



**P U T U S A N**

**Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Srp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**I GEDE ARYA TANGKAS MAHARDIKA**, beralamat di Banjar Kereteg, Desa Sibetan, Kecamatan Bebandem, Kabupaten Karangasem/email:isetiarsa60@guru.sd.belajar.id dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **I NYOMAN SUMANTARA, S.H., M.H**, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum Widhi Sada Nugraha & Partners yang beralamat di Jalan Pratu Made Rambung No. 14 X/53, Banjar Sasih, Kelurahan/Desa Batu Bulan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar/email: [mansumantara98@gmail.com](mailto:mansumantara98@gmail.com) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 November 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dengan nomor register: 300/SK/2023/PNSrp tanggal 27 Desember 2023, sebagai Penggugat;

**l a w a n**

**1. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kabupaten Klungkung**, beralamat di Jalan Gajah Mada Nomor 76, Semarang, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, yang diwakili oleh **Dr. I MADE HERMAN SUSANTO, S.ST., M.H**, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **IDA BAGUS AGUNG SUARDIKA, S.H., M.H** dan kawan – kawan yang berkantor pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung beralamat di Jalan Gajah Mada Nomor 76, Semarang, Klungkung, Provinsi Bali/email: [PMPP.Klungkung@gmail.com](mailto:PMPP.Klungkung@gmail.com) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Desember 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dengan nomor register : 5/SK/2024/PNSrp tanggal 3 Januari 2024, sebagai Tergugat I;

*Hal. 1 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Srp*



2. **GUBERNUR KEPALA DAERAH PROVINSI BALI**, beralamat di Jalan Basuki Rahmat Nomor 1, Desa/Kelurahan Sumerta Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, yang diwakili oleh S. M. MAHENDRA JAYA, Pj Gubernur Bali, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Dr. R. Narendra Jatna, S.H., L.LM, Kepala Kejaksaan Tinggi Bali yang berkantor di Jalan Kapten Tantular Nomor 5, Denpasar, Bali/email : *intancok79@gmail.com* berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Januari 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dengan nomor register : 34/SK/2023/PNSrp tanggal 31 Januari 2024, sebagai Tergugat II;

3. **KEPALA KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP/IBU NI MADE TJANDRA KASIH)**, beralamat di Jalan Yudistira Nomor 23, Desa Dangin Puri Kauh, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali/email: *tjandrakasih.bali@gmail.com* dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada I NYOMAN JAYA, S.H., Advokat pada kantor yang beralamat di Jalan Werkudara I/1 Kota Denpasar, Provinsi Bali/email : *jayalawyer77@gmail.com* berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Januari 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dengan nomor register : 3/SK/2024/PN Srp tanggal 3 Januari 2024, sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 10 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 12 Desember 2023 dengan Nomor Register 131/Pdt.G/2023/PN Srp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Hal. 2 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Srp*



## KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT :

1. Bahwa Penggugat adalah Direktur PT Arsa Buana Manunggal, yang beralamat di Jalan KH. Samanhudi, Kel/Desa Subagan, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0072622.AH.01.02. TAHUN 2021, Tanggal 16 Desember 2021;
2. Bahwa Penggugat adalah orang yang sah mewakili PT Arsa Buana Manunggal, Jalan KH. Samanhudi, Kel/Desa Subagan, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, berdasarkan AKTA NOTARIS No 4 tanggal 08 Desember 2021 dibaut oleh Notaris I Gusti Ngurah Putra Wijaya,SH, di Denpasar;
3. Bahwa Penggugat didalam menjalankan usahanya telah dilengkapi dengan Ijin-ijin Operasional yang sampai saat diajukannya gugatan ini masih tetap berlaku antara lain :
  - 3.1 Surat Informasi Penataan Ruang Nomor 650/1024//DPUPRPKP tanggal 10 April 2018 ditandatangani oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan kawasan pemukiman Kabupaten Klungkung;
  - 3.2 Izin Pendaftaran Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor 38/5105/PI/MDN/2018, Nomor Perusahaan : 29966/ 2018 ditandatangani oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan perizinan terpadu satu pintu Kabupaten Klungkung;
  - 3.3 Surat Rekomendasi Nomor : 660.1/095/DLHP/2018 Upaya Pengelolaan Lingkungan hidup (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL) Industri Asphalt Mixing Plan (AMP) dan Beton Ready Mix PT Arsa Buana Manunggal, Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung tanggal 23 Juli 2018 ditandatangani oleh Kepala dinas Lingkungan Hidup dan Pertanahan Kabupaten Klungkung;
  - 3.4 Surat Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Izin Lokasi Nomor : 67/2018, Tanggal 9 April 2018 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung;
  - 3.5 Surat Pemerintah Republik Indonesia Izin Lokasi No 912021530685, kegiatan Aspal Mixer Plant (AMP), tanggal 8 Mei 2019;

Hal. 3 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Srp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.6 Surat Pemerintah Republik Indonesia Izin Lingkungan No 912021530685, kegiatan Aspal Mixer Plant (AMP), tanggal 8 Mei 2019;
- 3.7 Surat Pemerintah Republik Indonesia Izin Lingkungan No 912021530685, kegiatan Pembuatan Mortar atau beton siap pakai (ready Mixed) dan Dry Mixed, concrete and mortar tanggal 8 Mei 2019;
- 3.8 Surat Pemerintah Republik Indonesia Izin Usaha No 912021530685, Industri Mortar atau beton siap pakai, tanggal 8 Mei 2019;
- 3.9 Surat Pemerintah Republik Indonesia Izin Usaha No 912021530685, Industri Produk dari hasil kilang minyak bumi, tanggal 8 Mei 2019;
- 3.10 Keputusan Bupati Klungkung Nomor 503/74/IMB/DPMPSTSP/2018, tentang izin mendirikan Bangunan Tanggal 03 September 2018, Kepala Dinas Penanaman Modal Pelayan terpadu satu pintu;
4. Bahwa didalam gugatan yang Penggugat ajukan, Penggugat memiliki beberapa bidang tanah yang dikuasai secara sah menurut hukum antara lain :
  - 4.1 Bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.006.012.0127.0 atas nama Pan Kereg yang saat ini telah dimiliki oleh PT Arsa Buana Manunggal dengan dikuatkan Perjanjian yang dibuat di Notaris Made Ari Wibawa, SH, Mkn di Kabupaten Klungkung Klungkung. Nomor 16, tanggal 04 Mei 2018 seluas 1000 M2, Kuasa Nomer 17 tanggal 4 Mei 2018 lokasi Subak sampalan Dlood Margi dengan membeli seharga Rp 950.000 (sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) per M2, dan Pajak Bumi dan Bangunan;
  - 4.2 Bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.006.012.0129.0 atas nama Pan Kereg yang saat ini telah dimiliki oleh PT Arsa Buana Manunggal dengan dikuatkan Perjanjian Nomor 16 yang dibuat di Notaris Made Ari Wibawa, SH, Mkn di Kabupaten Klungkung. tanggal 04 Mei 2018 seluas 750 M2 lokasi Subak sampalan Dlood Margi dengan membeli seharga Rp 950.000 (sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) per M2 dan Pajak Bumi dan Bangunan;
  - 4.3 Bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.006.012.0128.0 atas nama Pan Kereg yang saat ini telah dimiliki oleh PT. Arsa Buana Manunggal dengan dikuatkan Perjanjian Nomor.16 yang dibuat di Notaris Made Ari Wibawa, SH, Mkn di Kabupaten Klungkung. tanggal

Hal. 4 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/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

- 04 Mei 2018 seluas 250 M2 lokasi Subak sampalan Dlood Margi dengan membeli seharga Rp 950.000 (sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) per M2 dan Pajak Bumi Bangunan;
- 4.4 Bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.006.012.0132.0 atas nama Perd Gde Ny Tangkeban, yang saat ini telah dimiliki oleh PT. Arsa Buana Manunggal dengan dikuatkan Perjanjian Nomor 14, Tanggal 4 Mei 2018. yang dibuat di Notaris Made Ari Wibawa, SH, Mkn di Kabupaten Klungkung. seluas 1350 M2, Kuasa No,15 tanggal 4 Mei 2018 lokasi Subak Gunaksa dengan membeli seharga Rp 950.000 (sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) per M2 dan Pajak Bumi Bangunan;
- 4.5 Bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.006.0130.0 atas nama Nang Kepig, yang saat ini telah dimiliki oleh PT. Arsa Buana Manunggal dengan dikuatkan Perjanjian dibawah tangan , Tanggal 20 Desember 2018. yang dibuat Diketahui oleh Notaris Made Ari Wibawa, SH, Mkn di Kabupaten Klungkung. seluas 800 M2 lokasi Subak Sampalan Dlood Margi dengan membeli seharga Rp 700.000 (Tujuh ratus ribu rupiah) per M2 dan Pajak Bumi dan Bangunan;
- 4.6 Bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.006.012-0124.0 atas nama Nang Kepig, yang saat ini telah dimiliki oleh PT. Arsa Buana Manunggal dengan dikuatkan Perjanjian dibawah tangan , Tanggal 20 Desember 2018. yang dibuat Diketahui oleh Notaris Made Ari Wibawa, SH, Mkn di Kabupaten Klungkung. seluas 2700 M2 lokasi Subak Sampalan Dlood Margi dengan membeli seharga Rp 700.000 (Tujuh ratus ribu rupiah) per M2 dan Pajak Bumi dan Bangunan;
- 4.7 Bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.005.012-0131.0.0 atas nama GR Sengkeg, yang saat ini telah dimiliki oleh PT. Arsa Buana Manunggal dengan dikuatkan Perjanjian dibawah tangan , Tanggal 20 Desember 2018. yang dibuat Diketahui oleh Notaris Made Ari Wibawa, SH, Mkn di Kabupaten Klungkung. seluas 600 M2 lokasi Subak Gunaksa dengan membeli seharga Rp 700.000 (Tujuh ratus ribu rupiah) per M2 dan Pajak Bumi dan Bangunan;
- 4.8 Bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.005.012-0089.0 atas nama GR Sengkeg, yang saat ini telah dimiliki oleh PT. Arsa Buana Manunggal dengan dikuatkan Perjanjian dibawah tangan , Tanggal 20 Desember 2018. yang dibuat Diketahui oleh Notaris Made

Hal. 5 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Srp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ari Wibawa, SH, Mkn di Kabupaten Klungkung. seluas 800 M2 lokasi Subak GUnaksa dengan membeli seharga Rp 700.000 (Tujuh ratus ribu rupiah) per M2 dan Pajak Bumi dan Bangunan; 4.9 Bidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.1895 atas nama I Kadek Rustadi Adi Putra, yang saat ini telah dimiliki oleh PT. Arsa Buana Manunggal dengan dikuatkan Perjanjian Nomor. 12, Tanggal 04 Mei 2018. yang dibuat Diketahui oleh Notaris Made Ari Wibawa, SH, Mkn di Kabupaten Klungkung. seluas 1020 M2, Kuasa No.13 Tanggal 04 Mei 2018 lokasi Desa Gunaksa. dengan membeli seharga Rp 1,750.000 (Satu juta Tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per M2 dan Pajak Bumi dan Bangunan; Total Tanah Pemohon dari 4.1 sampai dengan 4.9 berjumlah 9,270 M2. Dengan harga Rp 8.540.000.000 (delapan milyar lima ratus empat puluh juta rupiah)

## POKOK PERKARA :

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dimana tanah Penggugat dari posita nomor 4 angka 4.1 sampai dengan 4.9 adalah terkena Penetapan Lokasi untuk pembangunan kepentingan umum yaitu Proyek Pengendali Banjir Tukad Unda dan Muara Unda Bali yang terletak di Kabupaten Klungkung tahun 2022, tepatnya 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 yang ditanda tangani oleh I Wayan Koster (saat itu masih menjabat sebagai Gubernur Bali), dan pengadaan tanahnya dilakukan oleh Tergugat I (selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali). Bahwa sebelum ditetapkan Berita Acara Kesepakatan yang ditetapkan oleh Tergugat I dan Tergugat I pada hari Jumat, Tanggal 19 Agustus 2022, Nomor 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022, Penggugat pada tanggal 17 Juni 2022, dengan menyampaikan permohonan Kebijakan Bapak Gubernur Bali (I Wayan Koster), dengan disertai Surat, akan tetapi

Hal. 6 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Srp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai gugatan ini dilayangkan dan sampai Bapak Gubernur Koster diganti Oleh Pj. Gubernur tidak mendapat jawaban;

6. Bahwa berdasarkan Surat Penetapan Harga Tanah yang dikeluarkan oleh Tergugat III (Kantor Jasa Penilai Publik) selanjutnya membuat Berita Acara Kesepakatan yang ditetapkan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada hari Jumat, tanggal 19 Agustus 2022, Nomor 51.05.AT.02.02/VIII/2022 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali (Tergugat I);

7. Bahwa terhadap Penetapan nilai Harga Tanah yang dikeluarkan oleh Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, dimana penetapan nilai tersebut dilaksanakan secara sepihak, dengan memberikan nilai ganti rugi tanah yang tidak sesuai dengan keadaan saat ini yaitu sebesar Rp. 265.000,- /M2 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi).

Bahwa dilihat dari kesepakatan oleh Para Tergugat menetapkan penilaian harga tersebut hanya kepada tanah yang berada pada alur sungai, sedangkan tanah Penggugat tepat berada di pinggir jalan raya By Pass Ida Bagus Mantra-Kusamba, jadi tidak layak apabila Para Tergugat menilai tanah Penggugat dengan harga tersebut diatas.

