikat Hak Milik No.2649, yang seluruhnya telah diikat dengan Akta Perjanjian Jual Beli yang dibuat di Notaris Made Ari Wibawa, SH., M.Kn merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas karena;
- Di dalam Akta Perjanjian Jual Beli tidak mencantumkan nilai harga jual beli tanah tersebut, hal ini penting karena permasalahan dari Pemohon Keberatan mengenai masalah ganti rugi sehingga nilai harga jual beli dapat dijadikan parameter mengenai kerugian yang ditimbulkan akibat adanya Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di kawasan tersebut;

Halaman 21 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



- Bahwa dalam dalil gugatan Pemohon Keberatan tidak menguraikan batas-batas bidang tanah masing-masing objek tanah sehingga gugatan menjadi kabur:

Berdasarkan Yurisprudensi MA tentang batas-batas tidak jelas sebagai berikut :

- Putusan MA No.565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan "Kalau obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima".
- Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima".
- Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan "Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima".
- Berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Pemohon Keberatan kabur (tidak jelas), sehingga gugatan Pengugat patut ditolak dan/atau tidak dapat diterima;

12. Bahwa Pemohon Keberatan Tidak Memiliki Kapasitas (*Legal Standing*) Untuk Mengajukan Permohonan Keberatan

- Bahwa Pemohon Keberatan tidak mempunyai kapasitas dalam gugatan ini karena bidang-bidang tanah Hak Milik Sertipikat Hak Milik No.12, Sertipikat Hak Milik No.2614, Sertipikat Hak Milik No.2615, Sertipikat Hak Milik No.2616, Sertipikat Hak Milik No.2617, Sertipikat Hak Milik No.2618, Sertipikat Hak Milik No.2626, Sertipikat Hak Milik No.2627, Sertipikat Hak Milik No.2628, Sertipikat Hak Milik No.2648 dan Sertipikat Hak Milik No.2649 masih tercatat atas nama Pemegang Hak yang bersangkutan dan belum terjadi pemindahan hak kepada PT. Adi Murti, sehingga Pemohon Keberatan tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan keberatan.
- Berdasarkan hal tersebut diatas maka sudah sepatutnya gugatan Pemohon Keberatan patut ditolak/setidaknya tidak dapat diterima.

13. Bahwa Tahapan dari Pelaksanaan Pengadaan Tanah adalah sebagai berikut :

1. Tahapan Persiapan

Untuk Pelaksanaan Pengadaan Tanah dibentuklah Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi Obyek Pengadaan Tanah terdiri dari Satuan Tugas A yang membidangi pengumpulan



data fisik obyek Pengadaan Tanah dan Satuan Tugas B yang membidangi pengumpulan data yuridis obyek Pengadaan Tanah, hal ini sesuai Pasal 58 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ”.

2. Inventarisasi dan identifikasi

Bahwa Termohon Keberatan I selanjutnya melakukan Inventarisasi dan Identifikasi terhadap penguasaan, kepemilikan, 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 sesuai dengan:

- 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 di Kabupaten Klungkung Nomor: AT.02.01/2541-51.05/VII/2020 tanggal 23 Juli 2020, Perihal Sosialisasi Kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan bertempat di Balai Desa Tangkas;
- 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 di Kabupaten Klungkung, Nomor: AT.02.01/210-51.05/I/2021 tanggal 18 Januari 2021, Perihal Sosialisasi Kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi, bertempat di Balai Budaya Ida I Dewa Agung Istri Kanya;
- Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, Nomor: AT.02.01/369-51.05/I/2021 tanggal 27 Januari 2021, perihal Sosialisasi dan Pendataan kegiatan inventarisasi dan identifikasi kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah;
- Dalam Inventarisasi dan identifikasi dilakukan kegiatan pengumpulan data dari Pihak yang Berhak berupa KTP/KK, bukti penguasaan (Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Taanah



atau Sporadik), bukti kepemilikan hak dan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang.

- Sejak dimulainya tahapan Inventarisasi dan identifikasi yang dilakukan oleh Satgas A dan Satgas B sampai dengan bulan Agustus 2021, terhadap bidang-bidang tanah Hak Milik yang diklaim kepemilikannya oleh PT. Adi Murti tidak ada pihak yang datang untuk melengkapi data berupa bukti kepemilikan, sehingga yang dilaksanakan hanyalah plotting peta saja dan dalam Daftar Nominatif Pihak Yang Berhak di catat yang menguasai belum teridentifikasi.
- Bahwa hasil inventarisasi berupa Peta Bidang Tanah dan Daftar Nomintaip yang memuat Data Pihak Yang Berhak dan Obyek Pengadaan Tanah 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 di Desa Gunaksai sesuai Peta Bidang Tanah No. 331/2021 tertanggal 09 Maret 2021, dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun 2021 yang diklaim kepemilikannya oleh PT. Adi Murti sebagai berikut :
 - Pemilik Tanah dengan status belum teridentifikasi Nomor Urut Daftar Nominatif : 255, NIS : 11, NIB : 01596, Luas : 4465 M2;
 - Pemilik Tanah status belum teridentifikasi Nomor Urut Daftar Nominatif : 256, NIS : 12, NIB : 01596, Luas : 2516 M2;
 - Pemilik Tanah status belum teridentifikasi Nomor Urut Daftar Nominatif : 250, NIS : 6, NIB : 01696, Luas : 1752 M2.;
 - Pemilik Tanah status belum teridentifikasi Nomor Urut Daftar Nominatif : 248, NIS : 4, NIB : 016964, Luas : 472 M2 ;
 - Pemilik Tanah status belum teridentifikasi Nomor Urut Daftar Nominatif : 249, NIS : 5, NIB : 01518, Luas : 1184 M2;
 - Pemilik Tanah status belum teridentifikasi Nomor Urut Daftar Nominatif : 257, NIS : 13, NIB : 01598, Luas : 1044 M2;
 - Pemilik Tanah status belum teridentifikasi Nomor Urut Daftar Nominatif : 254, NIS : 10, NIB : 01600, Luas : 1464 M2.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pemilik Tanah status belum teridentifikasi Nomor Urut Daftar Nominatif : 253, NIS : 9, NIB : 01693, Luas : 2502 M2.;
- Pemilik Tanah status belum teridentifikasi Nomor Urut Daftar Nominatif : 252 NIS : 8, NIB : 01757, Luas : 1202 M2;
- Pemilik Tanah status belum teridentifikasi Nomor Urut Daftar Nominatif : 251, NIS : 7, NIB : 01695, Luas : 1936 M2;
- Pemilik Tanah status belum teridentifikasi Nomor Urut Daftar Nominatif : 245, NIS : 1, NIB : 01597, Luas : 770 M2;

3. 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. 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, diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat Pengadaan Tanah sesuai Pasal 64 Ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor : 19 Tahun 2021 yang bertujuan untuk memberikan kesempatan bagi para pihak yang melakukan sanggahan/keberatan sesuai Pasal 65 Ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor : 19 Tahun 2021 sebagaimana dibuktikan dari adanya:

- 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 : 119/Peng-22.06/IV/2021, Tanggal 16 April 2021 yang menyatakan Dalam hal Pihak Yang Berhak keberatan atas hasil Inventarisasi dan Identifikasi dimaksud, Pihak Yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak pengumuman ini;
- Bahwa dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal 16 April 2021 tidak ada pihak yang merasa keberatan dan tidak ada pihak yang berhak melengkapi data sehingga hasil Inventarisasi dan

Halaman 25 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



Identifikasi dilanjutkan dengan Penetapan Besaran Ganti Kerugian yang merupakan penilaian dari Penilai Publik.

4. 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 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 Kantor Jasa Penilai Publik (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;
 - Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung Nomor : 69/SK-51.05.AT.01/III/2021, Tanggal 26 Maret 2021 Tentang Penetapan Pemenang Penilai Pertanahan dalam rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali yang menetapkan Kantor Jasa Penilai Publik (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 Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung
5. Penetapan Besarnya Nilai Ganti Rugi
- Bahwa 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 68 Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 Tahun 2021);

- Bahwa Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik (Pasal 71 ayat (3) Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 Tahun 2021.

6. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.

- Bahwa dalam acara Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian yang diselenggarakan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah juga dihadiri Penilai Publik, Instansi yang memerlukan tanah dan Pihak yang Berhak.
- Bahwa Pihak yang Berhak yang dimaksud yaitu Pihak yang telah mendaftarkan haknya dengan melampirkan alas haknya berupa Pipil/Petuk D, Sertipikat, data pendukung lainnya, KTP/KK, dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang telah ditandatangani oleh Kepala Desa/Perbekel letak tanah pemohon dan diketahui oleh 2 (dua) orang saksi dan telah dilaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang;
- Bahwa Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian dilaksanakan pada tanggal 07 Desember 2020 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;
- 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

Halaman 27 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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)



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;

- 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;
- Bahwa pemberitahuan Undangan Musyawarah Ganti Kerugian pada tahun 2021 kepada PT. Adi Murti tidak ada, dikarenakan dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun 2020 tidak diketemukan data pihak yang berhak atas nama PT. Adi Murti, dan bidang yang diklaim sebagai kepemilikan PT. Adi Murti dalam Daftar Nominatifnya tercatat sebagai Pihak yang Berhak belum Teridentifikasi. Dan dari PT. Adi Murti tidak ada melengkapi data sehingga sangat sulit dari Tim Satgas Pelaksana Pengadaan Tanah untuk melayangkan surat undangan musyawarah ganti kerugian karena tidak ada identitas dan alamat yang bersangkutan;
- Hasil kesepakatan dalam musyawarah dijadikan dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan (Pasal 37 ayat (2) 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 (Pasal 41 ayat 1 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012);

Halaman 28 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



- 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 dirubah berdasarkan Pasal 123 Undang-Undang Cipta Kerja).

7. Pemberian Ganti Kerugian

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.

8. Penitipan Ganti Kerugian

- Bahwa Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Provinsi Bali melakukan Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri Semarang;
- Berdasarkan Pasal 89 ayat (3) huruf c Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan “ Permohonan Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal Pihak Yang Berhak tidak diketahui dan/atau Pihak Yang Berhak tidak diketahui keberadaannya”
- Bahwa berdasarkan ketentuan diatas terhadap Nilai Ganti Kerugian atas bidang-bidang tanah yang diklaim kepemilikan dari PT. Adi Murti telah di Konsinyasi di Pengadilan Negeri Semarang karena Pihak Yang Berhak tidak diketahui keberadaannya.

14. Bahwa dalil gugatan Pemohon Keberatan pada point 12 (dua belas) yang menyatakan bahwa Pemohon sangat keberatan dan atau dirugikan dengan Berita Acara Kesepakatan yang dibuat oleh Termohon Keberatan I pada hari Jumat, Tanggal 19 Agustus 2022, Nomor: 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022, dengan nilai ganti kerugian tanah sebesar Rp. 265.000 per M2 dapat kami tanggapi bahwa penilaian Ganti Kerugian sebesar Rp. 265.000 per M2 merupakan penilaian dari Jasa Penilai yaitu KJPP Ni Made Tjandra Kasih sebagai Jasa Penilai Publik yang bersifat independen dalam melaksanakan tugasnya dan bertanggung jawab atas Nilai ganti Kerugian dan bukan Termohon Keberatan I.

15. Bahwa dalam Petitum gugatan Pemohon Keberatan menyatakan Menetapkan Tanah Pengganti Lokasi yang luasnya lebih kurang seluas tanah pemohon, termasuk ijin yang diperlukan dapat kami tanggapi bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam dalil-dalil gugatan, Pemohon Keberatan mempermasalahkan Nilai ganti Kerugian sebesar Rp. 265.000,- dan bukan memohon tanah pengganti, tentunya hal ini sangatlah kontradiktif dimana isi dari dalil gugatan tidak relevan dengan isi petitum.

16. Bahwa Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk : uang, tanah permukiman kembali, kepemilikan saham dan bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak (Pasal 76 Ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor : 19 Tahun 2021). Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda, Waduk Muara Unda dan Kawasan Pusat Kebudayaan Balidi Kabupaten Klungkung bentuk ganti kerugian yang disepakati oleh Pihak Yang Berhak dalam Musyawarah Ganti Kerugian dalam Bentuk Uang dan bukan Tanah sesuai Berita Acara Kesepakatan 6236/BA-51.AT.01.02/XII/2020, tanggal 07 Desember 2020.

17. Bahwa Penilaian Ganti Kerugian Tanah yang diklaim sebagai kepemilikan PT. Adi Murti telah diumumkan sesuai 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 : 119/Peng-22.06/IV/2021, Tanggal 16 April 2021 dengan dan telah dilakukan Penitipan Ganti Kerugian dengan status belum Teridentifikasi di Pengadilan Negeri Semarapura melalui Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Provinsi Bali selaku Instansi yang memerlukan tanah sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian sebagai berikut :

- a. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 255, NIS : 11, NIB : 01596, Luas : 4465 M2 sejumlah Rp. 1.183.225.000,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 102/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, Tanggal 12-01-2022;
- b. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 256, NIS : 12, NIB : 01596, Luas : 2516 M2 sejumlah Rp. 1.183.225.000,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 104/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, Tanggal 12-01-2022;
- c. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 250, NIS : 6, NIB : 01696, Luas : 1752 M2 sejumlah Rp. 464.280.000,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 109/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, Tanggal 12-01-2022;
- d. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 248, NIS : 4 NIB : 016964, Luas : 472 M2 sejumlah Rp. 125.080.000,00 sesuai Berita Acara

Halaman 30 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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

Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 101/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp,
Tanggal 12-01-2022;

e. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 249, NIS : 5, NIB : 01518,
Luas : 1184 M2 sejumlah Rp. 313.760.000,00 sesuai Berita Acara
Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 103/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp,
Tanggal 12-01-2022;

f. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 257, NIS : 13, NIB : 01598,
Luas : 1044 M2 sejumlah Rp. 276.660.000,00 sesuai Berita Acara
Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 106/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp,
Tanggal 12-01-2022;

g. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 254, NIS : 10, NIB : 01600,
Luas : 1464 M2 sejumlah Rp. 387.960.000,00 sesuai Berita Acara
Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 107/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp,
Tanggal 12-01-2022;

h. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 253, NIS : 9, NIB : 01693,
Luas : 2502 M2 sejumlah Rp. 663.030.000,00 sesuai Berita Acara
Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 97/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp,
Tanggal 12-01-2022;

i. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 252 NIS : 8, NIB : 01757,
Luas : 1202 M2 sejumlah Rp. 318.530.000,00 sesuai Berita Acara
Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 10/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp,
Tanggal 12-01-2022;

j. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 251, NIS : 7, NIB : 01695,
Luas : 1936 M2 sejumlah Rp. 513.040,00 sesuai Berita Acara Penitipan
Uang Ganti Kerugian Nomor : 95/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, Tanggal 12-
01-2022;

k. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 245, NIS : 1, NIB : 01597,
Luas : 770 M2 sejumlah Rp. 204.050.000,00 sesuai Berita Acara
Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 96/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp,
Tanggal 12-01-2022.