Dan merujuk kepada Pendapat Hukum (Legal Opinion) dari Jaksa Pengacara Negara (JPN) Kejaksaan Tinggi Bali, Nomor : B-3529/N.1/Gph.2/II/2020, tentang Pensertifikatan Tanah di Lokasi Eks Galian C Kab. Klungkung dan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum pada yang dimohonkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali Nomor : AT.01.01/1860-51/X/2020, tanggal 9 Oktober 2020, perihal Permohonan Pendapat Hukum (Legal Opinion) pada point 2 yang berbunyi, Bahwa secara fisik tanah dapat dibuktikan apabila masih terdapat hubungan hukum antara Subyek dengan tanah dalam hal ini batas-batas tanah, posisi tanah dapat dibuktikan, kemudian riwayat kepemilikan dapat dibuktikan, maka Negara wajib memberikan status hak tanah kepada seseorang, dan jika dikaitkan dengan permasalahan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, hilangnya hak seseorang atas tanah adalah dikarenakan pencabutan hak oleh Negara dengan perolehan ganti rugi yang layak.

Apabila merujuk kepada pendapat hukum tersebut, Penggugat dapat membuktikan kepemilikan tanah Penggugat sesuai dengan posita nomor 4 angka 4.1 sampai dengan 4.9 adalah sah menurut hukum, dan dikaitkan dengan permasalahan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, hilangnya hak seseorang atas tanah adalah dikarenakan pencabutan hak oleh Negara

Hal. 7 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/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

dengan perolehan ganti rugi yang layak, akan tetapi oleh Para Tergugat inilah perolehan ganti rugi yang layak menurut Penggugat tidak layak, karena Para Tergugat memberikan penilaian harga ganti rugi kepada Penggugat secara tidak layak yaitu sebesar Rp. 265.000,- /M2 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi);

8. Bahwa terhadap penetapan tersebut Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar dan keberatan terhadap penetapan nilai tersebut diatas dan berharap penilaian tersebut dapat dibatalkan karena Penggugat sama sekali tidak pernah diikuti sertakan dalam penentuan nilai harga tanah dan bahkan tidak pernah mendapatkan surat baik dari Tergugat I maupun Tergugat II untuk diikutkan dalam bermusyawarah.

Bahwa menurut azas *Konsensualitas kesepakatan itu adalah sepakat para pihak yang mengikatkan diri secara tulus, artinya kesepakatan tersebut diterima oleh Para Pihak, tanpa ada penolakan atau tidak setuju dari salah satu pihak.*

Dalam hal ini Penggugat tidak pernah membubuhkan nama, tanda tangan dan menyatakan setuju dengan nilai ganti kerugian tanah sebesar Rp. 265.000,- /M2 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) terhadap sembilan bidang tanah tersebut (posita 4, angka 4.1 sampai degan 4.9) dalam Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti rugi tersebut;

9. Bahwa tanah Penggugat berlokasi di pinggir jalan By Pass Ida Bagus Mantra-Kusamba dan kawasan tersebut telah Penggugat manfaatkan sebagai kawasan industri sesuai dengan ijin-ijin yang dimiliki Penggugat dan sudah senyatanya tanah Penggugat merupakan tanah yang sudah sangat padat, akan tetapi yang sangat mencengangkan Penggugat bahwa tanahnya dinilai dengan harga yang relatif rendah dan sangat murah namun ada tanah disekitar tanah yang berada di jalan raya Kusamba dan bukan merupakan kawasan jalan By Pass mendapatkan penilaian yang cukup tinggi yaitu dengan harga Rp. 265.000,- /M2 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi), maka Penggugat sangat keberatan dengan penilaian harga tersebut, sedangkan dalam daftar penilaian harga dari Para Tergugat tidak menunjukkan adanya harga Rp. 265.000,- /M2 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) dan juga tidak ada zona yang menunjukkan pada nilai tersebut;

10. Bahwa Penggugat sangat keberatan dan atau dirugikan dengan adanya Berita Acara Kesepakatan yang dibuat oleh Para Tergugat pada hari Juamat, tanggal 19 Agustus 2022, Nomor : 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 di Kantor

Hal. 8 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/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

Tergugat I (Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali) yang dibuat secara sepihak dengan memberikan nilai ganti rugi sebesar Rp. 265.000,- /M2 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi). Adapun kerugian tersebut antara lain :

- 10.1. Sembilan bidang tanah tersebut (posita 4 angka 4.1 sampai 4.9) letaknya sangat strategis dipinggir jalan By Pass Ida bagus Mantra, Desa Gunaksa, kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- 10.2. Bahwa usaha yang dimiliki oleh Penggugat dilokasi tersebut sebelumnya telah tergolong mapan dan permanen, akan tetapi dengan nilai ganti rugi yang diberikan adalah benar-benar nilai yang termasuk merugikan dengan perhitungan sebesar Rp. 265.000,- /M2 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi), maka apabila dibandingkan dengan pembelian tanah sekarang maka Penggugat tidak akan mendapat tanah seperti yang dimiliki, maka dengan demikian sudah selayaknya Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian dinyatakan ditolak.
11. Bahwa pengadaan tanah menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilihat pada pasal 1 angka 2 adalah Pengadaan Tanah adalah Kegiatan menyediakan Tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, jadi dengan demikian Penggugat melalui gugatannya sudah selayaknya dipertimbangkan sesuai dengan posita angka 6;
12. Bahwa Pengadaan Tanah menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pemangunan untuk Kepentingan Umum, ketentuan pasal 2 adalah Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan azas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan, dimana azas tersebut tidak dapat diabaikan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Akan tetapi dalam pelaksanaannya Pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditemukan fakta yuridis yang mana azas tersebut diatas antara lain azas kemanusiaan, azas keadilan, azas keterbukaan dan azas keikutsertaan diabaikan oleh Para Tergugat sehingga Penggugat sangat dirugikan;
13. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarapura Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, dengan harapan adalah

Hal. 9 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/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

- untuk mendapatkan keadilan sesuai yang diamanatkan pada posita angka 9 dengan merubah dan menaikkan nilai ganti kerugian dari yang telah ditetapkan oleh Para Tergugat pada Berita Acara Kesepakatan yang telah dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 19 Agustus 2022, Nomor 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 di Kantor Tergugat I (Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali) atau setidaknya dinyatakan batal demi hukum;
14. Bahwa Penggugat keberatan dengan adanya Surat Pemberitahuan dari Sekretariat Daerah Pemerintah Provinsi Bali yang isinya : Dalam rangka penegakan hukum, Undang-undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang berhak atau Kuasanya, Peraturan Gubernur Bali Nomor 25 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Daerah dan Penghuni rumah Milik Pemerintah Provinsi Bali, Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 2 Tahun 2023, tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2023-2043, dan Keputusan Gubernur Bali Nomor 530/01-A/HK/2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung, Hal Pemberitahuan Pemerintah Provinsi Bali akan melaksanakan pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung. Surat tersebut sangat memberatkan Penggugat dikarenakan tanah tersebut belum memperoleh kesepakatan terhadap penilaian ganti kerugian dan surat tersebut sangat mengandung unsur intimidasi yang mana menyuruh pemilik tanah, para pemilik bangunan dan para pemilik usaha untuk segera memberhentikan segala bentuk kegiatan usaha yang berada di Kawasan Pusat Kebudayaan Bali, Kabupaten Klungkung, padahal tanah Penggugat belum memperoleh ganti rugi dan sepatutnya surat tersebut batal demi hukum;
15. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat meminta ganti kerugian kepada Para Tergugat atas akibat dari perbuatannya yang merugikan diri Penggugat sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, Penggugat sudah mengeluarkan biaya-biaya pengurusan terhadap pembelian tanah sebelumnya, maka sudah sepatutnya Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
16. Bahwa dalam hukum perdata terdapat adagium "tiada pertanggung gugat atas akibat-akibat dari perbuatan melawan hukum tanpa adanya kesalahan" atau dengan kalimat lainnya "perbuatan melawan hukum mengharuskan adanya kesalahan" (een onrechtmatige daad verlanst schuld);

Hal. 10 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa syarat kesalahan yang ada pada pasal 1365 KUHPerdara menekankan pada subyeknya atau pelakunya, yaitu bahwa ialah yang dapat dipersalahkan atas perbuatan yang dilakukannya, sedangkan melawan hukum menekankan pada perbuatannya;
18. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";
19. Bahwa didalam pasal 1365 KUHPerdara Perbuatan Melawan Hukum mengandung unsur-unsur sebagai berikut :
  - a. Adanya suatu perbuatan;
  - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - c. Adanya kerugian bagi korban;
  - d. Adanya hubungan antara Perbuatan dengan Kerugian.

Bahwa oleh karena perbuatan memberikan ganti kerugian secara sepihak tanpa melibatkan Penggugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum sebagai mana ditegaskan oleh Pasal 1365 KUHPerdara, maka sepantasnya apabila Para Tergugat dihukum untuk merubah dan menaikkan nilai ganti kerugian dari yang telah ditetapkan oleh Para Tergugat pada Berita Acara Kesepakatanyang telah dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 19 Agustus 2022, Nomor 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 di Kantor Tergugat I (Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali), mengingat usaha yang dimiliki oleh Penggugat dilokasi tersebut sebelumnya telah tergolong mapan dan permanen, akan tetapi dengan nilai ganti rugi yang diberikan adalah benar-benar nilai yang termasuk merugikan dengan perhitungan sebesar Rp. 265.000,- /M2 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi), maka apabila dibandingkan dengan pembelian tanah sekarang maka Penggugat tidak akan mendapat tanah seperti yang dimiliki;

20. Bahwa pada pasal 1365 KUHPerdara menyatakan Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut, maka Para Tergugat haruslah membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh Penggugat;
21. Bahwa berdasarkan doktrin hukum dan yurisprudensi Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigdaad), diartikan secara luas (vide Rosa Agustina.2003

*Hal. 11 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum. Jakarta : Program Sarjana FH UI, hal 117) meliputi:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Dalam literature lain, disebutkan bahwa Perbuatan Melawan Hukum juga dapat (vide Munir Fuady, 2005:13) diartikan :

- a. Prilaku yang melanggar hak orang lain;
- b. Prilaku yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- c. Prilaku yang bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Perilaku yang bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup.

22. Bahwa dari keempat kategori perbuatan melawan hukum diatas, seseorang melakukan salah satu atau kompilasi atas perbuatannya sedah dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

23. Bahwa dalam hal ini, hukum memungkinkan pihak-pihak yang dirugikan haknya dengan adanya perbuatan melawan hukum dapat mempertahankan hak/kepentingannya dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan, dengan harapan pengadilan akan memberikan solusi dan keadilan atas sengketa/permasalahan yang dihadapinya, karena Penggugat telah dirugikan oleh Para Tergugat, maka Penggugat tetap mempertahankan haknya sampai ada etikad baik dari Para Tergugat untuk melakukan penilaian ulang terhadap tanah Penggugat;

24. Bahwa berdasarkan hal tersebut perbuatan Para Tergugat yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka sudah sepatutnya Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

25. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan menyidangkan perkara aquo menghentikan pekerjaan proyek di sembilan bidang tanah tersebut (posita 4 angka 4.1 sampai 4.9);

26. Bahwa Penggugat sangat mendukung program Pemerintah untuk Kepentingan Umum dimana dilaksanakannya Proyek Pusat Pengendali Banjir Tukad Unda dan Muara Unda Bali dan Kawasan Pusat Kebudayaan bali di Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, oleh karena itu Penggugat berharap Tergugat I dan Tergugat II dapat memberikan tanah pengganti yang berlokasi di seputaran

*Hal. 12 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*

#### 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

Jalan By Pass Ida Bagus Mantra, Desa Gunaksa, kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, dan bersama memberikan penilaian harga, dengan demikian usaha, ijin-ijin usaha Penggugat masih tetap dapat dijalankan, apabila Para Tergugat tidak dapat memberikan nilai ganti rugi yang layak;

Bahwa berdasarkan dengan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Kelas II yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini, agar memanggil Para Penggugat dan Para Tergugat untuk didengar dipersidangan dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## PRIMER :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum bahwa tanah-tanah antara lain :
  - a. Bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.006.012.0127 atas nama Pan Kereg yang saat ini telah dimiliki oleh PT. Arsa Buana Manunggal dengan dikuatkan Perjanjian yang dibuat di Notaris Made Ari wibawa, SH, Mkn Klungkung. Nomor 16, tanggal 04 Mei 2018 seluas 1000 M2, Kuasa Nomer 17 tanggal 4 Mei 2018 lokasi Subak sampalan Dlood Margi dengan membeli seharga Rp 950.000 (sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) per M2, dan Pajak Bumi dan Bangunan;
  - b. Bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.006.012.0129.0 atas nama Pan Kereg yang saat ini telah dimiliki oleh PT. Arsa Buana Manunggal dengan dikuatkan Perjanjian Nomor 16 yang dibuat di Notaris Made Ari wibawa, SH, Mkn Klungkung. tanggal 04 Mei 2018 seluas 750 M2 lokasi Subak sampalan Dlood Margi dengan membeli seharga Rp 950.000 (sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) per M2 dan Pajak Bumi dan Bangunan;
  - c. Bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.006.012.0128.0 atas nama Pan Kereg yang saat ini telah dimiliki oleh PT. Arsa Buana Manunggal dengan dikuatkan Perjanjian Nomor.16 yang dibuat di Notaris Made Ari wibawa, SH, Mkn Klungkung. tanggal 04 Mei 2018 seluas 250 M2 lokasi Subak sampalan Dlood Margi dengan membeli seharga Rp 950.000 (sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) per M2 dan Pajak Bumi dan Bangunan;
  - d. Bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.006.012.0132.0 atas nama Perd Gde Ny Tangkeban, yang saat ini telah dimiliki oleh PT. Arsa Buana Manunggal dengan dikuatkan Perjanjian Nomor 14, Tanggal 4 Mei 2018. yang dibuat di Notaris Made Ari wibawa, SH, Mkn Klungkung. seluas