18. Bahwa Pemohon keberatan pada poin 5 mendalilkan bahwa Pemohon
keberatan memiliki tanah yang terkena penetapan lokasi Pengadaan Tanah
Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana
Pengendali Banjir Tukad Unda, Waduk Muara Unda dan Pembangunan
Pusat Kawasan Pusat Kebudayaan Bali bahwa hal tersebut tidak benar.
Bahwa berdasarkan daftar nominatif tanah yang diklaim pemohon hanya
berada di lokasi Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda, Waduk Muara
Unda.

Halaman 31 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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)



19. Permohonan Keberatan Telah Lewat Waktu (*Daluarsa*)

- Bahwa gugatan pemohon keberatan telah lewat waktu karena bidang-bidang tanah yang dimaksud oleh Pemohon Keberatan dalam gugatan ini telah diumumkan dengan keterangan pihak yang berhak belum teridentifikasi dalam Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara di Kabupaten Klungkung Nomor : 119/Peng-22.06/IV/2021, Tanggal 16 April 2021 yang menyatakan Dalam hal Pihak Yang Berhak keberatan atas hasil Inventarisasi dan Identifikasi dimaksud, Pihak Yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak pengumuman ini;
- Bahwa dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal 17 Desember 2021 tidak ada pihak yang merasa keberatan dan tidak ada pihak yang berhak melengkapi data sehingga hasil Inventarisasi dan Identifikasi dijadikan dasar dalam pemberian ganti kerugian;
- Bahwa selanjutnya dilakukan permintaan penitipan ganti kerugian dengan status belum teridentifikasi kepada Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Provinsi Bali sesuai Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian Nomor : 5627/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2021, Tanggal 18 Agustus 2021;
- Bahwa selanjutnya Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Provinsi Bali melakukan penitipan uang ganti kerugian (Konsinyasi) ke Pengadilan Negeri Semarapura sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian sebagai berikut :
 - a. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 255, NIS : 11, NIB : 01596, Luas : 4465 M2 sejumlah Rp. 1.183.225.000,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 102/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, Tanggal 12-01-2022;
 - b. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 256, NIS : 12, NIB : 01596, Luas : 2516 M2 sejumlah Rp. 1.183.225.000,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 104/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, Tanggal 12-01-2022;
 - c. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 250, NIS : 6, NIB : 01696, Luas : 1752 M2 sejumlah Rp. 464.280.000,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 109/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, Tanggal 12-01-2022;

Halaman 32 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 248, NIS : 4, NIB : 016964, Luas : 472 M2 sejumlah Rp. 125.080.000,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 101/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, Tanggal 12-01-2022;
- e. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 249, NIS : 5, NIB : 01518, Luas : 1184 M2 sejumlah Rp. 313.760.000,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 103/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, Tanggal 12-01-2022;
- f. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 257, NIS : 13, NIB : 01598, Luas : 1044 M2 sejumlah Rp. 276.660.000,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 106/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, Tanggal 12-01-2022;
- g. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 254, NIS : 10, NIB : 01600, Luas : 1464 M2 sejumlah Rp. 387.960.000,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 107/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, Tanggal 12-01-2022;
- h. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 253, NIS : 9, NIB : 01693, Luas : 2502 M2 sejumlah Rp. 663.030.000,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 97/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, Tanggal 12-01-2022;
- i. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 252 NIS : 8, NIB : 01757, Luas : 1202 M2 sejumlah Rp. 318.530.000,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 10/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, Tanggal 12-01-2022;
- j. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 251, NIS : 7, NIB : 01695, Luas : 1936 M2 sejumlah Rp. 513.040,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 95/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, Tanggal 12-01-2022;
- k. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 245, NIS : 1, NIB : 01597, Luas : 770 M2 sejumlah Rp. 204.050.000,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 96/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, Tanggal 12-01-2022;
- Bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang diklaim sebagai kepemilikan PT.Adi Murti yang mana dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara di Kabupaten Klungkung dengan status pihak yang berhak belum teridentifikasi melalui Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Provinsi Bali mengenai besarnya

Halaman 33 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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)



ganti kerugian telah di Konsinyasi di Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 12 Januari 2022;

- Bahwa dengan dititipkannya Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri Semarang/ Konsinyasi mengakibatkan Hubungan Hukum Antara Pihak Yang Berhak dan Tanahnya Hapus Demi Hukum (sesuai Pasal 104 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021) dan tanah tersebut menjadi Tanah Asset Pemerintah;
- Bahwa berdasarkan uraian diatas maka gugatan Pemohon Keberatan sudah lewat waktu (Daluarsa) karena Besaran Ganti Kerugian telah di Konsinyasi di Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 12 Januari 2022 dan saat itu juga terjadi pelepasan hubungan hukum antara Pihak yang berhak dan tanahnya, sehingga gugatan Pemohon Keberatan patut ditolak dan/atau tidak dapat diterima;

20. Bahwa berdasarkan pasal 20 huruf d Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadm Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan bahwa "Amar putusan sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 huruf g pada pokoknya memuat:

d. dalam hal Pemohon Keberatan tidak mempunyai kedudukan hukum, diajukan melewati tenggang waktu, dan/atau Keberatan tidak memenuhi syarat formal lainnya;

1. menyatakan Keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima;
2. menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara;"

21. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas sudah sangat jelas bahwa permohonan keberatan yang diajukan pemohon keberatan telah melewati tenggang waktu, dan/atau keberatan tidak memenuhi syarat formal lainnya sebagaimana syarat permohonan keberatan dalam pasal 6 ayat 1 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.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Termohon Keberatan I mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan permohonan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);



2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa terhadap surat permohonan keberatan tersebut, Termohon Keberatan II memberikan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Termohon II dengan tegas menolak seluruh dalil Permohonan, kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Termohon II. Segala hal apa yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi oleh Termohon II, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya, akan tetapi semata-mata karena Termohon II menganggap dalil-dalil dalam Permohonan tersebut tidak benar dan / atau tidak terbukti sama sekali dan / atau sama sekali tidak ada relevansinya dengan Termohon II;
2. Bahwa Termohon II menolak dalil angka 1 dan angka 2 Permohonan yang menyatakan Pemohon sebagai Direktur adalah sah mewakili PT Adi Murti, karena yang berwenang mewakili PT Adi Murti adalah Direksi PT Adi Murti bukan Direktur PT Adi Murti sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1 angka 5 jo. Pasal 92 Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
3. Bahwa Termohon II menolak dalil angka 3 Permohonan, karena ijin-ijin operasional yang dimiliki PT Adi Murti tidak membuktikan bahwa PT Adi Murti adalah Pihak Yang Berhak mendapatkan pembayaran atas pembebasan tanah berikut bangunan diatasnya dalam kegiatan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung, karena Pihak Yang Berhak adalah pihak yang menguasai dan memiliki objek pengadaan tanah yang didasarkan atas bukti-bukti berupa kepemilikan hak atas tanah dan ijin mendirikan bangunan (IMB) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut "PP No. 19 Tahun 2021") yang menyatakan "Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah".
4. Bahwa Termohon II menolak dalil angka 4 Permohonan yang mendalilkan Pemohon sebagai pemilik secara sah atas 11 (sebelas) bidang tanah Sertipikat Hak Milik yang kesemuanya tercatat atas nama perorangan, dan Pemohon mendalilkan sebagai pemilik hak atas tanah yang tercatat dalam



11 (sebelas) Sertipikat Hak Milik hanya atas dasar adanya Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris sebagaimana diuraikan dalam dalil angka 4 Permohonan, karena Pemohon sebagai badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas tidak berhak mempunyai hak milik atas tanah sesuai Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA), dan kepemilikan Pemohon atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1895 adalah hapus demi hukum sesuai Pasal 27 jo. Pasal 26 ayat (2) UUPA;

Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan

- (1). Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2). Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Pasal 27 UUPA menyatakan

Hak milik hapus bila:

- a. tanahnya jatuh kepada negara, 1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18; 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya; 3. karena diterlantarkan; 4. karena ketentuan -pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b. tanahnya musnah.

Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan

Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum dalam angka 4 diatas yang telah membuktikan bahwa hak atas tanah yang diakui milik Pemohon hapus demi hukum, sehingga tidak benar dan harus ditolak dalil Pemohon angka 5 yang menyatakan terhadap tanah yang diakui milik Pemohon terkena Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Bali Nomor 503/01-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A/HK/2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung tanggal 17 November 2020;

6. Bahwa Termohon II menolak dalil angka 6 Permohonan yang menyatakan Pemohon telah mengeluarkan banyak biaya untuk pengurangan lahan dengan menghabiskan biaya sebesar Rp 2.458.983.693,00, karena adanya biaya untuk pengurangan tersebut, walaupun benar ada, *quad non*, bukan merupakan komponen yang harus diperhitungkan dalam pemberian ganti kerugian, karena ganti kerugian diberikan terhadap tanah, bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, sehingga permohonan untuk membayar biaya pengurangan sebesar Rp 2.458.983.693,00 tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali sehingga petitum angka 3 Permohonan harus ditolak;
7. Bahwa Termohon II menolak dalil angka 7 Permohonan yang menyatakan Pemohon telah mengeluarkan banyak biaya dan tenaga untuk mengurus ijin-ijin usaha, karena adanya biaya dan tenaga untuk mengurus ijin-ijin usaha, walaupun benar ada, *quad non*, bukan merupakan komponen yang harus diperhitungkan dalam pemberian ganti kerugian, karena ganti kerugian diberikan terhadap tanah,
8. Bahwa terhadap dalil angka 8 Permohonan dapat disampaikan bahwa Berita Acara Kesepakatan yang dibuat Termohon I hari Jumat tanggal 19 Agustus 2022 Nomor 4839/BA-51.05.AT.02/VIII/2022 BUKAN merupakan Berita Acara tentang Hasil Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian atas tanah, melainkan merupakan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian terhadap BANGUNAN, sehingga Berita Acara Kesepakatan yang dibuat Termohon I hari Jumat tanggal 19 Agustus 2022 Nomor 4839/BA-51.05.AT.02/VIII/2022 tidak dapat dijadikan dasar untuk mengajukan keberatan tentang Penetapan Bentuk Ganti Kerugian atas tanah kepada Termohon II;
9. Bahwa terhadap dalil angka 9 Permohonan yang mendalilkan Berita Acara Kesepakatan yang dibuat Termohon I hari Jumat tanggal 19 Agustus 2022 Nomor 4839/BA-51.05.AT.02/VIII/2022 tentang Hasil Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian atas tanah yang telah disepakati ganti kerugian sebesar Rp. 265.000/M2 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) adalah tidak benar sama sekali karena Berita Acara tersebut bukan berkaitan dengan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian terhadap tanah, tetapi merupakan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian terhadap BANGUNAN, sehingga tidak beralasan dijadikan dasar hukum oleh Pemohon untuk mengajukan keberatan. Selain

Halaman 37 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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)



itu terhadap pembebasan tanah yang diakui sebagai milik Pemohon telah dilaksanakan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian pada tanggal 07 Desember 2020 dan telah disepakati ganti kerugian sebesar Rp. 265.000/M2 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) sesuai Hasil Penilaian dari Termohon III sebagaimana 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, sehingga tidak benar sama sekali dan harus ditolak dalil Pemohon pada angka 10 Permohonan karena Pemohon tidak pernah mengajukan keberatan terhadap Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian pada tanggal 07 Desember 2020 dan telah disepakati ganti kerugian sebesar Rp. 265.000/M2 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) sesuai Hasil Penilaian dari Termohon III sebagaimana 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, sehingga Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian pada tanggal 07 Desember 2020 dan telah disepakati ganti kerugian sebesar Rp. 265.000/M2 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) sesuai Hasil Penilaian dari Termohon III sebagaimana 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 terhadap tanah yang diakui milik Pemohon adalah sah dan mengikat menurut hukum. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 74 ayat PP No. 19 Tahun 2021 yang menentukan:

- (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. Bahwa Termohon II menolak dalil angka 10 dan 11 Permohonan yang mendalilkan bahwa perjanjian dapat dibatalkan karena terjadi penyalahgunaan keadaan atau terdapat harga yang tidak wajar, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:
- 10.1. Permohonan keberatan aquo berawal dari adanya kegiatan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung, yang proses pelaksanaannya 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 (selanjutnya disebut “UU Cipta Kerja”), berikut peraturan pelaksanaannya berupa Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut “PP No. 19 Tahun 2021”) yang mencabut Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum 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;
- 10.2. Terhadap penyelesaian sengketa berkaitan dengan keberatan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan mengacu kepada 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”) sebagaimana diubah berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas 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 (selanjutnya disebut "Perma No. 2 Tahun 2021");

10.3. Berdasarkan Pasal 13 UU No. 2 Tahun 2012 jo. PP No. 19 Tahun 2021, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui 4 (empat) tahapan yaitu: a. perencanaan; b. persiapan; c. pelaksanaan; dan d. penyerahan hasil;

10.4. Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah dalam Permohonan ini diselenggarakan oleh Termohon 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.

10.5. Berdasarkan Pasal 34 UU No. 2 Tahun 2012 sebagaimana diubah berdasarkan Pasal 123 UU Cipta Kerja menentukan bahwa besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian dari Penilai yang disampaikan kepada Lembaga Pertanahan incasu Termohon I dengan berita acara yang dijadikan dasar untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian adalah bersifat final dan mengikat, sehingga penetapan besarnya nilai ganti rugi terhadap tanah yang diakui milik Pemohon adalah sah menurut hukum, karena :

- Termohon III sebagai Penilai yang telah ditetapkan telah melaksanakan penilaian atas bidang tanah sesuai Pasal 32 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012. Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Termohon III 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, sesuai Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012;
- Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Termohon I berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik incasu hasil penilaian dari Termohon III sesuai Pasal 63 ayat (1) Perpres No. 71 Tahun 2012;
- sehingga tidak ada dasar dan alasan Pemohon mengajukan keberatan terkait dengan hasil penilaian dari Termohon III sehingga sangat beralasan Permohonan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;



Pasal 34 UU No. 2 Tahun 2012 sebagaimana diubah berdasarkan
Pasal 123 UU Cipta Kerja menentukan :

- (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;

10.6. Berdasarkan alasan-alasan hukum diatas maka dalam Musyawarah
Penetapan Ganti Kerugian pada tanggal 07 Desember 2020 dan
telah disepakati ganti kerugian sebesar Rp. 265.000/M2 (dua ratus
enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) sesuai Hasil Penilaian
dari Termohon III sebagaimana 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 maupun Berita Acara
Kesepakatan yang dibuat Termohon I hari Jumat tanggal 19 Agustus
2022 Nomor 4839/BA-51.05.AT.02/VIII/2022 tentang penetapan
besaran ganti rugi atas bangunan tidak dapat dibatalkan dengan
alasan terjadi penyalahgunaan keadaan atau terdapat harga yang
tidak wajar, karena segala sesuatu yang berkaitan dengan
pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berikut
akibat-akibat hukumnya tunduk pada ketentuan-ketentuan yang



berlaku khusus termasuk penyelesaiannya dilakukan melalui Permohonan keberatan ke Pengadilan Negeri;

11. Bahwa Termohon II menolak keberatan angka 12 Permohonan yang mendalilkan keberatan atas penetapan ganti rugi atas tanah sebesar Rp 265.000,00 per m² dalam Berita Acara Kesepakatan yang dibuat Termohon I hari Jumat tanggal 19 Agustus 2022 Nomor 4839/BA-51.05.AT.02/VIII/2022 berdasarkan alasan-alasan hukum bahwa Berita Acara Kesepakatan tersebut bukan berkaitan dengan Berita Acara Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian terhadap tanah melainkan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian terhadap BANGUNAN, dan penetapan ganti kerugian atas tanah telah dilaksanakan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian pada tanggal 07 Desember 2020 dan telah disepakati ganti kerugian sebesar Rp. 265.000/M2 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) sesuai Hasil Penilaian dari Termohon III sebagaimana 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;
12. Bahwa terhadap dalil angka 15 Permohonan dapat disampaikan bahwa Penetapan ganti kerugian atas tanah berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian pada tanggal 07 Desember 2020 dan telah disepakati ganti kerugian sebesar Rp. 265.000/M2 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) sesuai Hasil Penilaian dari Termohon III sebagaimana 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 telah dilakukan sesuai prosedur yang berlaku sehingga tidak ada dasar dan alasan Pemohon meminta merubah ganti rugi dan menaikkan ganti rugi, karena :
 - 12.1. Termohon III sebagai Penilai telah melakukan penilaian berdasarkan Pedoman Penilaian Indonesia – 04 (PPI 04) pada KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia) dan SPI (Standar Penilai Indonesia) Edisi VII Tahun 2018;
 - 12.2. Untuk mendapatkan Nilai Penggantian Wajar dari objek penilaian ini, Termohon III telah menggunakan Pendekatan Pasar (*Market Approach*) dan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*). Penentuan Nilai



Fisik tanah dilakukan dengan cara membandingkan beberapa data penjualan dan penawaran dari properti yang terletak tidak jauh dari objek yang dinilai, atau terletak di daerah yang mempunyai potensi yang sejenis;

12.3. Disekitar tanah yang dinilai seluruhnya diperoleh nilai sebesar Rp. 265.000/M2 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) sehingga tidak ada dasar dan alasan untuk melakukan penilaian ulang;

12.4. Dengan demikian Penetapan ganti kerugian sebesar Rp 265.000,00 per m² terhadap tanah yang diakui milik Pemohon telah dilakukan sesuai hasil Penilaian yang dilakukan oleh Termohon III, sehingga tidak berdasar dan beralasan Pemohon meminta tanah pengganti termasuk ijin-ijin yang diperlukan, meminta pembayaran biaya pengurangan sebesar Rp 2.458.985.693,00 (dua miliar empat ratus lima puluh delapan ribu enam ratus Sembilan puluh tiga rupiah), dan untuk menilai harga tanah Pemohon dengan tanah pengganti oleh KJPP, sehingga petitum angka 2, angka 3 dan angka 4 Permohonan harus ditolak;

13. Bahwa berdasarkan Pasal 75 PP No. 19 Tahun 2021 ditentukan sebagai berikut:

- (1). 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 setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3)
- (2). Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak diterimanya pengajuan keberatan.
- (3). Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung.
- (4). Mahkamah Agung wajib memberikan keputusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak permohonan kasasi diterima.

14. Bahwa berdasarkan Pasal 5 Perma No. 2 Tahun 2021 jo Pasal 3 jo. Pasal 2 Perma Nomor 3 Tahun 2016 ditentukan bahwa keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian diajukan kepada Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri dalam bentuk permohonan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian. Dengan demikian keberatan yang diajukan Pemohon pada tanggal 31 Agustus 2022 melalui Pengadilan Smarapura terhadap hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian pada tanggal 07 Desember 2020 dan telah disepakati ganti kerugian sebesar Rp. 265.000/M2 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) sesuai Hasil Penilaian dari Termohon III sebagaimana 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 adalah telah lewat waktu sehingga Permohonan Keberatan yang diajukan Pemohon harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Pasal 5 Perma No. 2 Tahun 2021

Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah tanggal dilaksanakan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Pasal 3 Perma Nomor 3 Tahun 2016

Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk permohonan.

Pasal 2 Perma Nomor 3 Tahun 2016

Pengadilan berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.

15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 5 Perma No. 2 Tahun 2021 jo Pasal 2 jo Pasal 4 Perma Nomor 3 tahun 2016 jo Pasal 5 Perma No. 2 Tahun 2021 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 yang dimaksud dalam Perma Nomor 3 tahun 2016 sebagaimana diubah berdasarkan Perma No. 2 Tahun 2021 adalah permohonan keberatan terhadap "*bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian*". Oleh karena Permohonan yang diajukan Pemohon adalah sengketa terkait dengan keberatan hasil penilaian atas bangunan dari Termohon III dan bukan keberatan terhadap bentuk dan/

Halaman 44 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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)



atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, maka sangat beralasan Permohonan ini ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Pasal 1 angka 5 Perma No. 2 Tahun 2021

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.

Pasal 1 angka 4 Perma No. 2 Tahun 2021

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.

Pasal 4 Perma Nomor 3 tahun 2016

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.

16. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 7 Perma No. 2 Tahun 2021 ditentukan bahwa termohon 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 menarik Gubernur Pemerintah Provinsi Bali sebagai Termohon II, karenanya Permohonan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Pasal 1 angka 7 Perma No. 2 Tahun 2021

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”;

17. Bahwa oleh karena seluruh dalil Permohonan tidak terbukti, tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali maka seluruh petitum Permohonan harus ditolak dan Pemohon harus dibebankan membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

18. Bahwa Termohon 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 II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Yang Terhormat untuk memutuskan:

1. Menyatakan Permohonan keberatan Pemohon telah lewat waktu;
2. Menolak Permohonan Pemohon seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Permohonan Pemohon tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Pemohon 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*).

Menimbang, bahwa terhadap surat permohonan keberatan tersebut, Turut Termohon memberikan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Termohon Keberatan dengan tegas menolak seluruh dalil Permohonan, kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Turut Termohon Keberatan. Segala hal apa yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi oleh Turut Termohon Keberatan, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya, akan tetapi semata-mata karena Turut Termohon Keberatan menganggap dalil-dalil dalam Permohonan tersebut tidak benar dan / atau tidak terbukti sama sekali dan / atau sama sekali tidak ada relevansinya dengan Turut Termohon Keberatan;
2. Bahwa Turut Termohon Keberatan menolak dalil angka 1 dan angka 2 Permohonan yang menyatakan Pemohon Keberatan sebagai Direktur adalah sah mewakili PT Adi Murti, karena yang berwenang mewakili PT Adi Murti adalah Direksi PT Adi Murti bukan Direktur PT Adi Murti sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1 angka 5 jo. Pasal 92 Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;



3. Bahwa Turut Termohon Keberatan menolak dalil angka 3 Permohonan, karena ijin-ijin operasional yang dimiliki PT Adi Murti tidak membuktikan bahwa PT Adi Murti adalah Pihak Yang Berhak mendapatkan pembayaran atas pembebasan tanah berikut bangunan di atasnya dalam kegiatan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung, karena Pihak Yang Berhak adalah pihak yang menguasai dan memiliki objek pengadaan tanah yang didasarkan atas bukti-bukti berupa kepemilikan hak atas tanah dan ijin mendirikan bangunan (IMB) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut "PP No. 19 Tahun 2021") yang menyatakan "Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah".
4. Bahwa Turut Termohon Keberatan menolak dalil angka 4 Permohonan yang mendalilkan Pemohon Keberatan sebagai pemilik secara sah atas 11 (sebelas) bidang tanah Sertipikat Hak Milik yang kesemuanya tercatat atas nama perorangan, dan Pemohon Keberatan mendalilkan sebagai pemilik hak atas tanah yang tercatat dalam 11 (sebelas) Sertipikat Hak Milik hanya atas dasar adanya Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris sebagaimana diuraikan dalam dalil angka 4 Permohonan, karena Pemohon Keberatan sebagai badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas tidak berhak mempunyai hak milik atas tanah sesuai Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA), dan kepemilikan Pemohon Keberatan atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1895 adalah hapus demi hukum sesuai Pasal 27 jo. Pasal 26 ayat (2) UUPA;
Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan
 - (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
 - (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.Pasal 27 UUPA menyatakan
Hak milik hapus bila:
 - a. tanahnya jatuh kepada negara, 1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18; 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya; 3. karena diterlantarkan; 4. karena ketentuan -pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).



b. tanahnya musnah.

Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan

Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum dalam angka 4 diatas yang telah membuktikan bahwa hak atas tanah yang diakui milik Pemohon Keberatan hapus demi hukum, sehingga tidak benar dan harus ditolak dalil Pemohon Keberatan angka 5 yang menyatakan terhadap tanah yang diakui milik Pemohon Keberatan terkena Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Bali Nomor 503/01-A/HK/2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung tanggal 17 November 2020;
6. Bahwa Turut Termohon Keberatan menolak dalil angka 6 Permohonan yang menyatakan Pemohon Keberatan telah mengeluarkan banyak biaya untuk pengurangan lahan dengan menghabiskan biaya sebesar Rp 2.458.983.693,00, karena adanya biaya untuk pengurangan tersebut, walaupun benar ada, *quad non*, bukan merupakan komponen yang harus diperhitungkan dalam pemberian ganti kerugian, karena ganti kerugian diberikan terhadap tanah, bangunan dan tanaman yang ada diatasnya, sehingga permohonan untuk membayar biaya pengurangan sebesar Rp 2.458.983.693,00 tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali sehingga petitum angka 3 Permohonan harus ditolak;
7. Bahwa Turut Termohon Keberatan menolak dalil angka 7 Permohonan yang menyatakan Pemohon Keberatan telah mengeluarkan banyak biaya dan tenaga untuk mengurus ijin-ijin usaha, karena adanya biaya dan tenaga untuk mengurus ijin-ijin usaha, walaupun benar ada, *quad non*, bukan



merupakan komponen yang harus diperhitungkan dalam pemberian ganti kerugian, karena ganti kerugian diberikan terhadap tanah;