Hal. 13 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

### 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

- 1350 M2, Kuasa No,15 tanggal 4 Mei 2018 lokasi Subak Gunaksa dengan membeli seharga Rp 950.000 (sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) per M2 dan Pajak Bumi Bangunan;
- e. Bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.006.0130.0 atas nama Nang Kepig, yang saat ini telah dimiliki oleh PT. Arsa Buana Manunggal dengan dikuatkan Perjanjian dibawah tangan , Tanggal 20 Desember 2018. yang dibuat Diketahui oleh Notaris Made Ari wibawa, SH, Mkn Klungkung. seluas 800 M2 lokasi Subak Sampalan Dlod Margi dengan membeli seharga Rp 700.000 (Tujuh ratus ribu rupiah) per M2 dan Pajak Bumi dan Bangunan;
  - f. Bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.006.012-0124.0 atas nama Nang Kepig, yang saat ini telah dimiliki oleh PT. Arsa Buana Manunggal dengan dikuatkan Perjanjian dibawah tangan , Tanggal 20 Desember 2018. yang dibuat Diketahui oleh Notaris Made Ari wibawa, SH, Mkn Klungkung. seluas 2700 M2 lokasi Subak Sampalan Dlod Margi dengan membeli seharga Rp 700.000 (Tujuh ratus ribu rupiah) per M2 dan Pajak Bumi dan Bangunan;
  - g. Bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.005.012-0131.0.0 atas nama GR Sengkeg, yang saat ini telah dimiliki oleh PT. Arsa Buana Manunggal dengan dikuatkan Perjanjian dibawah tangan , Tanggal 20 Desember 2018. yang dibuat Diketahui oleh Notaris Made Ari wibawa, SH, Mkn Klungkung. seluas 600 M2 lokasi Subak Gunaksa dengan membeli seharga Rp 700.000 (Tujuh ratus ribu rupiah) per M2 dan Pajak Bumi dan Bangunan;
  - h. Bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.005.012-0089.0 atas nama GR Sengkeg, yang saat ini telah dimiliki oleh PT. Arsa Buana Manunggal dengan dikuatkan Perjanjian dibawah tangan , Tanggal 20 Desember 2018. yang dibuat Diketahui oleh Notaris Made Ari wibawa, SH, Mkn Klungkung. seluas 800 M2 lokasi Subak GUnaksa dengan membeli seharga Rp 700.000 (Tujuh ratus ribu rupiah) per M2 dan Pajak Bumi dan Bangunan;
  - i. Bidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.1895 atas nama I Kadek Rustadi Adi Putra, yang saat ini telah dimiliki oleh PT. Arsa Buana Manunggal dengan dikuatkan Perjanjian Nomor. 12 , Tanggal 04 Mei 2018. yang dibuat Diketahui oleh Notaris Made Ari wibawa, SH, Mkn Klungkung. seluas 1020 M2,Kuasa No.13 Tanggal 04 Mei 2018 lokasi Desa Gunaksa.

Hal. 14 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dengan membeli seharga Rp 1,750.000 (Satu juta Tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per M2 dan Pajak Bumi dan Bangunan adalah milik Peggugat;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  4. Menyatakan demi hukum Berita Acara Kesepakatan yang telah dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 19 Agustus 2022, Nomor 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 di Kantor Tergugat I (Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali), batal demi hukum;
  5. Menghukum Para Tergugat untuk melakukan perubahan dan menaikkan nilai ganti kerugian dari yang telah ditetapkan oleh Para Tergugat pada Berita Acara Kesepakatan yang telah dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 19 Agustus 2022, Nomor 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 di Kantor Tergugat I (Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali);
  6. Menghukum Para Tergugat untuk dapat menetapkan tanah pengganti apabila nilai ganti rugi tidak dapat terpenuhi yang luasnya lebih kurang seluas tanah Peggugat dengan cara memberikan penilaian terhadap tanah pengganti yang lokasi ditentukan oleh Tergugat I dan II dan penilaian terhadap tanah Peggugat termasuk ijin-ijin yang dimiliki oleh Peggugat;
  7. Menyatakan bahwa surat himbauan yang dikeluarkan oleh Sekretariat Daerah Provinsi Bali untuk Peggugat isinya mengosongkan tempatnya adalah batal demi hukum;
  8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini; dengan segala akibat hukumnya;

## **SUBSIDER :**

Mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarapura Kelas II yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini, dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Peggugat datang menghadap kuasanya atas nama I Nyoman Sumantara, S.H., M.H., Tergugat I datang menghadap kuasanya atas nama Ida Bagus Agung Suardika, S.H., Tergugat II datang menghadap kuasanya atas nama I Made Subawa, S.H, M.H., dan A. A. Gde Putra, S.H., dan Tergugat III datang menghadap kuasanya atas nama I Nyoman Jaya, S.H.;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ibu Dwi Asri Mukaromah, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Semarapura sebagai Mediator;

*Hal. 15 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*

## 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 teruat 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 berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Januari 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya terdapat perubahan dan terhadap perubahan telah dilakukan pengunggahan ulang oleh Penggugat pada Sistim Informasi Pengadilan dan disampaikan pada persidangan tanggal 5 Februari 2024 sehingga perubahan telah diketahui oleh Para Pihak dan perubahan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam berkas perkara *a quo*;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. **Eksepsi Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolute)**
  - Bahwa berdasarkan pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi "Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.";
  - Bahwa berdasarkan pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan

Hal. 16 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

### 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)



Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi “Perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara”;

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan Berita Acara Kesepakatan Nomor : 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022, Tanggal 19 Agustus 2022 batal demi hukum sehingga gugatan *a quo* merupakan Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang Penyelesaiannya menjadi kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019;
- Berdasarkan hal tersebut diatas kewenangan untuk mengadili gugatan *a quo* menjadi kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan dari Peradilan Negeri Semarang, sehingga gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklart*).

### 3. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur libel*)

- Bahwa dalam Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Kabupaten Klungkung ada 2 (dua) penetapan lokasinya yaitu Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun Anggaran 2020 dalam pelaksanaannya mengacu sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Jo. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi

Hal. 17 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

- Bahwa untuk Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung 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 dengan 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 dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum 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 594/15345/Sekret/PUPRKIM tanggal 28 desember 2020 dengan 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.
- Bahwa dalam Pokok Perkara Penggugat mendalilkan tanah Penggugat terkena penetapan lokasi untuk kepentingan umum yaitu Proyek Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung berdasarkan Tentang Penetapan Surat Keputusan Gubernur Bali Nomor : 503/01-A/Hk/2020 Lokasi Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung Tanggal 17

Hal. 18 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



November 2020 merupakan gugatan yang keliru dan kabur karena Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Gubernur Bali yaitu Nomor : 530/01-A/Hk/2020 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung Tanggal 17 November 2020 dan bukan 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. Dengan dituliskannya Nomor Surat Keputusan didalam gugatan yang berbeda dengan Nomor Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Gubernur Bali tentunya gugatan menjadi kabur sehingga gugatan Penggugat yang gugatannya tidak jelas mengakibatkan gugatan Obscur libel;

- Bahwa Penggugat dalam Gugatan pada bagian identitas Penggugat menyatakan bahwa yang bersangkutan bernama I Gede Arya Tangkas Mahardika sebagai Penggugat (yang artinya yang bersangkutan bertindak untuk diri sendiri sebagai individu) namun uraian dari dalil-dalil gugatan Penggugat menyatakan bahwa PT. Arsa Buana Manunggal yang berkedudukan sebagai Penggugat. Hal ini membuat kedudukan Penggugat menjadi tidak jelas dikarenakan dalam gugatan ini ada dua (2) subyek hukum sebagai Penggugat dimana ada Penggugat sebagai nama perorangan dan disisi lain Penggugat sebagai Badan Hukum. Dengan keberadaan kedudukan subyek hukum sebagai Penggugat tidak jelas maka gugatan Penggugat ini menjadi kabur dan tidak jelas, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat patut ditolak;
- Berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat kabur (tidak jelas), sehingga gugatan Pengugat patut ditolak dan/atau tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklart);

#### 4. Eksepsi 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;

Hal. 19 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



- 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 Perencana dari kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Bahwa dalam gugatan a quo Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Provinsi Bali sebagai Instansi yang memerlukan tanah dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum tidak dijadikan pihak dalam gugatan ini sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kurang pihak;
- Bahwa dari uraian tersebut diatas maka jelas gugatan Penggugat yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium), sehingga gugatan Penggugat patut untuk ditolak dan/atau tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklart).

## 5. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas ( Legal Standing )

- Bahwa gugatan Penggugat yang mengklaim bidang-bidang tanah yang saat ini telah dimiliki oleh PT. Arsa Buana Manunggal yang berdasarkan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) kemudian dikuatkan dengan Perjanjian yang dibuat di Notaris Made Ari Wibawa, SH., M.Kn. dan bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 1895 atas nama I Kadek Rustadi Adi Putra yang dikuatkan dengan Perjanjian yang dibuat di Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn.;
- Bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) bukan merupakan bukti kepemilikan melainkan surat penagihan pajak terutang selama satu tahun pajak;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

Hal. 20 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Dengan ketentuan tersebut maka setiap peralihan hak berdasarkan jual beli harus dibarengi dengan pembuatan Akta Jual Beli yang dijadikan bukti dasar terjadinya peralihan hak;

- Bahwa terhadap 9 (Sembilan) bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat sebagai kepemilikannya belum terjadi peralihan hak kepada PT. Arsa Buana Manunggal dan masih atas nama Pemegang Hak Perorangan sehingga Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan;
- Bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang diklaim sebagai kepemilikan PT.Arsa Buana Manunggal 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 ganti kerugian telah di Konsinyasi di Pengadilan Negeri Semarang;
- 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 selanjutnya, terdapat Berita Acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dititipkan di Pengadilan Nomor: 5448/BA-51.05.AT.02.01/X/2022 tanggal 24 Oktober 2022 dan Berita Acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dititipkan di Pengadilan Nomor: 1092/BA-51.05.AT.02.01/III/2023 tanggal 09 Maret 2023 yang isinya memuat bahwa segala hak dan kepentingan atas bidang tanah dengan rincian pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah dimana seluruh objek sengketa termasuk di dalamnya;
- Bahwa dengan dititipkannya Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri Semarang/ Konsinyasi dan dengan adanya Berita Acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dititipkan di Pengadilan Nomor:

*Hal. 21 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*

#### 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)



5448/BA-51.05.AT.02.01/X/2022 tanggal 24 Oktober 2022 dan Berita Acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dititipkan di Pengadilan Nomor: 1092/BA-51.05.AT.02.01/III/2023 tanggal 09 Maret 2023 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);

- Berdasarkan hal tersebut diatas Penggugat tidak mempunyai Legal Standing dalam mengajukan gugatan, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak/setidak-tidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklart).

## 6. Eksepsi Gugatan Ne Bis In Idem

- Bahwa pelaksanaan Ne Bis In Idem ditegaskan pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan azas Ne Bis In Idem. Dalam edaran tersebut mengimbau para Ketua Pengadilan untuk dapat melaksanakan putusan Ne Bis In Idem dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda;
- Bahwa Ne Bis In Idem adalah sebuah perkara yang memiliki para pihak yang sama, objek yang sama dan materi pokok yang sama sehingga perkara tersebut tidak dapat diperiksa kembali terlebih lagi putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Bahwa terhadap gugatan Penggugat memiliki pihak yang sama yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, Gubernur Pemerintah Provinsi Bali, Kantor Jasa Penilai Publik Ni Made Tjandra Kasih yang sebelumnya menjadi Para Tergugat dalam Perkara yang telah diputus dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 88/Pdt.G/2022/PN.Srp. Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 4782 K/Pdt/2022 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Bahwa objek sengketa yaitu bidang tanah berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) kemudian dikuatkan dengan Perjanjian yang dibuat di Notaris Made Ari Wibawa, SH., M.Kn. dan bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 1895 merupakan objek sengketa

*Hal. 22 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



yang sama dengan perkara yang telah diputus dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 88/Pdt.G/2022/PN.Srp. Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 4782 K/Pdt/2022 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

- Bahwa mengenai materi perkara dalam gugatan ini mengenai masalah besaran nilai ganti rugi terhadap Berita Acara Kesepakatan Nomor : 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 yang merupakan materi perkara yang sama dengan perkara yang telah diputus dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 88/Pdt.G/2022/PN.Srp. Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 4782 K/Pdt/2022 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Berdasarkan uraian diatas maka sangatlah jelas gugatan Penggugat ini merupakan Ne Bis In Idem karena gugatan perdata tersebut baik dilihat dari para pihak, objek sengketa dan materi pokok adalah sama dan perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan seharusnya perkara ini tidak lagi diperiksa kembali oleh Majelis Hakim, sehingga gugatan Penggugat patut ditolak dan/atau tidak dapat diterima.