8. Bahwa terhadap dalil angka 8 Permohonan dapat disampaikan bahwa Berita Acara Kesepakatan yang dibuat Termohon Keberatan I hari Jumat tanggal 19 Agustus 2022 Nomor 4839/BA-51.05.AT.02/VIII/2022 BUKAN merupakan Berita Acara tentang Hasil Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian atas tanah, melainkan merupakan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian terhadap BANGUNAN, sehingga Berita Acara Kesepakatan yang dibuat Termohon Keberatan I hari Jumat tanggal 19 Agustus 2022 Nomor 4839/BA-51.05.AT.02/VIII/2022 tidak dapat dijadikan dasar untuk mengajukan keberatan tentang Penetapan Bentuk Ganti Kerugian atas tanah kepada Turut Termohon Keberatan;
9. Bahwa terhadap dalil angka 9 Permohonan yang mendalilkan Berita Acara Kesepakatan yang dibuat Termohon Keberatan I hari Jumat tanggal 19 Agustus 2022 Nomor 4839/BA-51.05.AT.02/VIII/2022 tentang Hasil Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian atas tanah yang telah disepakati ganti kerugian sebesar Rp. 265.000/M2 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) adalah tidak benar sama sekali karena Berita Acara tersebut bukan berkaitan dengan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian terhadap tanah, tetapi merupakan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian terhadap BANGUNAN, sehingga tidak beralasan dijadikan dasar hukum oleh Pemohon Keberatan untuk mengajukan keberatan. Selain itu terhadap pembebasan tanah yang diakui sebagai milik Pemohon Keberatan telah dilaksanakan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian pada tanggal 29 Juni 2021 dan telah disepakati ganti kerugian sebesar Rp. 265.000/M² (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) sesuai Hasil Penilaian dari Turut Termohon Keberatan sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan yang dibuat Termohon Keberatan I tanggal 29 Juni 2021, sehingga tidak benar sama sekali dan harus ditolak dalil Pemohon Keberatan pada angka 10 Permohonan karena Pemohon Keberatan tidak pernah mengajukan keberatan terhadap Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian atas tanah yang dilaksanakan pada tanggal 29 Juni 2021 sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan yang dibuat Termohon Keberatan I tanggal 29 Juni 2021, sehingga Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian atas tanah yang dilaksanakan pada tanggal 29 Juni 2021 sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan yang dibuat Termohon Keberatan I tanggal 29 Juni 2021 terhadap tanah yang diakui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Pemohon Keberatan adalah sah dan mengikat menurut hukum. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 74 ayat PP No. 19 Tahun 2021 yang menentukan:

- (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. Bahwa Turut Termohon Keberatan menolak dalil angka 10 dan 11 Permohonan yang mendalilkan bahwa perjanjian dapat dibatalkan karena terjadi penyalahgunaan keadaan atau terdapat harga yang tidak wajar, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:
- 10.1. Permohonan keberatan *a quo* berawal dari adanya kegiatan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung, yang proses pelaksanaannya 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 (selanjutnya disebut "UU Cipta Kerja"), berikut peraturan pelaksanaannya berupa Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut "PP No. 19 Tahun 2021") yang mencabut Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71

Halaman 50 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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)



Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

- 10.2. Terhadap penyelesaian sengketa berkaitan dengan keberatan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan mengacu kepada 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") sebagaimana diubah berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas 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 (selanjutnya disebut "Perma No. 2 Tahun 2021");
- 10.3. Berdasarkan Pasal 13 UU No. 2 Tahun 2012 jo. PP No. 19 Tahun 2021, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui 4 (empat) tahapan yaitu: a. perencanaan; b. persiapan; c. pelaksanaan; dan d. penyerahan hasil;
- 10.4. Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah dalam Permohonan ini diselenggarakan oleh Termohon Keberatan I yang meliputi : a. inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, 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.
- 10.5. Berdasarkan Pasal 34 UU No. 2 Tahun 2012 sebagaimana diubah berdasarkan Pasal 123 UU Cipta Kerja menentukan bahwa besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian dari Penilai yang disampaikan kepada Lembaga Pertanahan incasu Termohon Keberatan I dengan berita acara yang dijadikan dasar untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian adalah bersifat final dan mengikat, sehingga penetapan besarnya nilai ganti rugi terhadap tanah yang diakui milik Pemohon Keberatan adalah sah menurut hukum, karena :
 - Turut Termohon Keberatan sebagai Penilai yang telah memenuhi syarat dan/atau kualifikasi sebagai Penilai sesuai dengan

Halaman 51 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku dan juga sebagai Penilai yang telah ditetapkan melaksanakan penilaian atas bidang tanah sesuai Pasal 32 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012. Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Turut Termohon Keberatan 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, sesuai Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012;

- Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Termohon Keberatan I berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik incasu hasil penilaian dari Turut Termohon Keberatan sesuai Pasal 63 ayat (1) Perpres No. 71 Tahun 2012;
- sehingga tidak ada dasar dan alasan Pemohon Keberatan mengajukan keberatan terkait dengan hasil penilaian dari Turut Termohon Keberatan sehingga sangat beralasan Permohonan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima; Pasal 34 UU No. 2 Tahun 2012 sebagaimana diubah berdasarkan Pasal 123 UU Cipta Kerja menentukan :

- (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;



- 10.6. Berdasarkan alasan-alasan hukum di atas maka dalam Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian pada tanggal 29 Juni 2021 dan telah disepakati ganti kerugian sebesar Rp. 265.000/M² (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) sesuai Hasil Penilaian dari Turut Termohon Keberatan sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan yang dibuat Termohon Keberatan I tanggal 29 Juni 2021 maupun Berita Acara Kesepakatan yang dibuat Termohon Keberatan I hari Jumat tanggal 19 Agustus 2022 Nomor 4839/BA-51.05.AT.02/VIII/2022 tentang penetapan besaran ganti rugi atas bangunan tidak dapat dibatalkan dengan alasan terjadi penyalahgunaan keadaan atau terdapat harga yang tidak wajar, karena segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berikut akibat-akibat hukumnya tunduk pada ketentuan-ketentuan yang berlaku khusus termasuk penyelesaiannya dilakukan melalui Permohonan keberatan ke Pengadilan Negeri;
11. Bahwa Turut Termohon Keberatan menolak keberatan angka 12 Permohonan yang mendalilkan keberatan atas penetapan ganti rugi atas tanah sebesar Rp 265.000,00 per M² dalam Berita Acara Kesepakatan yang dibuat Termohon Keberatan I hari Jumat tanggal 19 Agustus 2022 Nomor 4839/BA-51.05.AT.02/VIII/2022 berdasarkan alasan-alasan hukum bahwa Berita Acara Kesepakatan tersebut bukan berkaitan dengan Berita Acara Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian terhadap tanah melainkan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian terhadap BANGUNAN, dan penetapan ganti kerugian atas tanah telah dilaksanakan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian pada tanggal 29 Juni 2021 dan telah disepakati ganti kerugian sebesar Rp. 265.000/M² (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) sesuai Hasil Penilaian dari Turut Termohon Keberatan sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan yang dibuat Termohon Keberatan I tanggal 29 Juni 2021;
12. Bahwa terhadap dalil angka 14 Permohonan dapat disampaikan bahwa Penetapan ganti kerugian atas tanah berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian pada tanggal 29 Juni 2021 dan telah disepakati ganti kerugian sebesar Rp. 265.000/M² (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) sesuai Hasil Penilaian dari Turut Termohon Keberatan sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan yang dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Keberatan I tanggal 29 Juni 2021 telah dilakukan sesuai prosedur yang berlaku sehingga tidak ada dasar dan alasan Pemohon Keberatan meminta merubah ganti rugi dan menaikkan nilai ganti kerugian atas tanah, karena :

- 12.1. Turut Termohon Keberatan sebagai Penilai telah melakukan penilaian berdasarkan Pedoman Penilaian Indonesia – 04 (PPI 04) pada KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia) dan SPI (Standar Penilai Indonesia) Edisi VII Tahun 2018;
- 12.2. Untuk mendapatkan Nilai Penggantian Wajar dari objek penilaian ini, Turut Termohon Keberatan telah menggunakan Pendekatan Pasar (*Market Approach*) dan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*). Penentuan Nilai Fisik tanah dilakukan dengan cara membandingkan beberapa data penjualan dan penawaran dari properti yang terletak tidak jauh dari objek yang dinilai, atau terletak di daerah yang mempunyai potensi yang sejenis;
- 12.3. Disekitar tanah yang dinilai diperoleh nilai kesimpulan sebesar Rp. 265.000/M² (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) sehingga tidak ada dasar dan alasan untuk melakukan penilaian ulang;
- 12.4. Dengan demikian Penetapan ganti kerugian sebesar Rp 265.000,00 per M² terhadap tanah yang diakui milik Pemohon Keberatan telah dilakukan sesuai hasil Penilaian yang dilakukan oleh Turut Termohon Keberatan, sehingga tidak berdasar dan beralasan Pemohon Keberatan meminta tanah pengganti termasuk ijin-ijin yang diperlukan, meminta pembayaran biaya pengurangan sebesar Rp 2.458.985.693,00 (dua miliar empat ratus lima puluh delapan ribu enam ratus sembilan puluh tiga rupiah), dan untuk menilai harga tanah Pemohon Keberatan dengan tanah pengganti oleh KJPP, sehingga petitum angka 2, angka 3 dan angka 4 Permohonan harus ditolak;
13. Bahwa berdasarkan Pasal 75 PP No. 19 Tahun 2021 ditentukan sebagai berikut:
 - (1) 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 setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3)

Halaman 54 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



- (2) Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak diterimanya pengajuan keberatan.
- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung.
- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan keputusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak permohonan kasasi diterima.
14. Bahwa berdasarkan Pasal 5 Perma No. 2 Tahun 2021 jo Pasal 3 jo. Pasal 2 Perma Nomor 3 Tahun 2016 ditentukan bahwa keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian diajukan kepada Pengadilan Negeri dalam bentuk permohonan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian. Dengan demikian keberatan yang diajukan Pemohon Keberatan pada tanggal 29 Agustus 2022 melalui Pengadilan Semarang terhadap hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian sesuai Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian pada tahun 2021 berdasarkan Hasil Penilaian Turut Termohon Keberatan sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan yang dibuat Termohon Keberatan I pada tahun 2021 adalah telah lewat waktu sehingga Permohonan Keberatan yang diajukan Pemohon Keberatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- Pasal 5 Perma No. 2 Tahun 2021
- Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah tanggal dilaksanakan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian
- Pasal 3 Perma Nomor 3 Tahun 2016
- Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk permohonan.
- Pasal 2 Perma Nomor 3 Tahun 2016
- Pengadilan berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.
15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 5 Perma No. 2 Tahun 2021 jo Pasal 2 jo Pasal 4 Perma Nomor 3 tahun 2016 jo Pasal 5 Perma No. 2



Tahun 2021 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 yang dimaksud dalam Perma Nomor 3 tahun 2016 sebagaimana diubah berdasarkan Perma No. 2 Tahun 2021 adalah permohonan keberatan terhadap "*bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian*". Oleh karena Permohonan yang diajukan Pemohon Keberatan adalah sengketa terkait dengan keberatan hasil penilaian atas bangunan dari Turut Termohon Keberatan 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-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Pasal 1 angka 5 Perma No. 2 Tahun 2021

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.

Pasal 1 angka 4 Perma No. 2 Tahun 2021

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.

Pasal 4 Perma Nomor 3 tahun 2016

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.

16. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 7 Perma No. 2 Tahun 2021 ditentukan bahwa termohon 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,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 KJPP Ni Made Tjandra Kasih sebagai Turut Termohon Keberatan, karenanya Permohonan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Pasal 1 angka 7 Perma No. 2 Tahun 2021

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”;

17. 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;
18. Bahwa Turut Termohon Keberatan menolak dalil Permohonan selain dan selebihnya;

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

1. Menyatakan Permohonan keberatan Pemohon Keberatan telah lewat waktu;
2. Menolak Permohonan keberatan Pemohon Keberatan seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Permohonan keberatan Pemohon tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil Keberatannya, Pemohon Keberatan dalam persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum & HAM No. AHU-0031827.AH.01.02.TAHUN 2021 tanggal 3 Juni 2021 tentang Perubahan Anggaran Dasar – PT Adi Murti, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Risalah Rapat PT Adi Murti Nomor 36 tanggal 19 April 2016, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 650/2314/DPUPRPKP tanggal 16 Agustus 2017 tentang Informasi Penataan Ruang, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Izin Prinsip Perubahan Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor 4/5105/IP-PB/PMDN/2017 tentang tanggal 29 Agustus 2017 dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Klungkung Dinas Penanaman Modal dan PTSP, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Rekomendasi Nomor : 660.1/144/DLHP/2017 Tentang Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) Dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL) Industri Asphalt Mixing Plant (AMP) Dan Stone Crusher PT. Adi Murti Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, tanggal 20 September 2017, yang dikeluarkan oleh Dinas Lingkungan Hidup Dan Pertanahan Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi surat dari PT PLN (Persero) Transmisi Jawa Bagian Timur Dan Bali Area Pelaksana Pemeliharaan Bali Nomor 004/KLH.01,02/APPBALI/2017, tanggal 19 September 2017, Perihal Rekomendasi Aman Bangunan Di Bawah Instalasi SUTT 150.000 Volt, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Klungkung Nomor 404/14/HK/2017 Tentang Izin Lingkungan Kegiatan Industri Asphalt Mixing Plant (AMP) Dan Stone Crusher PT. Adi Murti, Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, tanggal 22 September 2017, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Izin Lokasi Nomor 193/2017, tanggal 30 Oktober 2017, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Klungkung Nomor : 503/07/LOKASI/DPMPTSP/2017 Tentang Izin Lokasi, tanggal 3 November 2017, yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-9;

Halaman 58 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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

10. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Klungkung Nomor : 503/84/IMB/DPMPTSP/2017 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, tanggal 21 Desember 2017, yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Izin Usaha Industri (SIUI) Nomor : 510/01/SIUI/DPMPTSP/2018, tanggal 11 Januari 2018, yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Surat Keterangan Hasil Pengujian Nomor : 17/UPTMETBLL/TIMB/I/2021, tanggal 20 Januari 2021, yang dikeluarkan oleh Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Metrologi Legal Kabupaten Buleleng, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Surat Keterangan Hasil Pengujian Nomor : 26/UPTMETBLL/TIMB/I/2021, tanggal 20 Januari 2021, yang dikeluarkan oleh Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Metrologi Legal Kabupaten Buleleng, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Surat Keputusan Gubernur Bali Nomor 530/01-A/HK/2020 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali Di Kabupaten Klungkung, tanggal 17 November 2020, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 12 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Made Seloka dan I Gede Karnayuda Bramastra, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 09, tanggal 14 Agustus 2018, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 38, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Salinan Akta Kuasa Nomor : 39, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-18;
19. *Print Out* Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Nomor Objek Pajak 51.05.040.005.012-0136.0 Nama Wajib Pajak Nang Kasiyeh, diberi tanda bukti P-19;