## 7. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluarsa)

- Bahwa gugatan Penggugat mengenai besarnya nilai ganti rugi dan Tata cara pengajuan keberatan diatur 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;
- Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 24 Ayat (1) 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 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan "Instansi yang memerlukan tanah dapat mengajukan permohonan Penitipan Ganti Kerugian kepada Pengadilan dalam hal memenuhi satu atau lebih keadaan berikut ini:

*Hal. 23 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian tetapi tidak mengajukan Keberatan ke Pengadilan;
  - b. pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
  - c. pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya;
  - d. objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
    - sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
    - masih dipersengketakan kepemilikannya;
    - diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
    - menjadi jaminan hak tanggungan.”;
- Bahwa dikaitkan dengan ketentuan Pasal 5 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 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan ” Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah tanggal dilaksanakannya Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.” , dimana secara nyata dibuktikan dengan adanya Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 tertanggal 19 Agustus 2022;
- Bahwa gugatan Penggugat atas bidang-bidang tanah yang dimaksud oleh Penggugat 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 Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung Nomor : 223/Peng-22.06/XII/2021, Tanggal 17 Desember 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;

Hal. 24 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam 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 : 5055/BA-51.05.AT.02.02/IX/2022, Tanggal 1 September 2022 dan Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian Nomor: 7162/BA-51.05.AT.02.02/XII/2022 tanggal 14 Desember 2022;
- 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 : 291, NIS : 12, NIB : - , Luas : 625 M2 sejumlah Rp. 165.625.000,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 35/Pdt.P-Kons/2022/PN.Srp, Tanggal 24 Oktober 2022;
  - b. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 286, NIS : 6, NIB : - , Luas : 570 M2 sejumlah Rp. 151.050.000,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 33/Pdt.P-Kons/2022/PN.Srp, Tanggal 24 Oktober 2022;
  - c. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 290, NIS : 11, NIB : - , Luas : 664 M2 sejumlah Rp. 175.960.000,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 34/Pdt.P-Kons/2022/PN.Srp, Tanggal 24 Oktober 2022;
  - d. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 289, NIS : 10, NIB : - , Luas : 760 M2 sejumlah Rp. 11.886.382.423,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 32/Pdt.P-Kons/2022/PN.Srp, Tanggal 24 Oktober 2022;
  - e. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 293, NIS : 14, NIB : - , Luas : 1.020 M2 sejumlah Rp. 270.300.000,00 sesuai Berita

Hal. 25 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 6/Pdt.P-Kons/2023/PN.Srp, Tanggal 09 Maret 2023;

- Bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang diklaim sebagai kepemilikan PT. Arsa Buana Manunggal 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 ganti kerugian telah di Konsinyasi di Pengadilan Negeri Semarang;
  - Bahwa dengan dititipkannya Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri Semarang/ Konsinyasi mengakibatkan Hubungan Hukum Antara Pihak Yang Berhak dan Tanahnya Hapus Demi Hukum (sesuai ketentuan Pasal 104 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021) dan tanah tersebut menjadi Tanah Asset Pemerintah);
  - Bahwa berdasarkan uraian diatas maka jelas gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak/setidak-tidaknya tidak dapat diterima;
8. 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. Bahwa Penetapan Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian atas bidang tanah yang diklaim sebagai kepemilikan Penggugat adalah bukan hasil penilaian dari Tergugat I tetapi merupakan hasil penilaian dari Jasa Penilai/Penilai Publik (Tergugat III) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan "Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil Penilaian Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1)", hal

Hal. 26 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### 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)



tersebut berarti yang Menentukan Besaran Nilai Ganti Kerugian adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan bukan Tergugat I.

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 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.

*Hal. 27 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. 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). Bahwa Bentuk Penilaian Ganti Rugi dalam Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda, Waduk Muara Unda dan Pembangunan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung yaitu Dalam Bentuk Uang dan bukan Tanah Pengganti sesuai dengan :

- 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 : 114/SK-51.05.UP.01.02/XIU/2020, Tanggal 7 Desember 2020 Tentang Penetapan Ganti Kerugian Berupa uang berdasarkan Berita Acara Kesepakatan 6236/BA-51.AT.01.02/XII/2020 tanggal 07 Desember 2020;
- 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 : 115/SK-51.05.UP.02.01/XII/2020, Tanggal 7 Desember 2020 Tentang Penetapan 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 sebagai pihak pemenang Jasa Penilai 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 Nomor : 120/SK-51.05.AT.01/VII/2021, Tanggal 5 Juli 2021 Tentang Penetapan Ganti Kerugian Berupa uang berdasarkan Berita Acara Kesepakatan 2988/BA-51.05.AT.02.02/VII/2021 tanggal 02 Juli 2021;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang Tergugat I kemukakan dalam Eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;

*Hal. 28 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Kepala Kantor Pertanahan selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sesuai dengan :
  - a. 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;
  - b. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor : 16/SK-51.AT.02.02/II/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;
4. Bahwa dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda, Waduk Muara Unda dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung melalui tahapan pelaksanaan sebagai berikut :

#### 4.1 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”;

*Hal. 29 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*

#### 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)



#### 4.2 Inventarisasi dan identifikasi

Bahwa Termohon Keberatan I selanjutnya melakukan Inventarisasi dan Identifikasi terhadap penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah meliputi kegiatan:

- a. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
- b. pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah sesuai Pasal 28 Ayat (1) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagaimana diubah berdasarkan Pasal 123 Undang Undang Cipta Kerja sesuai dengan:
  - Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah 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 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;

Hal. 30 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



- Sejak dimulainya tahapan Inventarisasi dan identifikasi yang dilakukan oleh Satgas A dan Satgas B sampai dengan bulan Maret 2022, terhadap bidang-bidang yang diklaim kepemilikannya oleh PT. Arsa Buana Manunggal tidak ada pihak yang datang untuk melengkapi data berupa KTP/KK dan Sporadik. sehingga dalam Daftar Nominatif Pihak Yang Berhak diisi catatan yang menguasai **belum teridentifikasi**;
- Bahwa hasil inventarisasi berupa Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif 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 Gunaksa sesuai Peta Bidang Tanah No. 450/2021 tertanggal 19 Mei 2021, dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun 2020 yang diklaim kepemilikannya oleh PT.Arsa Buana Manunggal sebagai berikut :
  - a. Pihak Yang Berhak belum teridentifikasi Nomor Urut Daftar Nominatif : 291, NIS : 12, Luas : 625 M2
  - b. Pihak Yang Berhak belum teridentifikasi Nomor Urut Daftar Nominatif : 289, NIS : 10, Luas : 760 M2
  - c. Pihak Yang Berhak belum teridentifikasi Nomor Urut Daftar Nominatif : 286, NIS : 6, Luas : 570 M2
  - d. Pihak Yang Berhak belum teridentifikasi Nomor Urut Daftar Nominatif : 290, NIS : 11, Luas : 664 M2

#### 4.3 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

*Hal. 31 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



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/keurahan, 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 Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung Nomor : 223/Peng-22.06/XII/2021, Tanggal 17 Desember 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 14 September 2021 tidak ada pihak yang merasa keberatan dilanjutkan dengan Penetapan Besaran Ganti Kerugian yang merupakan penilaian dari Penilai Publik;

#### 4.4 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 dengan adanya:

- Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan

*Hal. 32 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



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;

#### 4.5 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 Kasih dilakukan bidang per bidang tanah,

*Hal. 33 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



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;

#### 4.6 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 setempat 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

Hal. 34 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 115/SK-51.05.UP.02.01/XII/2020, tanggal 07 Desember 2020 tentang Penetapan Besarnya Nilai Ganti Kerugian Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung yang intinya Menetapkan Besarnya Nilai Ganti Kerugian berdasarkan Hasil Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ni Made Tjandra Kasih dalam Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian dari KJPP Ni Made Tjandra Kasih Nomor 840/BASTHP/KJPP-TJK/XII/2020 tanggal 07 Desember 2020;

- Bahwa selanjutnya Tergugat 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. Arsa Buana Manunggal 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. Arsa Buana Manunggal, dan bidang yang diklaim sebagai kepemilikan PT. Arsa Buana Manunggal dalam Daftar Nominatifnya tercatat sebagai Pihak yang Berhak belum Teridentifikasi. Dan dari pihak PT. Arsa Buana Manunggal tidak ada melengkapi data sehingga

*Hal. 35 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



sangat sulit bagi 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);
- 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);
- Bahwa dalam hal ini, terdapat Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor: 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 tertanggal 19 Agustus 2022 yang mana pihak Penggugat atau orang lain yang bertindak untuk dan atas nama PT. Arsa Buana Manunggal tidak ada mengisi daftar hadir, tandatangan maupun keterangan setuju/tidak setuju dan Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Bangunan Nomor: 4840/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 yang dihadiri oleh Nyoman Suharta atas nama PT. Arsa Buana Manunggal dengan tanda tangan dan keterangan Setuju oleh Pihak yang bersangkutan sesuai dengan Surat Undangan dari 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 Rugi;

#### 4.7 Pemberian Ganti Kerugian

*Hal. 36 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



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.

#### 4.8 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 Penilaian Ganti Kerugian Tanah yang diklaim sebagai kepemilikan PT. Arsa Buana Manunggal 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 : 223/Peng-22.06/XII/2021, Tanggal 17 Desember 2021 dan telah dilakukan Penitipan Ganti Kerugian dengan status belum Teridentifikasi di Pengadilan Negeri Semarang 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 : 291, NIS : 12, NIB : - , Luas : 625 M2 sejumlah Rp. 165.625.000,00 sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor : 35/Pdt.P-Kons/2022/PN.Srp, Tanggal 24 Oktober 2022;
  - b. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 286, NIS : 6, NIB : - , Luas : 570 M2 sejumlah Rp. 151.050.000,00 sesuai

*Hal. 37 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor :  
33/Pdt.P-Kons/2022/PN.Srp, Tanggal 24 Oktober 2022;

c. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 290, NIS : 11,  
NIB : - , Luas : 664 M2 sejumlah Rp. 175.960.000,00 sesuai  
Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor :  
34/Pdt.P-Kons/2022/PN.Srp, Tanggal 24 Oktober 2022;

d. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 289, NIS : 10,  
NIB : - , Luas : 760 M2 sejumlah Rp. 11.886.382.423,00  
sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor :  
32/Pdt.P-Kons/2022/PN.Srp, Tanggal 24 Oktober 2022;

e. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 293, NIS : 14,  
NIB : - , Luas : 1.020 M2 sejumlah Rp. 270.300.000,00  
sesuai Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor :  
6/Pdt.P-Kons/2023/PN.Srp, Tanggal 09 Maret 2023;

5. Bahwa selanjutnya, terdapat Berita Acara Pelepasan Hak Objek  
Pengadaan Tanah yang dititipkan di Pengadilan Nomor: 5448/BA-  
51.05.AT.02.01/X/2022 tanggal 24 Oktober 2022 dimana isinya memuat  
bahwa segala hak dan kepentingan atas bidang tanah dengan rincian  
pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah dengan rincian sebagai  
berikut:

a. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 286, NIS : 6, NIB : - ,  
Luas : 570 M2 dengan besaran nilai ganti kerugian sejumlah  
Rp.151.050.000,00;

b. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 289, NIS : 10, NIB : - ,  
Luas : 760 M2 dengan besaran nilai ganti kerugian sejumlah  
Rp.11.886.382.423,00;

c. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 290, NIS : 11, NIB : - ,  
Luas : 664 M2 dengan besaran nilai ganti kerugian sejumlah  
Rp.175.960.000,00;

d. Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 291, NIS : 12, NIB : - ,  
Luas : 625 M2 dengan besaran nilai ganti kerugian sejumlah  
Rp.165.625.000,00;

Dan Berita Acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang  
dititipkan di Pengadilan Nomor: 1092/BA-51.05.AT.02.01/III/2023 tanggal

*Hal. 38 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*

#### 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

09 Maret 2023 yang isinya memuat bahwa segala hak dan kepentingan atas bidang tanah dengan rincian pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah dimana salah satunya adalah Pemilik Tanah Nomor Urut Daftar Nominatif : 293 NIS : 14, NIB : -, Luas : 1020 M2 dengan besaran nilai ganti kerugian sejumlah Rp. 270.300.000,00;

Bahwa dengan adanya Berita Acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dititipkan di Pengadilan Nomor: 5448/BA-51.05.AT.02.01/X/2022 tanggal 24 Oktober 2022 dan Berita Acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dititipkan di Pengadilan Nomor: 1092/BA-51.05.AT.02.01/III/2023 tanggal 09 Maret 2023, maka segala hak dan kepentingan atas bidang tanah objek sengketa menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (Tanah Negara) dan menyatakan tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak, bukti- bukti penguasaan dan/atau kepemilikan atas Objek Pengadaan tanah;

6. Bahwa selanjutnya, Pihak Penggugat telah menerima pemberian ganti rugi senilai Rp.11.886.382.432,00 (sebelas milyar delapan ratus delapan puluh enam juta tiga ratus delapan puluh dua ribu empat ratus tiga puluh dua rupiah);
7. Bahwa terhadap besaran nilai ganti rugi dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung merupakan hasil 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 Tergugat I;
8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Berita Acara Kesepakatan yang ditetapkan oleh Tergugat I, tanggal 19 Agustus 2022, Nomor :4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung dibuat sepihak, dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp. 265.000 dapat kami tanggapi sebagai berikut :
  - Bahwa Besaran Nilai Ganti Kerugian sebesar Rp. 265.000 per M2 yang merupakan hasil penilaian dari Jasa Penilai/Penilai Publik telah

Hal. 39 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



disepakati oleh Pihak Yang Berhak yang hadir dalam Musyawarah Ganti Kerugian sesuai dengan 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 dan Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor : 120/SK-51.05.AT.01/VII/2021, Tanggal 5 Juli 2021 Tentang Penetapan Ganti Kerugian Berupa uang ;

- Bahwa Penggugat mempermasalahkan Berita Acara Kesepakatan Nomor: 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 yang ditetapkan oleh Tergugat I , dimana **tidak ada kompetensinya karena Penggugat tidak dapat membubuhkan nama, tanda tangan dan setuju/tidak setuju dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp. 265.000 per M2 pada Lampiran Berita Acara Kesepakatan;**
- Bahwa pada tanggal 19 Agustus 2022 terkait dengan Berita Acara Kesepakatan Nomor: 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 yang ditetapkan oleh Tergugat I, yang pada saat itu PT. Arsa Buana Manunggal tidak ada membubuhkan nama, tandatangan dan setuju/tidak setuju dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp. 265.000 per M2 pada Lampiran Berita Acara Kesepakatan;

9. Bahwa terhadap Posita dan Petitum gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat untuk dapat menetapkan tanah pengganti apabila nilai ganti rugi tidak dapat terpenuhi dapat Tergugat I tanggapi bahwa bentuk ganti kerugian Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung sesuai dengan kesepakatan para pihak yang berhak yaitu bentuk ganti kerugiannya dalam bentuk uang dan bukan Tanah Pengganti;

Hal. 40 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang mengadili perkara *A Quo*.
3. Menyatakan setidaknya-tidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau: apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### **1. Gugatan Nebis In Idem**

Bahwa I Gede Arya Tangkas Mahardika melalui Kuasa Hukumnya I Nyoman Sumantara, SH.,MH., telah mengajukan gugatan tertanggal 10 Desember 2023, melawan :

1. Kepada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Klungkung sebagai Tergugat I;
2. Gubernur Kepala Daerah Provinsi Bali sebagai Tergugat II;
3. Kepala Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sebagai Tergugat III;

Dengan dalil-dalil yang pada pokoknya menyatakan :

- Penggugat adalah Direktur PT Arsa Buana Manunggal yang didirikan sesuai Surat Keputusan Menteri Hukum Dan HAM RI Nomor AHU-0072622.AH.01.02 tahun 2021 tanggal 16 Desember 2021 dan Akta Notaris No. 4 tanggal 08 Desember 2021 dibuat oleh Notaris I Gusti Ngurah Putra Wijaya, SH., di Denpasar, sehingga Penggugat adalah orang yang sah mewakili PT Arsa Buana Manunggal;
- Penggugat memiliki 9(sembilan) bidang tanah yang terletak di Subak Sampalan Delod Margi dan Subak Gunaksa yang dibeli dari 8(delapan)

Hal. 41 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### 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

orang berdasarkan bukti Obyek Pajak Tanah dan dari 1 orang berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1895 atas nama I Kadek Rustadi Adi Putra serta telah disahkan dihadapan Notaris. Bidang-bidang tanah Penggugat tersebut lokasinya dipinggir Jln. By Pass Prof. I.B Mantra dan diatas tanah itu Penggugat pergunakan membuat usaha memproduksi beton dll.;

- Bahwa bidang-bidang tanah milik Penggugat ditetapkan oleh Tergugat II untuk proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Bali dan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, kemudian Tergugat I menetapkan besarnya nilai harga tanah berdasarkan kajian yang dibuat Tergugat III;
  - Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II secara sepihak menerbitkan Berita Acara Kesepakatan Nomor : 4839/BA-51.05.at.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 dengan nilai ganti rugi sebesar Rp. 265.000,- /M2;
  - Bahwa penetapan yang dibuat secara sepihak oleh Para Tergugat dengan nilai ganti rugi sebesar Rp. 265.000,- /M2 sangat tidak layak karena merugikan Penggugat dan saat pembebasan tanah itu Penggugat tidak pernah dilibatkan, sehingga Berita Acara Kesepakatan Nomor : 4839/BA-51.05.at.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 harus ditinjau kembali atau dicabut;
  - Bahwa perbuatan Para Tergugat yang secara sepihak menerbitkan Berita Acara Kesepakatan Nomor : 4839/BA-51.05.at.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 dengan nilai ganti rugi sebesar Rp. 265.000,- /M2 adalah sangat tidak layak, sehingga penguasaan atas bidang-bidang tanah milik Penggugat untuk proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Bali dan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- Terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut adalah tidak masuk akal dan terlalu mengada-ada, maka untuk lebih terang duduk perkaranya perlu Tergugat II jelaskan disini, yaitu :
- Sebelumnya Penggugat pernah mengajukan Gugatan tertanggal 31 Agustus 2022 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 1 Desember 2022 sesuai Register Nomor : 88/Pdt.G/2022/PN.Srp ;

Hal. 42 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



- Bahwa perkara tersebut telah diperiksa di depan sidang dan telah pula diputus Pengadilan Negeri Semarang sesuai Putusan No. 88/Pdt.G/2022/PN.Srp tanggal 29 September 2022, serta terhadap Putusan mana telah Berkekuatan Hukum Tetap;
- Bahwa setelah Tergugat II pelajari dan teliti secara mendalam perkara terdahulu sesuai Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 88/Pdt.G/2022/PN.Srp tanggal 29 September 2022 tersebut, ternyata baik dalil-dalil gugatan, obyek yang disengketakan dan pihak-pihak yang ditarik sebagai Tergugat adalah sama dengan perkara gugatan perdata Nomor : 131/Pdt.G/2023/PN.Srp.;
- Bahwa pada perkara terdahulu Penggugat keberatan atas terbitnya penetapan Berita Acara Kesepakatan Nomor : 4839/BA-51.05.at.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 dengan nilai ganti rugi sebesar Rp. 265.000,- /M2 atas bidang-bidang tanah Penggugat yang terdampak proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Bali dan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, maka secara formil dalam perkara *in cassu* melekat unsur *Nebis In Idem*, oleh karena dalam perkara yang sama tidak dapat dituntut untuk yang kedua kalinya sebagaimana dimaksud Pasal 1917 KUHPerdata. Dan hal ini juga dinyatakan secara tegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 169K/Pdt/1984 yang berbunyi :

“apa yang digugat dan diperkarakan, sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara No. 50/1977 dan ternyata putusan atas perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedang subyek (pihak) maupun obyek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang, sama dengan yang terdapat dalam perkara No. 50/1977. Oleh karena itu, berdasarkan pasal 1917 KUH Perdata, dalam gugatan sekarang secara formil terkandung unsur *nebis in idem*, sehingga gugatan tidak dapat diterima.”
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut, terbukti gugatan Penggugat melekat unsur *nebis in idem*, oleh karena itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

## 2. Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

Hal. 43 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam posisinya Penggugat mendalilkan memiliki 9 (sembilan) bidang tanah terletak di Subak Sampalan Delod Margi dan di Subak Gunaksa yang lokasinya di pinggir Jalan By Pass Prof. Mantra. Kemudian tanah Penggugat terdampak Proyek Pengendali Banjir Tukad Unda dan Muara Unda di Kabupaten Klungkung Provinsi Bali;
- Selanjutnya Tergugat III melakukan penilaian harga tanah terdampak proyek dimaksud. Dan atas dasar penilaian dari Tergugat III kemudian Tergugat I dan Tergugat II secara sepihak menerbitkan surat penetapan harga tanah sesuai Berita Acara Kesepakatan Nomor : 4839/BA-51.05.at.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 yang memberikan ganti rugi sebesar Rp. 265.000,-/M<sup>2</sup>;
- Nilai ganti rugi sebesar Rp. 265.000,-/M<sup>2</sup> tidak layak karena menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan sampai saat ini Penggugat belum menerima ganti rugi atas tanah Penggugat yang terdampak Proyek Pengendali Banjir Tukad Unda dan Muara Unda di Kabupaten Klungkung Provinsi Bali, maka Penggugat keberatan atas ditetapkannya Berita Acara Kesepakatan Nomor : 4839/BA-51.05.at.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022, oleh karena itu perbuatan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUH Perdata ;
- Sedangkan dalam Petitumnya Penggugat menuntut Para Tergugat supaya meninjau ulang atau membatalkan Berita Acara Kesepakatan Nomor : 4839/BA-51.05.at.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 dengan menaikkan nilai ganti rugi atas bidang-bidang tanah Penggugat dan apabila nilai ganti rugi tanah tidak terpenuhi, maka Para Tergugat untuk dapat menetapkan tanah pengganti yang luasnya kurang lebih sama dengan luas tanah Penggugat yang terdampak proyek Pengendali Banjir Tukad Unda dan Muara Unda di Kabupaten Klungkung Provinsi Bali;

Terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut dapat Tergugat II jelaskan bahwa antara Posita dan Petitum gugatan secara nyata tidak saling mendukung atau tidak sinkron, untuk itu dapat Tergugat II uraikan yaitu :

Hal. 44 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

### 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)



- Bahwa suatu tindakan baru dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum apabila perbuatan itu secara nyata telah menimbulkan kerugian bagi pihak lain, dan bagi pihak yang dirugikan wajib membuktikannya dengan menguraikan secara terperinci besarnya kerugian yang dialaminya;
- Bahwa dalam perkara in cassu ternyata didalam Positanya Penggugat tidak merinci sama sekali besarnya nilai kerugian yang dideritanya atas terbitnya Surat Penetapan harga tanah sesuai Berita Acara Kesepakatan Nomor : 4839/BA-51.05.at.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 dengan ganti rugi sebesar Rp. 265.000,-/M2, sehingga Posita Penggugat menjadi tidak jelas dan tidak masuk akal, dan lebih anehnya lagi ternyata dalam Petitemnya Penggugat menuntut kepada Para Tergugat untuk menetapkan tanah pengganti yang luasnya sama dengan luas tanah Penggugat yang terdampak proyek Pengendali Banjir Tukad Unda dan Muara Unda di Kabupaten Klungkung Provinsi Bali dimaksud;
- Selain itu Penggugat yang mendalilkan sebagai pemilik sah atas bidang tanah haruslah dapat membuktikan dengan menunjuk lokasi yang tepat, jelas disertai dengan batas-batasnya, akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan batas-batas tanahnya, hal ini sangat penting diuraikan dalam gugatan guna mengetahui adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan objek tanah sengketa. Karena tidak diuraikannya batas-batas tanahnya, maka gugatan yang demikian menjadi kabur hal ini dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1159K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 menyatakan : "gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa dinyatakan Obscuur Libel dan gugatan tidak dapat diterima".
- Berdasarkan uraian tersebut, terbukti antara Posita dengan Petitem gugatan tidak saling mendukung atau tidak sinkron dan dalam dalil-dalil gugatan tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa, sehingga gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, oleh karena itu haruslah dinyatakan tak dapat diterima.

### 3. Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Objek Tanah

*Hal. 45 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat adalah Direktur PT Arsa Buana Manunggal yang didirikan sesuai Surat Keputusan Menteri Hukum Dan HAM RI Nomor AHU-0072622.AH.01.02 tahun 2021 tanggal 16 Desember 2021 dan Akta Notaris No. 4 tanggal 08 Desember 2021 dibuat oleh Notaris I Gusti Ngurah Putra Wijaya, SH., di Denpasar, sehingga Penggugat adalah orang yang sah mewakili PT Arsa Buana Manunggal;
- Penggugat menguasai 9(sembilan) bidang tanah terletak di Subak Sampalan Delod Margi dan di Subak Gunaksa yang dibeli secara sah dari masyarakat, halmana 8(delapan) bidang tanah dibeli dengan bukti kepemilikan berupa Obyek Pajak Tanah dan 1(satu) bidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No.1895 atas nama I Kadek Rustadi Adi Putra ;

Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat dimaksud dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa tindakan Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Direktur PT Arsa Buana Manunggal adalah tindakan yang sangat keliru, karena yang dapat bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas (PT) di depan pengadilan adalah Direksi bukan Direktur, sehingga dalam perkara *in cassu* yang dapat bertindak untuk dan atas nama PT Arsa Buana Manunggal di depan Pengadilan Negeri Semarang adalah Direksi PT Arsa Buana Manunggal, oleh karena itu tindakan Penggugat bertentangan dengan ketentuan Pasal 1 angka 5 Jo. Pasal 92 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, maka Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum dan juga tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat ;
- Bahwa PT Arsa Buana Manunggal adalah perusahaan yang berbadan hukum berbentuk Perseroan Terbatas, halmana Perseroan Terbatas tidak berhak mempunyai hak milik atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) :
  - a. Pasal 21 berbunyi :
    - (1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;

Hal. 46 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### Disclaimer

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



(2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

b. Demikian pula alas hak atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No.1895 atas nama I Kadek Rustadi Adi Putra tidak memiliki dasar hukum dan SHM No. 1895 dimaksud menjadi hapus demi hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 27 Jo. Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA;

- Dengan demikian terbukti Penggugat tidak memiliki hak atas tanah obyek sengketa dan hal ini dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 menyatakan : "suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna, apabila hak penggugat atas tanah terperkara tidak jelas. Dalam hal yang seperti ini, tidak jelas hubungan hukum penggugat dengan barang yang menjadi obyek sengketa, sedangkan seharusnya mesti jelas apakah sebagai pemilik, penyewa, atau pemakai", oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah Tergugat II uraikan dalam Eksepsi sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Dalam Pokok Perkara ;
2. Bahwa Tergugat II menolak dan menyangkal terhadap semua pendapat, dalil-dalil, bukti surat ataupun bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas dan diakui pula kebenarannya ;
3. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat pada angka 1 s/d. 4 mengatakan :
  - Pada dalil angka 1 dan 2 Penggugat mengatakan sebagai Direktur PT Arsa Buana Manunggal yang didirikan sesuai Surat Keputusan Menteri Hukum Dan HAM RI Nomor AHU- 0072622.AH.01.02 tahun 2021 tanggal 16 Desember 2021 dan Akta Notaris No. 4 tanggal 08 Desember 2021 dibuat dihadapan Notaris I Gusti Ngurah Putra Wijaya, SH., di Denpasar, sehingga Penggugat adalah orang yang sah mewakili PT Arsa Buana Manunggal;

*Hal. 47 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dan pada dalil angka 3 diuraikan Penggugat dalam menjalankan usahanya dilengkapi dengan ijin-ijin operasional (sub angka 3.1 s/d. 3.10) yang masih berlaku, dimana ijin-ijin tersebut terbit antara tanggal 10 April 2018 sampai dengan tanggal 8 Mei 2019;
- Serta pada dalil angka 4 diuraikan bahwa Penggugat menguasai 9(sembilan) bidang tanah terletak di Subak Sampalan Delod Margi dan di Subak Gunaksa yang dibeli dari masyarakat dengan bukti Obyek Pajak Tanah yang dikuatkan Perjanjian di hadapan Notaris antara tanggal 4 Mei 2018 s/d. 20 Desember 2018 dan 1(satu) bidang tanah dengan bukti Sertifikat Hak Milik No.1895 atas nama I Kadek Rustadi Adi Putra yang dikuatkan Perjanjian di hadapan Notaris tanggal 4 Mei 2018;

Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak masuk akal dan terlalu mengada-ada, karena :

- Setelah Tergugat II runut peristiwa hukumnya diperoleh suatu fakta bahwa :
  - a) Pembelian 9(sembilan) bidang tanah dilakukan antara tanggal 4 Mei 2018 s/d. 20 Desember 2018;
  - b) ijin-ijin operasional usaha terbit antara tanggal 10 April 2018 sampai dengan tanggal 8 Mei 2019;
  - c) sedangkan PT Arsa Buana Manunggal didirikan sesuai Surat Keputusan Menteri Hukum Dan HAM RI Nomor AHU-0072622.AH.01.02 tahun 2021 tanggal 16 Desember 2021 dan Akta Notaris No. 4 tanggal 08 Desember 2021;