Halaman 59 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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

20. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2614 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Ketut Mangut, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 07, tanggal 11 September 2017, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 35, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-22;
23. Fotokopi Salinan Akta Kuasa : 36, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-23;
24. *Print Out* Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Nomor Objek Pajak 51.05.040.005.012-0082.0 Nama Wajib Pajak I Keperug, diberi tanda bukti P-24;
25. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2615 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Nyoman Partana, I Ketut Parnata, I Wayan Rintes, dan Ni Nengah Rinti, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-25;
26. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 05, tanggal 11 September 2017, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-26;
27. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 47, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-27;
28. Fotokopi Salinan Akta Kuasa Nomor : 48, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-28;
29. *Print Out* Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Nomor Objek Pajak 51.05.040.005.012-0074.0 Nama Wajib Pajak Nang Santerug, diberi tanda bukti P-29;
30. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2616 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Wayan Purna dan I Nengah Purni, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-30;

Halaman 60 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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

31. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 04, tanggal 11 September 2017, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-31;
32. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 32, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, sdiberi tanda bukti P-32;
33. Fotokopi Salinan Akta Kuasa Nomor : 33, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-33;
34. *Print Out* Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Nomor Objek Pajak 51.05.040.005.012-0138.0 Nama Wajib Pajak Nang Rumpig, diberi tanda bukti P-34;
35. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2617 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Wayan Sudira, I Nengah Puspa Wirata, I Wayan Widana, I Nengah Wirta, Ni Nyoman Mertasih, I Ketut Sukarta, dan I Wayan Sudiasa, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-35;
36. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 09, tanggal 11 September 2017, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-36;
37. Fotokopi Salinan Akta Adendum Nomor : 52, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-37;
38. Fotokopi Surat Perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, antara I Wayan Sudira, I Nengah Puspa Wirata, I Wayan Widana, I Nengah Wirta, Ni Nyoman Mertasih, I Ketut Sukarta, dan I Wayan Sudiasa selaku pihak pertama dengan Ir. I Made Palayuta selaku pihak kedua, diberi tanda bukti P-38;
39. *Print Out* Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Nomor Objek Pajak 51.05.040.005.012-0084.0 Nama Wajib Pajak Nang Gentul, diberi tanda bukti P-39;
40. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2618 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, selanjutnya diberi tanda bukti P-40;

Halaman 61 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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

41. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 06, tanggal 11 September 2017, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-41;
42. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 29, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-42;
43. Fotokopi Salinan Akta Kuasa : 30, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-43;
44. *Print Out* Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Nomor Objek Pajak 51.05.040.005.012-0081.0 Nama Wajib Pajak I Nyoman Rotot, diberi tanda bukti P-44;
45. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2626 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Komang Purwa dan I Wayan Tengah, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-45;
46. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 13, tanggal 12 September 2017, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-46;
47. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 26, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-47;
48. Fotokopi Salinan Akta Kuasa Nomor : 27, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-48;
49. *Print Out* Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Nomor Objek Pajak 51.05.040.005.012-0088.0 Nama Wajib Pajak I Tugeg, diberi tanda bukti P-49;
50. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2627 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Wayan Sudira, I Nengah Puspa Wirata, I Wayan Widana, I Nengah Wirta, Ni Nyoman Mertasih, I Ketut Sukarta, dan I Wayan Sudiasa, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-50;
51. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 08, tanggal 11 September 2017, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-51;
52. Fotokopi Surat Perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, antara I Wayan Sudira, I Nengah Puspa Wirata, I

Halaman 62 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Wayan Widana, I Nengah Wirta, Ni Nyoman Mertasih, I Ketut Sukarta, dan I Wayan Sudiasa selaku pihak pertama dengan Ir. I Made Palayuta selaku pihak kedua, diberi tanda bukti P-52;
53. Fotokopi Surat Kuasa yang dibuat di hadapan Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, antara I Wayan Sudira, I Nengah Puspa Wirata, I Wayan Widana, I Nengah Wirta, Ni Nyoman Mertasih, I Ketut Sukarta, dan I Wayan Sudiasa selaku pemberi kuasa dengan Ir. I Made Palayuta selaku penerima kuasa, diberi tanda bukti P-53;
54. Fotokopi Salinan Akta Adendum Nomor : 53, tanggal 31 Oktober 2017, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-54;
55. *Print Out* Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Nomor Objek Pajak 51.05.040.005.012-0083.0 Nama Wajib Pajak Nang Gentul, diberi tanda bukti P-55;
56. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2628 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Nengah Riahana, I Nyoman Rauh, dan I Ketut Mantra, diberi tanda bukti P-56;
57. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 14, tanggal 12 September 2017, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-57;
58. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 41, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-58;
59. Fotokopi Salinan Akta Kuasa Nomor : 42, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-59;
60. *Print Out* Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Nomor Objek Pajak 51.05.040.005.012-0079.0 Nama Wajib Pajak Nang Mengkeg, diberi tanda bukti P-60;
61. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2648 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Ketut Kowat, I Wayan Jati, Ketut Sukra, dan Wayan Rindi, diberi tanda bukti P-61;
62. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 10, tanggal 11 September 2017, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-62;

Halaman 63 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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

63. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 44, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-63;
64. Fotokopi Salinan Akta Kuasa Nomor : 45, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-64;
65. *Print Out* Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Nomor Objek Pajak 51.05.040.005.012-0137.0 Nama Wajib Pajak Nang Nurinti, diberi tanda bukti P-65;
66. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2649 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Nengah Samba, I Nengah Sambek, dan I Ketut Arsana, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-66;
67. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 10, tanggal 14 Agustus 2018, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-67;
68. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 50, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-68;
69. Fotokopi Salinan Akta Kuasa Nomor : 51, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-69;
70. *Print Out* Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Nomor Objek Pajak 51.05.040.005.012-0080.0 Nama Wajib Pajak Pan Kampig, diberi tanda bukti P-70;
71. Fotokopi Tanda Terima Dokumen Biaya Pembangunan BC KLK PT Adi Murti, tanggal 30 Agustus 2022, diberi tanda bukti P-71;
72. Fotokopi surat Nomor 20A/AM/VI/2022, tanggal 15 Juni 2022, Perihal Mohon Kebijakan Bapak Gubernur Bali, diberi tanda bukti P-72;
73. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Bangunan Nomor : 4840/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022, tanggal 19 Agustus 2022, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-73;
74. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022, tanggal 19 Agustus 2022, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-74;

Halaman 64 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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)



75. *Print Out* berupa beberapa gambar/foto, selanjutnya diberi tanda bukti P-75;

76. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor NIK : 5104011807570001 atas nama I Made Palayuta, diberi tanda bukti P-76;

77. Fotokopi sampul buku berjudul Anatomi Kontrak Berdasarkan Hukum Perjanjian, karya I Ketut Artadi, S.H., S.U. dan Dr. I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, S.H., M.H., diberi tanda bukti P-77;

78. Fotokopi sampul buku berjudul Anatomi Kontrak Berdasarkan Hukum Perjanjian, karya I Ketut Artadi, S.H., S.U. dan Dr. I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, S.H., M.H., diberi tanda bukti P-78;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya, telah dilegalisasi dan telah diperlihatkan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali terhadap bukti surat yang diberi tanda P-5, P-10, P-14, P-71 sampai dengan P-74, P-77 dan P-78 hanya diperlihatkan fotokopi saja tanpa diperlihatkan aslinya dan terhadap bukti surat P-19, P-24, P-29, P-34, P-39, P-44, P-49, P-55, P-60, P-65, P-70, P-75 hanya berupa *Print Out* saja;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Pemohon Keberatan mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. SAKSI MADE ARI WIBAWA, S.H., M.Kn

- Bahwa saksi sebagai Notaris dan terkait dengan perkara ini karena Pemohon Keberatan adalah klien saksi membeli beberapa bidang tanah yang menjadi 1 (satu) kawasan di lokasi Galian C di Desa Gunaksa;
- Bahwa saksi yang membuat Pengingkatan Jual Beli dimana harga 1 kawasan tanah tersebut berada di depan Jalan By Pass Ida Bagus Mantra sampai ke belakang disepakati seharga Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) per are dan sudah lunas di bayar sehingga saksi juga membuat Kuasa Menjual;
- Bahwa harga Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) per are adalah kesepakatan dari pihak Penjual dan Pembeli;
- Bawah awalnya dibuatkan sebuah pengikatan dengan termin pembayaran kemudian dilakukan pembayaran pertama dibuat PPJB selanjutnya dilunasi dan keluar kuasa
- Bahwa Pemohon bertindak sebagai wakil dari PT Adi Murti;
- Bahwa tanah yang dibeli status Hak Milik sehingga karena PT yang membeli akan dilakukan pengurusan turun Hak menjadi Hak Guna Bangunan nantinya;



- Bahwa saat beli kawasan tanah tersebut masih keadaan tanah kosong tidak ada bangunan kemudian PT Adi Murti bergerak di bidang mixing aspal dan kontraktor baru ada bangunan dan pekerjaan proyek dari PT Adi Murti tersebut;
- Bahwa dapat Saksi jelaskan sebelum proses jual beli selesai, terlebih dahulu Saksi mengurus Informasi Tata Ruang (ITR) ke Dinas PU, kemudian keluar ITR yang menerangkan bahwa peruntukan tanah tersebut adalah untuk barang dan jasa, kemudian lanjut transaksi jual beli, lalu dibuatkan PPJB, selanjutnya adalah pengurusan aspek pertimbangan teknis ke BPN sebagai syarat untuk mengurus IMB yang selanjutnya kawasan tanah di lokasi tersebut disetujui untuk pembangunan mixing aspal (bukti surat P-8), karena pihak pembeli tanah adalah sebuah PT maka terlebih dahulu harus mengalami turun hak ke HGB, saat pengajuan HGB ke BPN, Saksi mendapat disposisi dari BPN yang menerangkan bahwa proses HGB tidak dapat dilanjutkan karena sudah ada penlok dari Gubernur Provinsi Bali untuk Balai Budaya PKB sekitar tahun 2020, sehingga secara yuridis administratif tanah tersebut masih atas nama pemilik lama, tetapi semuanya sudah dibayar lunas oleh PT. Adi Murti;
- Bahwa saksi mendapatkan informasi dari Pemohon Keberatan dan masyarakat bahwa tanah di lokasi tersebut diganti dengan nilai Rp26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) per are;
- Bahwa sepengetahuan saksi Pemohon Keberatan merasa keberatan dengan nilai ganti rugi tanah tersebut dan pernah mengajukan surat keberatan kepada Gubernur Bali;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan dilaksanakannya musyawarah ganti kerugian untuk tanah Pemohon Keberatan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi hingga saat ini PT Adi Murti masih beroperasi;
- Bahwa sepengetahuan saksi adanya proyek Balai Budaya PKB di lokasi tanah tersebut berdampak untuk pekerjaan mixing aspal PT Adi Murti menjadi akan berhenti beroperasi di Klungkung;

2. SAKSI I NENGAH SUBAGIA

- Bahwa saksi bekerja di kantor Notaris Made Ari Wlbawa, S.H., M.Kn sejak tahun 2017 sebagai staf lapangan;
- Bahwa saksi mengetahui Pemohon mempunyai tanah di lokasi Galian C, Desa Gunaksa sebelah utara Jalan By Pass Ida Bagus Mantra;

Halaman 66 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahui saksi harga transaksi pembelian tanah oleh Pemohon seharga Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) per are dengan jumlah 11 (sebelas) sertifikat sedangkan untuk total luasnya saksi tidak mengetahui;
- Saksi pernah beberapa kali ke lokasi tanah tersebut dulu tanahnya masih gersang, tidak ada tanaman namun sekarang sudah rata dan sudah ada bangunan;
- Bahwa saksi pernah mengurus ke BPN untuk aspek pertimbangan teknis/ mengurus ITR, kemudian keluar dan mengurus aspek pertimbangan teknis setelah itu baru bisa mengurus penurunan hak dari SHM ke HGB baru bisa balik nama ke PT Adi Murti;
- Bahwa saat saksi terakhir kali di tahun 2020 mengurus untuk penurunan hak tersebut tidak bisa berjalan karena adanya penetapan lokasi/ penlok di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Notaris juga sudah mengetahui saat ke BPN jika tidak bisa dilakukan proses penurunan hak karena adanya penlok;
- Bahwa di tahun 2021 tidak ada usaha apapun lagi untuk mengurus penurunan hak tanah Pemohon;
- Bahwa saksi hanya mengetahui ada musyawarah ganti rugi saat ada ramai-ramai di BPN Klungkung;
- Bahwa sepengetahuan saksi Pemohon merasa keberatan karena nilai ganti rugi tanah tidak sesuai;
- Bahwa mengenai prosedur pengadaan tanah saksi tidak mengetahui;
- Bahwa sepengetahuan saksi sampai saat ini pabrik masih beroperasi di lokasi tersebut

Menimbang, bahwa selanjutnya Termohon Keberatan I mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Salinan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor : 55/SK-51.AT.02.02/II/2020, tanggal 12 Pebruari 2020, Tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda Dan Waduk Muara Unda Di Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti TK.I-1;
2. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor : 16/SK-51.AT.02.02/I/2021 tanggal, 07 Januari 2021, Tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah

Halaman 67 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali Di Kabupaten Klungkung, selanjutnya diberi tanda bukti TK.I-2;
3. Fotokopi 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 Nomor:AT.02.01/2541-51.05/VII/2020, tanggal 23 Juli 2020, Perihal Sosialisasi Kegiatan Inventarisasi Dan Identifikasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, diberi tanda bukti TK.I-3;
 4. Fotokopi 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 Nomor : AT.02.01/210-51.05/I/2021, tanggal 18 Januari 2021, Perihal Sosialisasi Kegiatan Inventarisasi Dan Identifikasi, diberi tanda bukti TK.I-4;
 5. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor : AT.02.01/369-51.05/I/2021, tanggal 27 Januari 2021, Perihal Sosialisasi Dan Pendataan Kegiatan Inventarisasi Dan Identifikasi Kegiatan Pelaksanaan Pengadaan Tanah, diberi tanda bukti TK.I-5;
 6. Fotokopi 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, diberi tanda bukti TK.I-6;
 7. Fotokopi Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali Di Kabupaten Klungkung Nomor : 69/SK-51.05.AT.01/III/2021, tanggal 26 Maret 2021, Tentang Penetapan Pemenang Penilai Pertanahan Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali Di Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti TK.I-7;

Halaman 68 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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

8. Fotokopi 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 : 119/Peng-22.06/IV/2021, tanggal 16 April 2021, diberi tanda bukti TK.I-8;
9. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022, tanggal 19 Agustus 2022, diberi tanda bukti TK.I-9;
10. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 102/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti TK.I-10;
11. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 104/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti TK.I-11;
12. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 109/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti TK.I-12;
13. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 101/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti TK.I-13;
14. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 103/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti TK.I-14;
15. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 105/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti TK.I-15;
16. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 107/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti TK.I-16;
17. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 97/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti TK.I-17;
18. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 10/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 14 Desember 2021, diberi tanda bukti TK.I-18;
19. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 95/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti TK.I-19;
20. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 96/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti TK.I-20;
21. Fotokopi Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan, Dan Kawasan Permukiman Provinsi Bali Nomor: 594/15345/Sekret/PUPRKIM, tanggal 28 Desember 2020, hal Permohonan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pusat Kebudayaan Bali Di Kab. Klungkung, diberi tanda bukti TK.I-21;

Halaman 69 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



22. Fotokopi Surat Pengantar Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan, Dan Kawasan Permukiman Provinsi Bali Nomor: 590/1131/SDA/PUPRKIM, tanggal 10 Pebruari 2020, yang berisikan Keputusan Gubernur Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda Dan Waduk Muara Unda Di Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti TK.I-22;
23. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor : 1473/UND-51.05.AT.02.01/VIII/2022, tanggal 15 Agustus 2022, perihal Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian, diberi tanda bukti TK.I-23;
24. Fotokopi Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian Nomor : 5627/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2021, diberi tanda bukti TK.I-24;
25. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor : 2800/UND-51.05.AT.02.01/VI/ 2021, Tanggal 29 Juni 2021, diberi tanda bukti TK.I-25;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya, telah dilegalisasi dan telah diperlihatkan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali terhadap bukti surat yang diberi tanda TK.I-1, TK.I-2, TK.I-10 sampai dengan TK.I-20 dan TK.I-23 hanya diperlihatkan fotokopi saja tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Termohon Keberatan I mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. SAKSI I WAYAN NARKA

- Bahwa saksi sebagai salah satu pihak yang menerima ganti kerugian tanah untuk kepentingan umum;
- Bahwa lokasi tanah saksi berada sekitar 500 m (lima ratus meter) dari lokasi tanah PT Adi Murti di Desa Tangkas, sedangkan tanah PT Adi Murti berada di wilayah Desa Gunaksa;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik atau pemegang saham PT Adi Murti, serta tidak mengetahui luas tanah PT Adi Murti dan batas-batas tanah PT Adi Murti. Tanah PT Adi Murti jika dari jalan raya Ida Bagus Mantra agak ke dalam dan sepengetahuan saksi PT Adi Murti bergerak di bidang pemecah batu;
- Bahwa saksi menerima uang ganti kerugian sebesar Rp26.500.000,00 per are (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah per are) dengan luas tanah 7,29 are (tujuh koma dua Sembilan are);

Halaman 70 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



- Bahwa lokasi tanah saksi tidak memiliki akses jalan sedangkan lokasi tanah PT Adi Murti yang saksi ketahui ada akses jalannya;
- Bahwa tanah saksi merupakan warisan buyut saksi dan hanya memiliki SPPT dengan keadaan tanah yang sudah tidak produktif;
- Bahwa seingat saksi sebelum menerima uang ganti rugi saksi pernah diundang dan mengikuti sosialisasi di Balai Desa, Ruang Rapat Kantor Desa Tangkas, kemudian pelaksanaan musyawarah ganti rugi di Balai Budaya;
- Bahwa seingat saksi saat sosialisasi disampaikan nilai harga ganti kerugian dan tujuan proyek yang akan dilaksanakan;
- Bahwa seingat saksi pernah dihadiri oleh Gubernur dan ada tim panitia;
- Bahwa saksi pernah menyerahkan syarat-syarat dokumen yang harus dilengkapi sebagai penerima ganti kerugian yakni KTP, KK dan silsilah keluarga kepada panitia di Balai Budaya namun saksi lupa waktunya;
- Bahwa saksi setuju nilai ganti rugi karena nilai tersebut sudah ditentukan oleh tim penilai saat di sosialisasi dan uang ganti rugi ditransfer ke rekening BPD;
- Bahwa saksi tidak ingat waktu pelaksanaan sosialisasi kapan;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mengundang sosialisasi;
- Bahwa seingat saksi yang diundang oleh panitia seluruh pemilik lahan yang memiliki lahan di Desa Tangkas selanjutnya ada rapat di Desa Tangkas;
- Bahwa Saksi tidak ingat tahun berapa menerima ganti kerugian;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada pihak yang tidak setuju karena harganya murah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada prosedur untuk mengajukan keberatan;
- Bahwa saat ini kegiatan PT Adi Murti masih berjalan di tanah tersebut;

2. SAKSI I NYOMAN ALIT SUYASA ADNYANA

- Bahwa saksi sejak tahun 2020 bekerja di kantor BPN Kabupaten Klungkung;
- Bahwa saksi mengetahui ada 2 (dua) proyek yang sedang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung yakni Proyek Waduk Pengendali Banjir dan Proyek Pusat Kebudayaan Bali di Klungkung;

Halaman 71 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa instansi yang meminta pengadaan tanah adalah PUPRKIM Provinsi Bali;
- Bahwa saksi berada di Satgas B yakni berfungsi untuk mengidentifikasi dan menginventarisasi subyek dan obyek. Adapun dewas yang terkenda dampak proyek pengadaan tanah adalah Desa Gunaksa, Jumpai, Gelgl, Tangkas, Sampalan dan Sampalan Kelod;
- Bahwa setiap desa memiliki tim yang berbeda, dan Saksi berada di tim menangani wilayah Desa Gunaksa sebelah selatan Jalan By Pass Ida Bagus Mantra;
- Bahwa saksi tidak menangani tanah PT Adi Murti dan tidak mengetahui satgas mana yang menangani tanah PT Adi Murti;
- Bahwa pada saat melakukan proses identifikasi dan inventarisasi melihat pada data kepemilikan seperti KTP, KK, Bukti kepemilikan hak dan SPPT;
- Bahwa ada banyak pemilik tanah yang telah memiliki SHM tetapi menjadi *non name*. dan solusi terhadap tanah yang tidak teridentifikasi adalah diumumkan dalam daftar nominative dan diumumkan di kantor desa;
- Bahwa ada pengumuman terhadap daftar nominative subyek dan obyek di Kantor Desa, setelah pengumuman dilakukan oleh satgas lain;
- Bahwa saksi tidak ingat daftar nominative yang saksi buat;
- Bahwa tahapan dalam proses pengadaan tanah 1. Penetapan lokasi, 2. Sosialisasi, 3 identifikasi dan inventarisasi subyek dan obyek, 4. Pengumuman, 5. Penilaian tim appraisal, 6. Penetapan ganti kerugian yang dilanjutkan dengan pembayaran ganti kerugian;
- Bahwa pernah ada kegiatan sosialisasi pada tahun 2020 dan 2021 dan saat sosialisasi belum ada disampaikan mengenai nilai ganti kerugian karena belum dilakukan penilaian;
- Bahwa saat sosialisasi ada tim dari Gubernur Bali dan BPN Klungkung dengan agenda mencari persetujuan dari pemilik tanah;
- Bahwa yang berwenang menilai ganti kerugian adalah tim appraisal KJPP Tjandra Kasih;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada penunjukkan tim penilai;
- Bahwa sudah sering dilakukan musyawarah ganti kerugian di Balai Budaya dan Kantor BPN Klungkung, terakhir dilaksanakan pada tanggal 19 Agustus 2022 untuk musyawarah mengenai ganti kerugian terhadap bangunan;

Halaman 72 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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

Menimbang, bahwa selanjutnya Termohon Keberatan II mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Keputusan Gubernur Bali Nomor 180/01-A/HK/2020 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda Dan Waduk Muara Unda Di Kabupaten Klungkung, tanggal 29 Januari 2020, diberi tanda bukti TK.II-1;
2. Fotokopi Surat Keputusan Gubernur Bali Nomor 741/01-A/HK/2021 Tentang Perubahan Atas Keputusan Gubernur Bali Nomor 180/01-A/HK/2020 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda Dan Waduk Muara Unda Di Kabupaten Klungkung, tanggal 21 Oktober 2021, diberi tanda bukti TK.II-2;
3. Fotokopi dari fotokopi 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, diberi tanda bukti TK.II-3;
4. Fotokopi Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali Di Kabupaten Klungkung Nomor : 69/SK-51.05.AT.01/III/2021, tanggal 26 Maret 2021, Tentang Penetapan Pemenang Penilai Pertanahan Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali Di Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti TK.II-4;
5. Fotokopi 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 Nomor : AT.02.01/210-51.05/I/2021, tanggal 18 Januari 2021, Perihal Sosialisasi Kegiatan Inventarisasi Dan Identifikasi, diberi tanda bukti TK.II-5;
6. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 102/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti TK.II-6;
7. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 104/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti TK.II-7;

Halaman 73 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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

8. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 109/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti TK.II-8;
9. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 101/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022 diberi tanda bukti TK.II-9;
10. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 103/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022 diberi tanda bukti TK.II-10;
11. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 105/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti TK.II-11;
12. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 107/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti TK.II-12;
13. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 97/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti TK.II-13;
14. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 10/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 14 Desember 2021, diberi tanda bukti TK.II-14;
15. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 95/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti TK.II-15;
16. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 96/Pdt.P-Kons/2021/PN.Srp, tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti TK.II-16;
17. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Srp, tanggal 28 Januari 2021, diberi tanda bukti TK.II-17;
18. Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1535K/Pdt/2021, tanggal 06 Mei 2021, diberi tanda bukti TK.II-18;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya, telah dilegalisasi dan telah diperlihatkan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali terhadap bukti surat yang diberi tanda TK.II-3 sampai dengan TK.II-5 hanya diperlihatkan fotokopi saja tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Termohon mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 5103015104540004, atas nama Ni Made Tjandra Kasih, diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi Sertifikat Penilai No.: P/0117/KP USP-MAPPI/XI/2013 atas nama Ni Made Tjandra K., tanggal 27 November 2013, diberi tanda bukti TT-2;
3. Fotokopi Akta Pendirian Usaha Perorangan Kantor Jasa Penilai Publik Ni Made Tjandra Kasih Nomor 22/2014, tanggal 19 Februari 2014 yang

Halaman 74 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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

dibuat oleh Notaris Putu Ayu Aryaningsih Putra, S.H., diberi tanda bukti TT-3;

4. Fotokopi Salinan Akta Perubahan Usaha Perseorangan "Kantor Jasa Penilai Publik Ni Made Tjandra Kasih" Nomor : 06, tanggal 15 Oktober 2021, diberi tanda bukti TT-4;
5. *Print Out* Kartu Anggota MAPPI atas nama Ni Made Tjandra Kasih, SE, A.k.MH.M.Ec.Dev, diberi tanda bukti TT-5;
6. Fotokopi Buku KEPI & SPI Kode Etik Penilai Indonesia Dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018, diberi tanda bukti TT-6;
7. Fotokopi Buku Memahami Nilai Penggantian Wajar Penilaian Terkait Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia), diberi tanda bukti TT-7;
8. Fotokopi Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 336/KM.I/2014 Tentang Izin Penilai Publik Bidang Penilaian Properti (P) Ni Made Tjandra Kasih, tanggal 05 Mei 2014, diberi tanda bukti TT-8;
9. Fotokopi Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 630/KM.I/2014 Tentang Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik Ni Made Tjandra Kasih, tanggal 19 September 2014, diberi tanda bukti TT-9;
10. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 349/KEP-600.30.1/IX/2018 Tentang Pemberian Lisensi Penilai Pertanahan Ni Made Tjandra Kasih, SE.Ak.M.H.,M.Ec.Dev, tanggal 05 September 2018, diberi tanda bukti TT-10;
11. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 249/SK-600.PT.01.01/VII/2020 Tentang Pemberian Lisensi Penilai Pertanahan Ni Made Tjandra Kasih, SE.Ak.M.H.,M.Ec.Dev, tanggal 27 Juli 2020, diberi tanda bukti TT-11;
12. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 350/KEP-600.30.1/IX/2018 Tentang Pemberian Lisensi Penilai Pertanahan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ni Made Tjandra Kasih, tanggal 05 September 2018, diberi tanda bukti TT-12;
13. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1028/SK-600.PT.01.01/VIII/2018 Tentang Pemberian Lisensi Penilai Pertanahan Kantor Jasa Penilai

Halaman 75 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



Publik (KJPP) Ni Made Tjandra Kasih, tanggal 27 Agustus 2021, diberi tanda bukti TT-13;

14. Fotokopi 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, diberi tanda bukti TT-14;

15. Fotokopi Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali Di Kabupaten Klungkung Nomor : 69/SK-51.05.AT.01/III/2021, tanggal 26 Maret 2021, Tentang Penetapan Pemenang Penilai Pertanahan Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali Di Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti TT-15;