Bahwa berdasarkan runut waktu peristiwa hukum tersebut sangatlah aneh dan menjadi suatu pertanyaan bagi Tergugat II yakni : *"bagaimana mungkin sebuah perusahaan yakni PT Arsa Buana Manunggal yang belum berdiri atau baru lahir bulan Desember 2021 tetapi tahun 2018 sudah bisa membeli 9(sembilan) bidang tanah dan bahkan di tahun 2019 sudah memiliki ijin-ijin operasional"*, dengan demikian dalil-dalil ini sangat tidak masuk akal dan terlalu mengada-ada, oleh karena itu haruslah ditolak;

4. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat pada posita angka 5, 6, dan 7 dengan alasan-alasan sebagai berikut :

*Hal. 48 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebelum melaksanakan pembangunan prasarana dimaksud Tergugat II menerbitkan Surat Keputusan Gubernur Bali Nomor : 180/01-H/HK/2020 tertanggal 29 Januari 2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung;
- b. Kemudian atas usulan Tergugat I selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan inventarisasi dan identifikasi tanah, Tergugat II menerbitkan Surat Keputusan Gubernur Bali No. 741/01-A/HK/2021 tanggal 21 Oktober 2021 tentang Perubahan Atas Keputusan Gubernur Bali Nomor : 180/01-A/HK/2020 tanggal 29 Januari 2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung;
- c. Setelah tercapainya kesepakatan lokasi rencana pembangunan kawasan pusat kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung, Tergugat II menerbitkan Surat Keputusan Gubernur Bali No. 530/01-A/HK/2020 tanggal 17 Nopember 2020 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali Di Kabupaten Klungkung;
- d. Kemudian Surat Keputusan Gubernur Bali No. 530/01-A/HK/2020 dilakukan revisi dengan Surat Keputusan Gubernur Bali No. 743/01-A/HK/2021 tanggal 21 Oktober 2021 Tentang Perubahan Atas Keputusan Gubernur Bali No. 530/01-A/HK/2020 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali Di Kabupaten Klungkung ;
- e. Bahwa setelah Tergugat II menerbitkan beberapa Surat Keputusan tersebut di atas, kemudian dijadikan dasar oleh Tergugat I dalam melakukan pendataan atas tanah masyarakat yang terdampak proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung;
- f. Demikian pula Tergugat III dengan mendasari beberapa Surat Keputusan tersebut melakukan penilaian harga tanah, bangunan

Hal. 49 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tanaman yang dituangkan dalam Surat Nilai Penggantian Wajar;

- g. Setelah itu dilakukan sosialisasi kepada masyarakat yang tanahnya terkena proyek pembangunan dimaksud, yang kemudian diumumkan di kantor desa sesuai lokasi tanah masyarakat yang akan dibebaskan dan tidak ada komplain atau protes dari masyarakat ;
- h. Bahwa pada tanggal 19 Agustus 2022 Para Tergugat sepakat menetapkan besaran nilai ganti rugi tanah, untuk itu terbitlah surat penetapan harga tanah sesuai Berita Acara Kesepakatan Nomor : 4839/BA-51.05.at.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 dengan ganti rugi sebesar Rp. 265.000,-/M2,

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti proses pembebasan tanah untuk proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga tiadanya suatu perbuatan melawan hukum yang Tergugat II lakukan yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak ;

5. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat pada posita angka 8, 9, 10, 11, 12, dan 13 dengan alasan sebagai berikut :
  - Bahwa keberatan Penggugat atas terbitnya Surat Penetapan harga tanah sesuai Berita Acara Kesepakatan Nomor : 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 dengan ganti rugi sebesar Rp 265.000,-/M2 atas 9(sembilan) bidang tanah milik Penggugat sangat tidak masuk akal dan tidak memiliki dasar hukum, karena dalam lampiran Berita Acara Kesepakatan Nomor : 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 tentang Pihak-Pihak Yang berhak menerima ganti rugi, ternyata dalam daftar tersebut tidak ada nama Penggugat atau nama PT Arsa Buana Manunggal sebagai pihak yang berhak menerima ganti rugi;
  - Demikian pula Petitum Penggugat supaya meninjau ulang atau membatalkan Berita Acara Kesepakatan Nomor : 4839/BA-51.05.at.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 dengan

*Hal. 50 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*

#### 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

menaikkan nilai ganti rugi atas bidang-bidang tanah Penggugat dan apabila nilai ganti rugi tidak terpenuhi, maka dapat diganti dengan tanah pengganti yang luasnya kurang lebih sama dengan luas 9(sembilan) bidang tanah Penggugat adalah suatu dalil yang tidak memiliki dasar hukum;

- Bahwa dengan tidak tercantumnya nama Penggugat atau PT Arsa Buana Manunggal selaku pihak yang berhak menerima ganti rugi, maka Penggugat tidak memiliki hak sebagai penerima uang ganti rugi atas tanah yang dibebaskan untuk proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung, demikian juga Penggugat tidak mempunyai hak untuk menuntut Tergugat II menunjuk tanah pengganti, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak;
6. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat pada angka 14 dan selebihnya karena sebagaimana Tergugat II uraikan diatas yakni :
- a. Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum dan juga tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat; dan
  - b. Penggugat tidak memiliki hak atas 9(sembilan) bidang tanah obyek sengketa, sehingga Penggugat tidak memiliki hak menerima uang ganti rugi atas tanah yang dibebaskan untuk proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung;

Berdasarkan hal tersebut maka Surat Pemberitahuan dari Sekretariat Daerah Pemerintah Provinsi Bali kepada Penggugat sangat tepat dan bukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu haruslah dipertahankan ;

Berdasarkan uraian dan dasar hukum tersebut di atas, bersama ini perkenankanlah Kami Tergugat II mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* untuk memberikan putusan, dengan amar sebagai berikut :

**PRIMAIR**

**DALAM EKSEPSI**

*Hal. 51 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat tidak memiliki hak atas 9(sembilan) bidang tanah yang terdampak proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Muara Unda dan Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung;
3. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat II atas pembebasan tanah untuk Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Muara Unda dan Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
4. Menyatakan hukum bahwa Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat ;
5. Menyatakan hukum bahwa Berita Acara Kesepakatan Nomor : 4839/BA-51.05.at.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 adalah sah demi hukum;
6. Menyatakan hukum bahwa tuntutan Penggugat kepada Tergugat II untuk melakukan perubahan dan menaikkan nilai ganti kerugian sebagaimana ditetapkan dalam Berita Acara Kesepakatan Nomor : 4839/BA-51.05.at.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 tidak memiliki dasar hukum ;
7. Menyatakan hukum bahwa tuntutan Penggugat kepada Tergugat II untuk menetapkan tanah pengganti apabila nilai ganti rugi tidak terpenuhi yang luasnya kurang lebih sama dengan luas tanah Penggugat tidak memiliki dasar hukum ;
8. Menyatakan hukum bahwa surat himbauan dari Sekretaris Daerah Provinsi Bali kepada Penggugat bukan Perbuatan Melawan Hukum;
9. Menghukum Penggugat untuk membayar semua ongkos perkara ;

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *in cassu* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

*Hal. 52 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT III ( KEPALA KANTOR JASA PENILAI PUBLIK ( KJPP / NI MADE TJANDRA KASIH ) **menolak** seluruh dalil – dalil gugatan dari Penggugat ( I GEDE ARYA TANGKAS MAHARDIKA ).
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara perdata No. : 128 / Pdt.G / 2023 / PN. Srp. yang persidangannya sedang berjalan sekarang ini dapat dikwalifikasikan sebagai gugatan yang bersifat **Nebis In Idem** sebab subyek dan obyek sengketa gugatan dari Penggugat dalam perkara perdata No. : 131 / Pdt.G / 2023 / PN. Srp. Hampir SAMA / pernah disengketakan sebelumnya sebagaimana yang tertuang dalam Putusan Perkara Tingkat Pertama Perdata **No. : 88 / Pdt.G / 2022 / PN. Srp. Tanggal 29 September 2022** dalam perkara antara I GEDE ARYA TANGKAS MAHARDIKA sebagai PEMOHON KEBERATAN, melawan : 1.) KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KLUNGKUNG sebagai TERMOHON KEBERATAN I. dan 2.) GUBERNUR PEMERINTAH PROVINSI BALI Sebagai TERMOHON KEBERATAN II. dan 3.) KANTOR JASA PENILAI PUBLIK NI MADE TJANDRA KASIH, Sebagai TURUT TERMOHON KEBERATAN. Dan **Obyek sengketa**nya **hampir sama** yaitu : Masalah Keberatan atas Nilai Ganti Kerugian atas tanah yang diakui oleh Penggugat sebagai miliknya yang terkena Penetapan Lokasi untuk Pembangunan kepentingan umum yaitu proyek Pengendali Banjir Tukad Unda dan Muara Unda dan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung Tahun 2022;  
Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1266 K / Pdt / 2001 tanggal 20 Mei 2002 yang menyebutkan : “ Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dengan kekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan nebis in idem. “  
maka untuk menghindari adanya putusan yang bertentangan antara yang satu dengan yang lain yang mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum, maka terhadap gugatan dari Para Penggugat dalam perkara aquo haruslah tidak dapat diterima. “
3. Bahwa ternyata Gugatan dari Penggugat dapat dikwalifikasikan sebagai gugatan yang kurang pihak ( plurium litis consortium ), sebab Penggugat

*Hal. 53 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



tidak ikut menarik Dinas Pekerjaan Umum Penataan Ruang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Provinsi Bali sebagai Perencana dari Kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai pihak berperkara. Karena Seyogyanya menurut kepatutan hukum seharusnya Dinas Pekerjaan Umum Penataan Ruang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Provinsi Bali sebagai Perencana dari Kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ikut ditarik / didudukan juga sebagai salah satu pihak berperkara dalam perkara aquo sehingga pemeriksaan perkara aquo menjadi tuntas dan menyeluruh Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 878 K / Sip / 1977, tanggal 19 Juni 1977 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 3189 K / Pdt / 1983, tanggal 28-1- 1985 yang pada dasarnya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikuti sertakan sebagai pihak dalam gugatan ( plurium litis consortium )

4. Gugatan Para Penggugat kabur / Obscur.

Bahwa setelah membaca dengan seksama dalil gugatan Penggugat, ternyata dalil aquo kabur yakni Penggugat, **tidak dengan jelas, tegas dan cermat menyebutkan secara spesifik batas-batas tanah** yang didalilkan sebagai milik Penggugat sebagaimana apa yang diuraikan oleh Penggugat. Gugatan yang tidak menyebut batas obyek tanah sengketa oleh Putusan MA No. 1559 / K / Pdt / 1983 Tanggal 23-10-1984 dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima. Demikian juga hal ini sesuai dengan Putusan MA No. 1149 K / Sip / 1975 Tanggal 17-4-1979 yang pada intinya menyebutkan : Surat Gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa , berakibat gugatan tidak dapat diterima.

5. Bahwa Penggugat adalah Direktur PT. Arsa Buana Manunggal tidak memiliki Kapasitas ( Legal Standing ) untuk mengajukan Gugatan untuk melakukan perubahan dan menaikkan nilai ganti rugi karena bidang bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.006.012.0127 atas nama Pan Kereg, dan bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.006.012.0129.0 atas nama Pan Kereg dan bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.006.012.0128.0 atas nama Pan

Hal. 54 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kereg dan bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.006.012.0132.0 atas nama Perd Gde Ny Tangkeban dan bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.006.0130.0 atas nama Nang Kepig, dan bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.006.012.0124.0 atas nama Nang Kepig. dan bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.005.012-0131.0.0 atas nama GR Sengkeg. dan bidang Tanah dengan Obyek Pajak Tanah 51.05.040.005.012-0089.0 atas nama GR Sengkeg. dan Bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. : 1895 atas nama I Kadek Rustadi Adi Putra. yang didalilkan milik Penggugat, ternyata masih tercatat atas nama Pemegang Hak yang bersangkutan dan belum atas nama Penggugat yang mewakili PT. Arsa Buana Manunggal. Sehingga Penggugat tidak mempunyai Kapasitas ( Legal Standing ) untuk mengajukan Gugatan untuk melakukan perubahan dan menaikkan nilai ganti rugi.

6. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat I ( KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL ( BPN ) Kabupaten Klungkung, harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat I dalam gugatan dari Penggugat kurang tepat, mengingat kedudukan Tergugat I ( KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL ( BPN ) Kabupaten Klungkung, merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan in casu gugatan, harus dikaitkan juga dengan unit atasannya yakni Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali cq. Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klungkung.

Bahwa hubungan hukum dalam suatu instansi, keberadaannya tidak terlepas satu sama lainnya, melainkan terkait dalam satu mata rantai didalam wadah koordinasi Pusat ( Inter Departemen Pusat ). Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal Nomor 1424 K /Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 disebutkan, bahwa gugatan yang diajukan terhadap suatu instansi Pemerintah yang memiliki atasan, maka gugatan dimaksud harus ditujukan kepada instansi secara hierarki berada diatasnya dalam hal ini Pemerintah Pusat.

*Hal. 55 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*

#### 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)



Bahwa dari argumentasi hukum sebagaimana tersebut diatas terbukti bahwa gugatan yang langsung ditujukan kepada Tergugat I tanpa mengkaitkan dengan instansi pemerintah / badan hukum Negara adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan aquo menjadi kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya ( Niet Ontvankelijk Verklaad ).

Oleh karenanya seluruh gugatan dari Penggugat patut untuk ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.

## 7. Eksepsi Kompetensi Absolut :

Bahwa dengan mencermati petitum gugatan dari Penggugat pada 3 sampai dengan angka 8 pada bagian pokok perkara seharusnya bilamana ada petitum gugatan sebagaimana tersebut diatas adalah sudah sepatutnya menurut hukum Penggugat mengajukan gugatannya kepada Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal mana dikarenakan *Perkara Perbuatan melawan hukum / melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga terhadap perkara yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili*. Dan oleh karenanya bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri in casu Pengadilan Negeri Semarang untuk memeriksa serta mengadili perkara aquo. ( sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, jo pasal 1 ayat 10 U.U. RI. No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas U.U. No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan oleh karenanya bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri in casu Pengadilan Negeri Semarang untuk memeriksa serta mengadili perkara aquo ).