16. Fotokopi Perhitungan Nilai Pasar Tanah Dengan Metode Pendekatan Perbandingan Data Pasar dari Kantor Jasa Penilai Publik Ni Made Tjandra Kasih, tanggal penilaian 06 Mei 2021, diberi tanda bukti TT-16;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya, telah dilegalisasi dan telah diperlihatkan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali terhadap bukti surat yang diberi tanda TT-14 dan TT-15 hanya diperlihatkan fotokopi saja tanpa diperlihatkan aslinya dan TT-5 berupa *Print Out* saja;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan II dan Turut Termohon tidak mengajukan alat bukti lain selain bukti surat tersebut di atas;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Pemohon Keberatan pada pokoknya bahwa Pemohon merasa keberatan atas hasil Musyawarah



Penetapan bentuk ganti kerugian untuk tanah Pemohon Keberatan, Pemohon Keberatan memohon agar dapat ditetapkan perubahan besar ganti kerugian untuk tanah Pemohon Keberatan dari harga sebesar Rp265.000,00 per m2 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) menjadi sebesar Rp750.000,00 per m2 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi), membayar biaya pengurusan tanah sebesar Rp2.458.983.693,00 (dua Milyar empat ratus lima puluh delapan juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu enam ratus sembilan puluh tiga rupiah) serta memberikan tanah pengganti seluas 17.970 m2 (tujuh belas ribu Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi);

Menimbang, bahwa terhadap maksud dan tujuan dari Pemohon Keberatan tersebut, dalam jawabannya Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II dan Turut Termohon mengajukan dalil bantahan yang pada pokoknya menolak dan menyatakan tidak dapat diterima dalil permohonan keberatan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Hakim mengkonstatir permasalahan dalam perkara *a quo* adalah apakah Pemohon Keberatan berhak mendapatkan nilai ganti rugi untuk tanah sebesar Rp750.000,00 per m2 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi), apakah Pemohon Keberatan berhak mendapatkan biaya pengurusan tanah sebesar Rp 2.458.983.693,00 (Dua Milyar empat ratus lima puluh delapan juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu enam ratus sembilan puluh tiga rupiah) serta apakah berhak mendapatkan tanah pengganti seluas 17.970 m2 tujuh belas ribu Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi)?;

Menimbang, bahwa sebelum Hakim mempertimbangkan lebih jauh dalam pokok perkara *a quo*, Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan hal-hal yang dianggap sebagai formal dalam sebuah permohonan keberatan ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum salah satunya adalah mengenai kedudukan siapa yang berhak sebagai pihak Pemohon Keberatan, karena memperhatikan di dalam jawaban Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II dan Turut Termohon mempermasalahkan pada pokoknya mengenai *legal standing* atau kedudukan dari Pemohon Keberatan yang mewakili identitas sebagai sebuah Perseroan Terbatas yakni PT Adi Murti tidak berhak mempunyai hak milik atas tanah dengan mengacu pada ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Peraturan Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil keberatannya Pemohon Keberatan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-78 serta 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah atas nama saksi Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn dan saksi I Nengah Subagia;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya Termohon Keberatan I mengajukan bukti surat yang diberi tanda TK.I-1 sampai dengan TK.I-25 dan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bahwa sumpah atas nama saksi I Wayan Narka dan I Nyoman Alit Suyasa Adnyana;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan II mengajukan bukti surat yang diberi tanda TK.II-1 sampai dengan TK.II-18 dan Turut Termohon mengajukan bukti surat TT-1 sampai dengan TT-16, selanjutnya Termohon Keberatan II dan Turut Termohon tidak mengajukan bukti apapun selain bukti surat tersebut di persidangan;

Menimbang, bahwa di persidangan Kuasa Hukum Pemohon Keberatan mengajukan keberatan jika saksi atas nama I Nyoman Alit Suyasa Adnyana, yang dihadirkan oleh pihak Termohon Keberatan I didengar keterangannya di persidangan dikarenakan saksi I Nyoman Alit Suyasa Adnyana bekerja di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung sehingga dikhawatirkan tidak obyektif dalam memberikan keterangan dan atasan saksi yang bernama Musmuallim, S.St., M.M. turut hadir dalam persidangan sebagai Kuasa Hukum dari Termohon Keberatan I;

Menimbang, bahwa terkait dengan keberatan dari didengarnya keterangan saksi I Nyoman Alit Suyasa Adnyana menurut Hakim hal tersebut menjadi hak bagi pihak Pemohon Keberatan. Begitu pula bagi pihak lawan dalam hal ini Termohon Keberatan I pun memiliki hak untuk menghadirkan saksinya. Dalam perkara *a quo* Termohon Keberatan I menghadirkan saksi atas nama I Nyoman Alit Suyasa Adnyana yang bekejera di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung yang mana Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung sebagai pihak Termohon Keberatan I dalam perkara *a quo*, sehingga saksi atas nama I Nyoman Alit Suyasa Adnyana memiliki hubungan dalam hal pekerjaan dengan Termohon Keberatan I;

Menimbang, bahwa di persidangan saksi atas nama I Nyoman Alit Suyasa Adnyana menyatakan tidak merasakan beban atau keberatan untuk menjadi saksi yang dihadirkan oleh pihak Termohon Keberatan I walaupun ada atasan saksi. Jika dikaitkan pada ketentuan Pasal 174 RBG bahwa saksi tersebut masuk dalam kategori sebagai saksi yang memiliki hak untuk mengundurkan diri sebagai saksi, namun di persidangan saksi atas nama I Nyoman Alit Suyasa Adnyana tidak menggunakan haknya untuk mengundurkan diri sebagai saksi sehingga pemeriksaan terhadap saksi tetap dilanjutkan dan saksi memberikan keterangan di bawah sumpah, oleh karena itu keterangan

Halaman 78 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



saksi I Nyoman Alit Suyasa Adnyana dapat dipertimbangan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Pemohon Keberatan, Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II dan Turut Termohon di persidangan, Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang ada relevansinya saja, sedangkan terhadap alat bukti yang tidak dipertimbangkan oleh karena sifatnya tidak memiliki relevansi dengan pokok perkara, maka akan dikesampingkan (*vide*: Putusan Mahkamah Agung RI No. 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa selanjutnya adapun pertimbangan Hakim mengenai *legal standing* atau kedudukan hukum dari Pemohon Keberatan dalam perkara *a quo* sebagai berikut:

Menimbang, bahwa 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 (*vide* Pasal 1 angka 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan 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);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum memberikan pengertian tentang Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan 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, memberikan pengertian Pemohon Keberatan adalah pihak yang berhak yang mengajukan Keberatan ke pengadilan negeri yang terdiri atas perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang meliputi:

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang hak pengelolaan;
- c. nadzir untuk tanah wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik adat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan iktikad baik;
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan mendalilkan dalam petitum permohonannya angka 4 (empat) sebagai pemilik sah secara hukum untuk 11 (sebelas) bidang tanah yakni Sertifikat Hak Milik No.12 atas nama I Made Seloka, I Gede Karnayuda Bramasta AD, Sertifikat Hak Milik No.2614 atas nama I Ketut Mangut, Sertifikat Hak Milik No.2615 atas nama I Nyoman Partana, I Ketut Parnata, Ni Nengah Rintis, Sertifikat Hak Milik No.2616 I Wayan Purna, I nengah Purni, Sertifikat Hak Milik No.2617 I Wayan Sudira, I Nengah Pusapa Wirata, Sertifikat Hak Milik No.2618 atas nama I Nyoman Rotot, Sertifikat Hak Milik No.2626 atas nama I Komang Purwa, I Wayan Tengah, Sertifikat Hak Milik No.2627 atas nama I Wayan Sudira, I Nengah Puspa Wirata, I Wayan Widana, I Nengah Wirta, Ni Nyoman Mertasi, I Ketut Sukarta, I Wayan Sudiasa, Sertifikat Hak Milik No.2628 atas nama I Nengah Riahana, I Nyoman Rauh, I Ketut Mantra, Sertifikat Hak Milik No.2648 atas nama I Wayan Jati, I ketut Kowat, I Wayan Rindi, I Ketut Sukra dan Sertifikat Hak Milik No.2649 atas nama I Nengah Sambek, I Nengah Samba, I ketut Arsana dan Tanah-tanah tersebut masing-masing telah diikat dengan Perjanjian Jual Beli dan akta Kuasa dibuat di hadapan Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn serta adanya bukti pembayaran Pajak Bumi Bangunan dengan total 17.970 m2 (tujuh belas ribu Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) (*vide* bukti surat P-15 sampai dengan P-70);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dari saksi Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn dan I Nengah Subagia menyatakan bahwa I Made Palayuta sebagai wakil dari PT Adi Murti telah membeli tanah dengan harga Rp75.000.000,00 per are (tujuh puluh lima juta rupiah per are), kemudian saksi Made Ari Wibawa S.H., M.Kn menjelaskan adapun teknis dalam proses kesepakatan antara PT Adi Murti dengan pihak penjual adalah dengan dibuatkan sebuah pengikatan dengan termin pembayaran kemudian dilakukan pembayaran pertama buat PPJB selanjutnya dilunasi dan keluar kuasa kemudian tanah tersebut akan mengalami turun hak yakni Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. Saksi-saksi dari Pemohon Keberatan telah sama-sama menerangkan jika usaha PT Adi Murti bergerak di bidang *mixing asphalt* dan masih berjalan hingga saat ini, kemudian di tahun 2020 pihak PT Adi Murti pernah melakukan pengajuan untuk pengurusan penurunan Hak Guna Bangunan terhadap 11 (sebelas) sertifikat hak milik tersebut namun tidak dapat

Halaman 80 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



dilakukan karena tanah-tanah tersebut terkena proyek Balai Budaya Pusat Kebudayaan Bali (PKB);

Menimbang, bahwa dalam hal Pemohon Keberatan diajukan oleh orang perseorangan, memuat nama, umur, tempat tinggal dan pekerjaan Pemohon Keberatan dan/atau kuasanya, dalam hal Pemohon Keberatan diajukan oleh badan hukum perdata, memuat nama badan hukum perdata, tempat kedudukan, identitas orang yang berwenang untuk mewakili badan hukum perdata tersebut di Pengadilan, dan/atau identitas kuasanya apabila diwakili kuasa. Dalam perkara *a quo* I Made Palayuta menyatakan diri sebagai pihak yang mewakili PT Adi Murti dengan menjabat sebagai Direktur PT Adi Murti sebagaimana dalam dalil Permohonan Keberatannya dengan bukti surat P-1 berupa Persetujuan perubahan anggaran dasar Perseroan Terbatas PT Adi Murti dan bukti surat P-2 berupa Akta Risalah Rapat PT Adi Murti. Dalam permohonan *a quo* menulis komparasi pihak dengan penyebutan tampak seperti perseorangan namun melihat pada hal lebih lanjut senyatanya pihak Pemohon Keberatan menyatakan diri sebagai wakil dari sebuah perseroan terbatas (PT Adi Murti), sehingga hakim menilai dalam hal ini Pemohon Keberatan menyatakan diri merupakan sebuah identitas dari Perseroan Terbatas dengan mendasarkan pada surat P-1 berupa Persetujuan perubahan anggaran dasar Perseroan Terbatas PT Adi Murti yang telah terdaftar pada Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia dan bukti surat P-2 berupa Akta Risalah Rapat PT Adi Murti yang dalam klausulnya I Made Palayuta sebagai Direktur dari PT Adi Murti, sehingga penulisan tersebut dapat diterima oleh para Pihak; (*vide* Pasal 6 ayat (1) huruf a angka 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum);

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dipermasalahkan oleh Termohon I, Termohon Keberatan II, dan Turut Termohon adalah mengenai *legal standing* atau kedudukan dari Pemohon Keberatan yang mewakili identitas sebagai sebuah Perseroan Terbatas yakni PT Adi Murti tidak berhak mempunyai hak milik atas tanah sehingga tidak berhak mengajukan Keberatan pengadaan tanah ini, hal tersebut dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebuah akta yang dibuat di hadapan Notaris menjadi sebuah bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna jika tidak dibuktikan sebaliknya dan didalam dunia praktik, Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli (AJB) tanah bersertipikat hak milik, karena kewenangan membuat AJB bersertifikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bukan pada Notaris;

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Peraturan Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 benar jika sebuah Perseroan Terbatas tidaklah bisa memiliki tanah dengan sertifikat hak milik hanya beberapa badan hukum yang telah ditentukan yang dapat hak milik yakni bank-bank yang didirikan oleh negara, perkumpulan koperasi pertanian, badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama, badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial. Namun merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah pada dasarnya badan usaha yang berbentuk hukum dapat diberikan hak-hak atas tanah seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Pengelolaan;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, disebutkan dalam huruf B. Rumusan Hukum Kamar Perdata yakni Perdata Umum angka 7 bahwa *"peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Hakim menilai tidak ada larangan bagi sebuah Perseroan Terbatas untuk melakukan pengikatan jual beli terhadap sebuah tanah dengan status Hak Milik walau belum ada proses balik nama ataupun penurunan Hak, kemudian dari bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti surat P-15 sampai dengan P-18 masing-masing berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 12 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Made Seloka dan I Gede Karnayuda Bramastra (*vide* bukti surat P-15); Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 09, tanggal 14 Agustus 2018, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-16), fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 38, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti

Halaman 82 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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