Oleh karenanya seluruh gugatan dari Penggugat patut untuk ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.

Maka atas alasan-alasan dan dasar-dasar tersebut diatas dimohon agar Yang Terhormat Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Semarang

*Hal. 56 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



berkenan mengabulkan eksepsi tersebut dan menyatakan gugatan dari Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

## **I. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa segala dalil dalam bagian eksepsi diatas agar dianggap sebagai termasuk pula dalam bagian pokok perkara.
2. Bahwa pada dasarnya TERGUGAT III ( KEPALA KANTOR JASA PENILAI PUBLIK ( KJPP / NI MADE TJANDRA KASIH ) dengan tegas-tegas menolak seluruh dalil – dalil gugatan dari Penggugat ( I GEDE ARYA TANGKAS MAHARDIKA ).
3. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 7, dan angka 9, dan angka 15 dan angka 19 dan angka 24 sebab TERGUGAT III tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum, Dimana TERGUGAT III sebagai Penilai yang telah memenuhi syarat dan/atau kualifikasi sebagai Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku.
4. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 9, sebab TERGUGAT III tidak ada menilai Tanah yang diakui milik Penggugat dengan harga yang relative rendah dan sangat murah. Begitu pula TERGUGAT III menilai sudah berdasarkan dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku. Dan TERGUGAT 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. Dan 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.
5. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak dalil petitum gugatan dari Penggugat pada 3 sampai dengan angka 6 gugatan Penggugat sebab TERGUGAT III, tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum.

Maka berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas dimohon kepada Yang Terhormat Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Semarang berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

*Hal. 57 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1). Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Atau menyatakan setidaknya – tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

A t a u :

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai hukum dan kepatutan

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 5107061810950001 atas nama I Gede Arya Tangkas, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0072622.AH.01.02.Tahun 2021 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Arsa Buana Manunggal tanggal 16 Desember 2021, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Turunan Akta Notaris Risalah Rapat PT Arsa Buana Manunggal Nomor 4 tanggal 8 Desember 2021, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Pemkab Klungkung Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Nomor 650/1024/DPUPRPKP tanggal 10 April 2018, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Pemkab Klungkung Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Nomor 38/5105/PI/PMDN/2018 tanggal 23 Juli 2018, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Pemkab Klungkung Dinas Lingkungan Hidup Dan Pertanahan Nomor 660.1/095/DLHP/2018 tentang Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL) Industri Asphalt Mixing Plant (AMP) dan Beton Ready Mix PT Arsa Buana Manunggal Desa Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, tanggal 23 Juli 2018, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Izin Lokasi Nomor 67/2018 tanggal 9/4/2018, diberi tanda bukti P-7;

Hal. 58 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### 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 Surat Pemerintah Republik Indonesia tentang Izin Lokasi tanggal 8 Mei 2019, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Pemerintah Republik Indonesia tentang Izin Lingkungan tanggal 8 Mei 2019, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Pemerintah Republik Indonesia tentang Izin Lingkungan tanggal 8 Mei 2019, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Pemerintah Republik Indonesia tentang Izin Usaha (Izin Usaha Industri) tanggal 8 Mei 2019, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Surat Pemerintah Republik Indonesia tentang Izin Usaha (Izin Usaha Industri) tanggal 8 Mei 2019, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Surat Pemkab Klungkung Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Keputusan Bupati Klungkung Nomor : 503/74/IMB/DPMPSTP/2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 3 September 2018, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi 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 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 51.05.040.006.012.0127.0, atas nama Pan Kereg dengan luas tanah 1.000 M2 (seribu meter persegi) yang terletak di Subak Sampalan Delod Margi, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor : 51.05.040.006.012.0129.0, atas nama Pan Kereg dengan luas tanah 750 M2 (tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Subak Sampalan Delod Margi, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor : 51.05.040.006.014.0033.0, atas nama Pan Kereg dengan luas tanah 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Subak Sampalan Delod Margi, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor 16, tanggal 4 Mei 2018, diberi tanda bukti P-18;

Hal. 59 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### 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

19. Fotokopi Salinan Akta Kuasa, Nomor 17, tanggal 4 Mei 2018, diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 51.05.040.005.012.0132.0, atas nama Perd Gde Ny Tangkeban dengan luas tanah 1.350 M2 (seribu tiga ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Subak Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor 14, tanggal 04 Mei 2018, diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi Salinan Akta Kuasa, Nomor 15, tanggal 04 Mei 2018, diberi tanda bukti P-22;
23. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 51.05.040.006.012.0124.0, atas nama Nang Kepig (alm) dengan luas tanah 2.700 M2 (dua ribu tujuh ratus meter persegi) yang terletak di Subak Sampalan Dlood Margi, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-23;
24. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 51.05.040.006.012.0130.0, atas nama Nang Kepig (alm) dengan luas tanah 800 M2 (delapan ratus meter persegi) yang terletak di Subak Sampalan Dlod Margi, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-24;
25. Fotokopi Perjanjian, selanjutnya diberi tanda bukti P-25;
26. Fotokopi Surat Pernyataan I Ketut Kantun dan I Nengah Motri, tanggal 20 Desember 2018, diberi tanda bukti P-26;
27. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 51.05.040.005.012.0131.0, atas nama GR. Sengkeg, dengan luas tanah 600 M2 (enam ratus meter persegi) yang terletak di Subak Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-27;
28. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 51.05.040.005.012.0089.0, atas nama GR. Sengkeg, dengan luas tanah 800 M2 (delapan ratus meter persegi) yang terletak di Subak Gunaksa, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-28;

Hal. 60 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### 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

29. Fotokopi Surat Pernyataan dan Kesepakatan antara I Ketut Sutjita (perwakilan ahli waris) dengan I Nyoman Suharta (perwakilan PT. Arsa Buana Manunggal) tanggal 14 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-29;
30. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1895/Desa/Kel. Gunaksa, luas 1.020 M2 (seibu dua puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 75/GNS/2003, atas nama I Kadek Rustadi Adi Putra, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-30;
31. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Nomor 12, tanggal 4 Mei 2018, diberi tanda bukti P-31;
32. Fotokopi Salinan Akta Kuasa, Nomor 13, tanggal 04 Mei 2018, diberi tanda bukti P-32;
33. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Bangunan Nomor: 4840/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 yang dikeluarkan dan di tanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung pada tanggal 19 Agustus 2022, diberi tanda bukti P-33;
34. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor: 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 yang dikeluarkan dan di tanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung pada tanggal 19 Agustus 2022, diberi tanda bukti P-34;
35. Fotokopi Peta Blok bidang tanah milik Penggugat yang berada di Jl By Pass Ida Bagus Mantra, diberi tanda bukti P-35;
36. Fotokopi Pendapat Hukum (Legal Opinion) Jaksa Pengacara Negara tentang Pensertifikatan tanah di lokasi Ex galian C Kabupaten Klungkung untuk kepentingan umum, diberi tanda bukti P-36;
37. Fotokopi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, diberi tanda bukti P-37;

Menimbang bahwa seluruh bukti surat telah disandingkan dengan aslinya dan ternyata isinya sesuai, kecuali bukti surat P-7, P-13 sampai dengan P-17, P-20, P-23 sampai dengan P-25, P-27, P-28, P-30, P-33 sampai dengan P-37 hanya berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, dan terhadap keseluruhan bukti surat tersebut telah dibubuhkan meterai cukup (*nazegelling*);

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

*Hal. 61 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. Saksi I Kadek Rustadi Adi Putra;

- Bahwa Saksi sebagai saksi dalam perkara ini terkait dengan pengetahuan Saksi sebagai penjual tanah kepada Penggugat yang mana proses jual beli terjadi pada tahun 2018;
- Bahwa memang benar Saksi memiliki tanah atas nama Saksi dengan luas 10,20 Are dan tanah tersebut telah Saksi jual kepada Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut berada di sebelah timur jembatan di Desa Tangkas, berada di pinggir Baypass Ida Bagus Mantera, dimana sekarang terdapat proyek pemerintah dan tanah tersebut digunakan sebagai jalan untuk akses masuk menuju perusahaan milik Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut berada sekitar 8 (delapan) meter dari jalan Baypass Ida Bagus Mantra;
- Bahwa saat Saksi menjual kepada Penggugat, tanah tersebut dan tanah disekitarnya dalam kondisi kosong;
- Bahwa tanah dijual dengan harga Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) per are;
- Bahwa sertifikat tersebut (bukti P-30) adalah sertifikat tanah yang dahulu Saksi jual kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti tentang pembayaran tanah tersebut karena yang menerima pembayaran adalah ibu kandung Saksi dan untuk proses jual beli dilaksanakan di Kantor Notaris Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn.;
- Bahwa seingat Saksi sudah dibuatkan akta, namun tidak membaca isi dari akta tersebut dan yang lebih mengetahui hal tersebut adalah ibu Saksi;
- Bahwa tanah tersebut tidak persis berada di pinggir jalan Baypass Ida Bagus Mantra, namun ada sedikit jarak dan pada saat Saksi jual kepada Penggugat tanah tersebut kondisinya lebih rendah dari jalan;
- Bahwa Saksi bisa menunjukkan tanah tersebut, namun tidak bisa menunjukkan batas-batas dari tanah tersebut;
- Bahwa sebelum dijual kepada Penggugat tanah tersebut merupakan tanah gersang yang berisi batu, pasir dan kubangan bekas galian;

## 2. Saksi Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn;

Hal. 62 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Saksi I Kadek Rustadi Adi Putra sebagai anak dari Ibu Rustadi karena pernah melakukan proses sertifikat di Kantor saksi untuk proses jual beli tanah di mana Saksi 1 menjual tanah kepada PT Arsa Buana Manunggal;
- Bahwa seingat Saksi saat itu harga tanahnya Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) per are dengan luas 10 (sepuluh) are;
- Bahwa tanah tersebut dibayar lunas dan dibuat surat kausa untuk mengurus proses balik nama terhadap tanah tersebut;
- Bahwa seingat Saksi PT Arsa Buana Manunggal membeli tanah yang menjadi sengketa saat itu sekitar 7 (tujuh) sampai dengan 8 (delapan) bidang tanah dengan luas sekitar 1 (satu) Hektar;
- Bahwa proses jual beli terhadap seluruh tanah dilakukan di Kantor Notaris Saksi, saat ini sudah ada yang memiliki Sertifikat Hak Milik dan ada yang belum bersertifikat hak milik, namun seingat Saksi sudah dibayar semua dengan lunas oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut menjadi tempat pengolahan aspal;
- Bahwa saat transaksi dengan Saksi 1, pihak Pengguga dan Saksi 1 hadir di kantor Saksi;
- bahwa untuk izin usaha pengolahan aspal tersebut sudah ada karena saat itu Saksi pernah meminta dokumen tersebut;
- bahwa Saksi mengetahui bukti bertanda P-12 adalah Akta Perjanjian dan bukti P-30 adalah Sertifikat Hak Milik atas nama I Kadek Rustadi Adi Putra;
- Bahwa seingat Saksi dari sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor BPN pada gambar tidak terdapat pembatas antara tanah tersebut dengan jalan Bypass Ida Bagus Mantra;
- Bahwa hanya ada 1 (satu) bidang tanah yang sudah memiliki sertifikat yang lain hanya terdapat SPPT dan Sporadik dan terhadap seluruh tanah telah dibuatkan pengikatan jual beli;
- Bahwa tidak pernah meninjau lokasi tanah namun mengetahui lokasi tanah tersebut;

Hal. 63 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jika pemilik sudah meninggal maka ada dokumen menunjukkan silsilah dan akta kematian serta nanti dilakukan oleh ahli warisnya dengan kuasa;
- Bahwa saat transaksi PT Arsa Buana Manunggal diwakili oleh Direktornya namun Saksi lupa siapa nama direktur yang mewakili tersebut;
- Bahwa sudah ada rencana proses balik nama atas tanah tersebut namun status tanah harus diturunkan terlebih dahulu dari sertifikat hak milik menjadi hak guna bangunan;
- Bahwa secara fisik objek sengketa dikuasai oleh PT Arsa Buana Manunggal namun secara administrasi prosesnya belum selesai;
- Bahwa dalam kasus ini Penggugat keberatan atas ganti rugi yang diberikan sebesar Rp26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dan berharap dapat diberikan tanah pengganti atau nilai ganti ruginya disesuaikan;

### 3. Saksi I Ketut Switha;

- Bahwa Saksi memiliki tanah yang berada di sekitar objek sengketa, tepatnya berada di sebelah barat jalan;
- Bahwa tanah Saksi tersebut memiliki batas-batas sisi utara *abian* (kebun), selatan ruang Milik Jalan (RMJ) Jalan Baypass Ida Bagus Mantra, barat PT. Arsa Buana Manunggal;
- Bahwa kondisi tanah tersebut berada di pinggir Jalan Baypass Ida Bagus Mantra, berbatasan dengan Ruang Milik Jalan (RMJ) Jalan Baypass Ida Bagus Mantra dan merupakan tanah yang berbatu, dengan tanah Saksi berjarak sekitar enam sampai delapan meter dari Ruang Milik Jalan (RMJ) Jalan Baypass Ida Bagus Mantra tersebut;
- Bahwa objek sengketa juga berbatasan dengan Ruang Milik Jalan (RMJ) Jalan Baypass Ida Bagus Mantra, sama dengan tanah milik Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui PT. Arsa Buana Manunggal membeli tanah yang berada di sebelah tanah Saksi;
- Bahwa dari beberapa tanah yang dibeli, salah satunya dulu merupakan tanah milik Saksi 1. I Kadek Rustadi Adi Putra sedangkan tanah yang

Hal. 64 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### 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)



lainnya Saksi tidak ketahui siapa yang awalnya memiliki dan tanah tersebut telah bersertifikat;