- surat P-17) dan fotokopi Salinan Akta Kuasa Nomor : 39, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, (*vide* bukti surat P-18);
2. Bukti surat P-20 sampai dengan bukti surat P-23 masing-masing berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2614 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Ketut Mangut (*vide* bukti surat P-20), fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 07, tanggal 11 September 2017, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-21), fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 35, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-22), dan fotokopi Salinan Akta Kuasa : 36, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, (*vide* bukti surat P-23);
 3. Bukti surat P-25 sampai dengan P-28 masing-masing berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2615 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Nyoman Partana, I Ketut Parnata, I Wayan Rintes, dan Ni Nengah Rinti (*vide* bukti surat P-25), fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 05, tanggal 11 September 2017, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, (*vide* bukti surat P-26), fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 47, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-27) dan fotokopi Salinan Akta Kuasa Nomor : 48, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-28);
 4. Bukti surat P-30 sampai dengan P-33 masing-masing berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2616 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Wayan Purna dan I Nengah Purni (*vide* bukti surat P-30), fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 04, tanggal 11 September 2017, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-31), fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 32, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-32), dan fotokopi Salinan Akta Kuasa Nomor : 33, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, (*vide* bukti surat P-33);
 5. Bukti surat P-40 sampai dengan P-43, masing-masing berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2618 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali (*vide* bukti surat P-40), fotokopi

Halaman 83 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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)



Salinan Akta Perjanjian Nomor : 06, tanggal 11 September 2017, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-41), fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 29, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-42), dan fotokopi Salinan Akta Kuasa : 30, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-43);

6. Bukti surat P-45 sampai dengan P-48 masing-masing berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2626 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Komang Purwa dan I Wayan Tengah (*vide* bukti surat P-45), fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 13, tanggal 12 September 2017, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-46), fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 26, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-47) dan fotokopi Salinan Akta Kuasa Nomor : 27, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-48);
7. Bukti surat P-56 sampai dengan P-59 masing-masing berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2628 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Nengah Riahana, I Nyoman Rauh, dan I Ketut Mantra (*vide* bukti surat P-56), fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 14, tanggal 12 September 2017, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-57), fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 41, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-58) dan fotokopi Salinan Akta Kuasa Nomor : 42, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-59);
8. Bukti surat P-61 sampai dengan P-64 masing-masing berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2648 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Ketut Kowat, I Wayan Jati, Ketut Sukra, dan Wayan Rindi (*vide* bukti surat P-61), fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 10, tanggal 11 September 2017, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-62), fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 44, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-63), dan fotokopi Salinan Akta Kuasa Nomor : 45,



tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-64); dan

9. Bukti surat P-66 sampai dengan P-69 masing-masing berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2649 Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Nengah Samba, I Nengah Sambek, dan I Ketut Arsana (*vide* bukti surat P-66), fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 10, tanggal 14 Agustus 2018, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-67), fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor : 50, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-68) dan fotokopi Salinan Akta Kuasa Nomor : 51, tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn (*vide* bukti surat P-69);

dari bukti surat-surat tersebut menunjukkan I Made Palayuta selaku Direktur dari PT Adi Murti telah mengikatkan diri ke dalam 9 (Sembilan) perjanjian pengikatan jual beli lunas bidang tanah yang dibuat dihadapan notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn dengan menerangkan di dalam akta-akta notaris tersebut bahwa jumlah uang mana telah dibayar lunas oleh pihak pembeli (I Made Palayuta selaku Direktur dari PT Adi Murti) kepada pihak penjual dan akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya yang sah, kemudian adanya klausula penyerahan yang benar dari tanah dan turutannya tersebut dilakukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua dalam keadaan kosong pada hari pelunasan. Ada pula akta kuasa memberikan kuasa untuk menjalankan segala tindakan yang bersifat pengurusan maupun pemilikan tanpa pengecualian, termasuk menjual, menghibahkan serta melepaskan hak kepada siapa saja tidak terkecuali kepada penerima kuasa sendiri atau pembeli - I Made Palayuta selaku Direktur dari PT Adi Murti. Dengan demikian terhadap 9 (sembilan) bidang tanah sebagaimana bukti surat P-15 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.12 atas nama I Made Seloka, I Gede Karnayuda Bramasta AD, bukti surat P-20 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No.2614 atas nama I Ketut Mangut, bukti surat P-25 Sertifikat Hak Milik No.2615 atas nama I Nyoman Partana, I Ketut Parnata, Ni Nengah Rintis, bukti surat P-30 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No.2616 I Wayan Purna, I nengah Purni, bukti surat P-40 fotokopi Sertifikat Hak Milik No.2618 atas nama I Nyoman Rotot, bukti surat P-45 berupa Sertifikat Hak Milik No.2626 atas nama I Komang Purwa, I Wayan Tengah, bukti surat P- 56 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No.2628 atas nama I Nengah Riahana, I Nyoman Rauh, I Ketut Mantra, bukti surat P-61 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No.2648 atas nama I Wayan Jati, I ketut Kowat, I Wayan Rindi, I Ketut

Halaman 85 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukra dan bukti surat P-66 fotokopi Sertifikat Hak Milik No.2649 atas nama I Nengah Sambek, I Nengah Samba, I Ketut Arsana, dengan merujuk pada ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 bahwa *“peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”*, maka 9 (sembilan) bidang tanah tersebut di atas telah beralih secara hukum kepada pembeli dalam hal ini I Made Palayuta selaku Direktur dari PT Adi Murti;

Menimbang, bahwa selanjutnya mencermati terhadap bukti surat yakni bukti surat P-35 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2617 luas 2.400 m2 (dua ribu empat ratus meter persegi) atas nama I Wayan Sudira, I Nengah Puspa Wirata, I Wayan Widana, I Nengah Wirta, Ni Noman Mertasih, I Ketut Sukarta, I Wayan Sudiasa, bukti surat P-36 berupa Akta Perjanjian Nomor 09 tanggal 11 September 2017 antara Wayan Sudira, I Nengah Puspa Wirata, I Wayan Widana, I Nengah Wirta, Ni Nyoman Mertasih, I Ketut Sukarta, I Wayan Sudiasa selaku penjual dengan I Made Palayuta selaku Direktur dari PT Adi Murti (Pemohon Kebertan) sebagai pembeli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2617 luas 2.400 m2 (dua ribu empat ratus meter persegi) didalam akta perjanjian tersebut masih berbentuk pembayaran secara termin sebagaimana dalam Pasal 3 dengan harga disepakati sebesar Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah), selanjutnya bukti surat P-37 berupa Akta Adendum Nomor 52 tanggal 31 Oktober 2019 menerangkan jika terdapat perubahan terhadap Akta Perjanjian Nomor 09 mengenai hal pembayaran di mana didalam Pasal 1 menyebutkan telah dilakukan pembayaran sebesar Rp64.000.000,00 dan pelunasan sebesar Rp.1.736.000.000,00 akan dibayar sesuai dengan tanggal pelunasan 23 Desember 2020, bukti surat P-38 berupa surat Perjanjian, surat Kuasa dan Surat Pembatalan dengan tanpa Nomor dan tanggal antara Wayan Sudira, I Nengah Puspa Wirata, I Wayan Widana, I Nengah Wirta, Ni Nyoman Mertasih, I Ketut Sukarta, I Wayan Sudiasa selaku penjual dengan I Made Palayuta selaku Direktur dari PT Adi Murti (Pemohon Kebertan) dan jika diperhatikan bahwa surat – surat tersebut bukan sebuah akta notaris / akta otentik;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap bukti surat yakni bukti surat P-50 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2627 luas 4.300 m2 (empat ribu tiga ratus meter persegi) atas nama I Wayan Sudira, I Nengah Puspa Wirata, I Wayan Widana, I Nengah Wirta, Ni Noman Mertasih, I Ketut Sukarta, I Wayan Sudiasa, bukti surat P-51 berupa Akta Perjanjian Nomor 08 tanggal 11 September 2017 antara Wayan Sudira, I Nengah Puspa Wirata, I Wayan Widana, I Nengah

Halaman 86 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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

Wirta, Ni Nyoman Mertasih, I Ketut Sukarta, I Wayan Sudiasa selaku penjual dengan I Made Palayuta selaku Direktur dari PT Adi Murti (Pemohon Kebertan) sebagai pembeli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2627 luas 4.300 m2 (empat ribu tiga ratus meter persegi) didalam akta perjanjian tersebut masih berbentuk pembayaran secara termin sebagaimana dalam Pasal 3 yang disepakati sebesar Rp3.225.000.000,00 selanjutnya bukti surat P-54 berupa Akta Adendum Nomor 53 tanggal 31 Oktober 2019 menerangkan jika terdapat perubahan terhadap Akta Perjanjian Nomor 08 mengenai hal pembayaran di mana didalam Pasal 1 menyebutkan telah dilakukan pembayaran sebesar Rp64.000.000,00 dan pelunasan sebesar Rp3.161.000.000,00 akan dibayar sesuai dengan tanggal pelunasan 23 Desember 2020, bukti surat P-52 dan P-53 berupa masing-masing surat Perjanjian, surat Kuasa disertai dengan adanya Surat Pembatalan tanpa adanya nomor dan tanggal antara Wayan Sudira, I Nengah Puspa Wirata, I Wayan Widana, I Nengah Wirta, Ni Nyoman Mertasih, I Ketut Sukarta, I Wayan Sudiasa selaku penjual dengan I Made Palayuta selaku Direktur dari PT Adi Murti (Pemohon Kebertan) dan jika diperhatikan bahwa surat – surat tersebut bukan sebuah akta notaris/ akta otentik;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-35 sampai dengan bukti surat P-38 dan bukti surat P-50 sampai dengan bukti surat P-54 sebagaimana diuraikan di atas, justru menjelaskan jika pengikatan perjanjian antara penjual dengan pembeli dalam hal ini I Made Palayuta selaku Direktur dari PT Adi Murti tidak menunjukkan adanya Pengikatan Jual Beli yang telah lunas untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 2617 dan 2627 serta tidak adanya akta kuasa untuk 2 (dua) Sertifikat Hak Milik tersebut. Atas hal tersebut menurut Hakim secara hukum tidak sesuai dengan ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, karenanya belum ada peralihan hak terhadap 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2617 atas nama I Wayan Sudira, I Nengah Puspa Wirata, I Wayan Widana, I Nengah Wirta, Ni Nyoman Mertasih, I Ketut Sukarta, I Wayan Sudiasa dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2627 atas nama I Wayan Sudira, I Nengah Puspa Wirata, I Wayan Widana, I Nengah Wirta, Ni Nyoman Mertasih, I Ketut Sukarta, I Wayan Sudiasa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas jika dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi dari Pemohon Keberatan menyatakan bahwa transaksi dengan PPJB atas 11 (sebelas) bidang tanah telah lunas serta dalil Pemohon keberatan yang menyatakan sah secara hukum Pemohon Keberatan adalah pemilik 11 bidang tanah bidang tanah total luas 17.970 m2 (tujuh belas Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) di mana Pemohon Keberatan merasa keberatan atas nilai ganti rugi 11 (sebelas) tanah yang telah ditetapkan

Halaman 87 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Pemohon mengalami kerugian sebesar 8.715.450.000 (delapan milyar tujuh ratus lima belas juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) dengan biaya pengurusan atas 11 (sebelas) bidang tanah tersebut sebesar Rp 2.458.983.693 (Dua Milyar empat ratus lima puluh delapan juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu enam ratus sembilan puluh tiga rupiah), namun senyatanya hanya 9 (sembilan) bidang tanah yang beralih hak secara hukum kepada I Made Palayuta selaku Direktur dari PT Adi Murti dan terdapat 2 (dua) bidang tanah belum ada peralihan hak kepada I Made Palayuta selaku Direktur dari PT Adi Murti, sehingga keterangan saksi-saksi dari Pemohon Keberatan mengenai seluruh tanah tersebut sudah lunas patutlah dikesampingkan karena tidak didukung dengan bukti lain sebagaimana dalam Pasal 306 RBG dan 1905 KUHPerdara bahwa keterangan satu orang saksi tanpa disertai alat bukti lain, menurut hukum tidak boleh dipercaya, dengan demikian menurut Hakim, Pemohon Keberatan tidak dapat membuktikan dalil permohonan *a quo* yang menyatakan bahwa seluruh bidang tanah atau 11 (sebelas) bidang tanah adalah sah milik Pemohon Keberatan yang menjadi obyek pengadaan tanah;

Menimbang, bahwa walaupun dari 11 (sebelas) bidang tanah terdapat 9 (sembilan) bidang tanah yang telah beralih secara hukum I Made Palayuta selaku Direktur dari PT Adi Murti, namun menurut Hakim dalil mengenai kepemilikan atas tanah-tanah tersebut menjadi satu kesatuan dalam permohonan dari Pemohon Keberatan yang merupakan keberatan atas ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sehingga Hakim menilai Pemohon Keberatan tidak memiliki kedudukan hukum atau bukanlah pihak yang berhak mengajukan Keberatan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Pasal 1 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan 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, dengan demikian permohonan *a quo* tidak memenuhi syarat formil sehingga keberatan dari Pemohon Keberatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dikarenakan perkara *a quo* telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Hakim menilai tidak perlu memberikan pertimbangan lebih lanjut terhadap perkara *a quo* sehingga Pemohon Keberatan berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

Halaman 88 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Uang Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Uang Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp754.000,00 (tujuh ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari Kamis, tanggal 29 September 2022, oleh Hanifa Feri Kurnia, S.H., selaku Hakim Tunggal yang ditunjuk untuk memeriksa perkara ini berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Srp tanggal 1 September 2022, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim tersebut, dibantu oleh I Komang Merta Ardiasa, S.E., S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Pemohon Keberatan, Kuasa Hukum Termohon Keberatan I, Kuasa Hukum Termohon Keberatan II dan Kuasa Hukum Turut Termohon.

Panitera Pengganti,

Ttd

I Komang Merta Ardiasa, S.E., S.H.

H a k i m,

Ttd

Hanifa Feri Kurnia, S.H.

Halaman 89 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/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. 525.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp. 40.000,00
5. Biaya Sumpah	Rp. 25.000,00
6. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. -
7. Materai	Rp. 10.000,00
8. Redaksi	Rp. 10.000,00
9. Biaya Wesel	Rp. 48.000,00
10. Biaya Pos	Rp. 16.000,00
Jumlah	Rp. 754.000,00

(tujuh ratus lima puluh empat ribu rupiah) ;