- Bahwa yang Saksi ketahui PT. Arsa Buana Manunggal berdiri sekitar tahun 2018;
- Bahwa Saksi tidak ada menandatangani bukti P-33 (berupa Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Bangunan tanggal 19 Agustus 2022);
- Bahwa tanah Saksi sudah bersertifikat pada tahun 2014;
- Bahwa Saksi tidak pernah diundang untuk tanah Saksi yang berada di sebelah objek sengketa tersebut terkait biaya ganti rugi dan tidak mengetahui apakah tanah tersebut termasuk dalam penetapan lokasi, sedangkan untuk tanah Saksi yang berada pada proyek Pesta Kesenian Bali (Bali), Saksi pernah diundang diundang dan datang pada kegiatan sosialisasi di kantor Desa dan Saksi sudah menerima ganti rugi sebesar Rp26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) per are;
- Bahwa sosialisasi proyek PKB tersebut dilaksanakan pada tahun 2019 di Balai Desa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya proyek pemerintah selain proyek PKB tersebut;
- Bahwa yang Saksi ketahui objek sengketa berada di Desa Gunaksa;
- Bahwa tanah objek sengketa adalah milik PT. Arsa Buana Manunggal dengan pimpinan Pak Gredeg dan Penggugat dan melakukan usaha dalam bidang *Asphalt Mixing Plant*;
- Bahwa Saksi beli tanah di lokasi dekat obyek sengketa pada tahun 2014 seluas 20 (dua puluh) are dengan harga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) keseluruhannya dari seseorang yang bernama Nyoman Minah dari Gunaksa;
- Bahwa pada tahun 2019 Saksi hanya mendengar informasi tersebut dari warga jika tanah Saksi berada di sebelah objek sengketa terkena penetapan lokasi proyek;
- Bahwa untuk uang ganti rugi tanah Saksi di sebelah selatan Jalan Bypass Ida Bagus Mantra telah Saksi terima dan tidak pernah dititipkan di Kantor Pengadilan Negeri Semarang dan untuk itu Saksi telah menandatangani dokumen namun Saksi tidak mengingat dokumen apa;

*Hal. 65 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



- Bahwa Saksi dan beberapa orang di sekitar tanah dekat objek sengketa tersebut sudah pernah berkomunikasi dan belum ada informasi terkait penetapan lokasi dan pemberian ganti rugi;
- Bahwa tidak ada yang menyuruh Saksi untuk mengosongkan tanah tersebut, saat ini tanah tersebut Saksi manfaatkan untuk Gudang dan tempat alat berat;
- Bahwa sampai saat ini masih beroperasi namun sejak pandemi covid 19, sudah jarang beroperasi;

Menimbang bahwa Penggugat telah pula mengajukan Ahli atas nama

**Dr. I Ketut Westra, S.H., M.H.**, yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Ahli akan berpijak dalam tatanan normatif, Ahli tidak akan masuk dalam ranah kasus karena itu merupakan ranah dari saksi fakta, berbicara tentang perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata maka ditentukan bahwa perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain karena kesalahannya, maka pihak yang melahirkan kerugian wajib mengganti kerugian, dalam perbuatan melawan hukum unsur-unsurnya bersifat kemulatif yang artinya bahwa semua unsur yang ada pada pasal 1365 KUH Perdata tersebut harus semuanya terpenuhi agar suatu perbuatan dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, unsur-unsurnya adalah sebagai berikut Adanya Perbuatan, Perbuatan melawan hukum, Ada kerugian, Kausalitas, Ada Kesalahan. Berbeda dengan unsur pada wanprestasi dimana unsurnya bersifat alternatif, Dalam arti sempit, perbuatan melawan hukum hanya melanggar Undang Undang, Ketertiban Umum dan Kesusilaan. Namun dalam perkembangannya dewasa ini, Perbuatan Melawan Hukum mengalami perkembangan sehingga memiliki arti yang luas, disamping melanggar Undang Undang, Ketertiban Umum dan Kesusilaan, Perbuatan Melawan Hukum juga diartikan sebagai perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, melanggar kewajiban hukumnya sendiri, melanggar tatanan kehidupan di Masyarakat yang baik; yang dapat dituntut dari perbuatan melawan hukum adalah kerugian yang nyata-

*Hal. 66 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



nyata terjadi akibat perbuatan melawan hukum dari subjek hukum karena kesalahannya;

- Bahwa apa yang ada dalam undang undang ini bersifat mengikat dan wajib dipatuhi, dalam undang undang ini membahas tentang pengadaan tanah beserta darimana pendanaannya, yang mana tanah tersebut digunakan untuk kepentingan umum, untuk kesejahteraan Masyarakat, bahwa yang berhak atas tanah tersebut adalah yang menguasai dan memiliki tanah tersebut, yang menguasai belum tentu memiliki tanah tersebut. Yang menguasai bisa saja tidak sebagai pemilik, dan sebagai pemilik berarti ia hak sepenuhnya terhadap objek tersebut, karena hak milik adalah hak terkuat yang dimiliki seseorang atas tanah. Yang menguasai adalah mereka yang menguasai tanah baik atas alas hak yang diperjanjikan atau menguasai secara turun menurun, sedangkan sebagai pemilik bisa saja karena jual beli, hibah, wasiat atau warisan. Berarti subjek hukum baik orang perorang atau badan hukum yang menguasai maupun yang memiliki tanah tersebut adalah pihak yang berhak atas ganti rugi pengadaan lahan;
- Bahwa pemberian ganti rugi adalah memberi ganti kerugian kepada orang yang berhak atas kerugian yang dialami atas hak atas tanah yang dimiliki menjadi milik negara. Penguasaan atas tanah bisa secara fisik dan secara yuridis, untuk penguasaan secara fisik berarti mereka memang telah menguasai fisik tanah sedangkan secara yuridis maksudnya mereka memiliki alas hak atas tanah. SHM adalah bukti kepemilikan terkuat atas suatu objek, sedangkan untuk Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang lunas atau tidak lunas, untuk PPJB lunas bisa dijadikan sebagai peralihan sepanjang ada surat kuasa. Sedangkan untuk Akta Jual Beli (AJB) sudah jelas bisa sebagai dasar jual beli atas tanah; Dalam penggantian kerugian ada yang dimaksud dengan Pejabat Penilai, yang menjadi dasar penilai adalah bidang per bidang. Yang dimaksud penilai bidang per bidang adalah terkait dengan
  - Tanah; Tanah bisa dinilai berdasarkan NJOP, nilai pasar dan letak tanah tersebut apakah berada dekat atau jauh dari jalan;

Hal. 67 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ruang atas tanah dan bawah tanah; Ruang apa saja yang ada baik di atas ataupun di bawah tanah tersebut yang dapat dinilai dengan uang;
- Bangunan; Ada bangunan permanen, semi permanen dan lainnya yang memiliki nilai yang berbeda;
- Tanaman; Tanaman juga memiliki nilai yang berbeda tergantung jenis, usia atau penghasilan dari tanaman tersebut;
- Benda yang berkaitan dengan tanah; Misalnya benda purbakala, yang bisa memiliki nilai yang tinggi;
- Kerugian lain yang dapat dinilai dengan uang; Kerugian yang nyata ada, misalnya sebuah Perusahaan yang mempekerjakan karyawan, maka dengan diberhentikan karyawan tersebut ada sebuah kerugian yang bisa dinilai;

Hal tersebut bisa dijadikan sebagai dasar penilai ganti rugi atas tanah.

Dalam undang undang ini juga dibahas tentang pemberian ganti rugi yang layak dan adil. Yang dimaksud layak adalah layak bagi pemilik tanah bukan layak bagi Pemerintah, yang dimaksud dengan adil dalam arti berkeadilan bagi pemilik tanah;

- Bahwa penilai harus dilaksanakan secara bidang per bidang, bisa saja tanahnya bernilai tinggi namun bangunannya bernilai rendah, bisa juga tanahnya bernilai rendah namun bangunannya bernilai tinggi, jika penilaian dilakukan secara global, tidak dilakukan secara bidang per bidang maka terjadi pelanggaran terhadap Undang Undang sehingga cacat hukum;
- Bahwa penilaian tersebut dilakukan secara berproses dengan berkonsultasi dan musyawarah untuk menentukan dan menetapkan penilaian, semua kegiatan tentang pengadaan tanah sudah diatur dalam Undang Undang tersebut dan wajib ditaati. Musyawarah dilakukan untuk semua pihak yang berkepentingan, terutama untuk pemilik dan yang menguasai tanah berkaitan dengan lahan, penilaian, dan ganti rugi. Ketika tidak dilakukan konsultasi dan musyawarah, maka dia sudah dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terlebih jika ada kerugian;
- Bahwa tim penilai dibentuk oleh BPN sesuai dengan Undang Undang, bekerja dan mempertanggungjawabkan penilaian tersebut berdasarkan

*Hal. 68 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*

#### 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)



Undang Undang. Jika melakukan pelanggaran, maka dapat dituntut baik secara administrasi maupun pidana. Prinsip dari Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 ini adalah bagaimana agar tidak ada pihak yang dirugikan, sebagaimana asas-asas dalam Undang Undang ini sebagai berikut: Kemanusiaan, Kepastian hukum, Keterbukaan, Keserasian, Keberlanjutan, Keadilan, Kemanfaatan, Kepastian, Kesepakatan. Asas ini adalah roh dari Undang Undang ini dan tidak dapat dilanggar, asas ini memberikan rasa keadilan dan jaminan kepastian hukum dan keterbukaan pihak pemerintah dan semua pihak yang berkepentingan

- Bahwa asas yang berada pada Undang Undang ini adalah roh atau norma dasar dari Undang Undang tersebut, asas kemanusiaan ini sangat luas, artinya ketika ada tenaga kerja yang diberhentikan dari pekerjaannya karena tanah tempatnya bekerja telah dikuasai oleh Pemerintah untuk membangun sarana kepentingan umum, ini termasuk sebagai kerugian yang dapat dinilai dengan uang, jadi ini harus dijadikan sebagai dasar penilaian dalam memberikan ganti rugi;
- Bahwa ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut bisa : uang, atas dasar penilaian dan musyawarah, tanah, atas dasar musyawarah dengan nilai intrinsik tanah yang minimal sama, permukiman kembali, kepemilikan saham;
- Bahwa bidang per bidang tersebut baik itu tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan kerugian lain yang dapat dinilai dengan uang, ini merupakan hal yang berbeda yang menjadi aspek penilaian atas tanah, bisa saja bangunannya murah namun tanahnya bernilai mahal. Ketika penilaian tidak dilaksanakan secara bidang perbidang maka itu dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena melanggar ketentuan;
- Bahwa belum tercapai musyawarah mufakat atas penilai ganti rugi atas tanah tersebut, maka pihak yang dirugikan atas nilai ganti rugi yang ditetapkan dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri, untuk selanjutnya Pengadilan Negeri yang menentukan besarnya ganti rugi yang diberikan kepada Para Pemilik tanah tersebut. Adapun maksud penggunaan tanah bagi kepentingan umum ini juga termasuk

*Hal. 69 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



kepentingan umum bagi para pemilik tanah, untuk bisa bermanfaat dan adil, apa artinya jika pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut justru merugikan bagi para pemilik tanah. Dan bagi pihak Pemerintah yang terlibat dalam pengadaan ini harus siap apabila ada perubahan penilaian sebagaimana yang diatur dalam Undang Undang untuk memberikan ganti rugi yang layak dan adil;

- Bahwa untuk pengadaan tanah, musyawarah dilakukan terlebih dahulu untuk menetapkan harga, bukan nilai ganti ruginya yang dimusyawarahkan;
- Bahwa ketika pemilik tanah belum sepakat dengan nilai ganti rugi yang diberikan, maka wajar saja pemilik tanah tidak mengambil uang yang dititipkan di Pengdailan tersebut dan ia dapat mengajukan gugatan, jika uang tersebut diambil berarti pemilik tanah setuju terhadap nilai ganti rugi tersebut;
- Bahwa justru masalah hukum timbul apabila pemilik tanah tidak sepakat dengan nilai ganti rugi namun ia mengambil uang ganti rugi yang dititipkan tersebut;
- Bahwa secara prinsip dan roh dari undang undang Nomor 2 tahun 2012, ganti rugi diberikan secara layak dan adil, jadi kuncinya adalah kesepakatan dan musyawarah;
- Bahwa sudah jelas diatur dalam undang undang Nomor 2 tahun 2012, penilaian dilakukan secara bidang per bidang, jika tidak dilakukan bidang per bidang maka itu melanggar undang-undang;
- Bahwa dalam tatanan normatif, memang dalam pemberian ganti rugi, dasarnya adalah penilaian, untuk tanah yang tidak terdapat bangunan, maka tidak ada nilai bangunan, jika tanah yang ada bangunannya maka nilai tanah dan nilai bangunannya berbeda, jika ada benda terkait, maka benda tersebut berbeda lagi nilainya. Yang menjadi dasar penilai adalah aturan, jika penilaian sudah diberikan terhadap bangunan namun belum diberikan penilai atas tanahnya, maka ini terjadi persoalan hukum, jika tidak diselesaikan maka dapat dikatakan terjadi perbuatan melawan hukum. Bahwa ketika pihak Pemerintah sudah melakukan Pengadaan dan masih ada yang tercecer dan menimbulkan kerugian maka ada Upaya yang bisa dilakukan oleh

*Hal. 70 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



pihak yang dirugikan tersebut untuk gugatan ke Pengadilan atau bisa juga pihak BPN melakukan negosiasi kembali apakah dahulu penilaiannya dilakukan secara global, seharusnya secara bidang per bidang misalnya ada tanah yang berada di dalam dan yang berada di pinggir jalan dinilai sama, Agar prinsip pemberian ganti rugi yang layak dan adil ini dapat diwujudkan. Jika pihak BPN sudah merasa melakukan tugas sesuai dengan Undang-Undang maka hadapi saja gugatan dari pihak yang mengajukan gugatan karena itu merupakan haknya;

- Bahwa ketika tahapan terkait tanah tersebut baru sampai pada tahap PPJB, maka ia sudah dikatakan menguasai tanah tersebut sepanjang pihak pemilik awal tidak keberatan, namun Perseroan tersebut belum bisa dikatakan sebagai pemilik karena belum ada AJB, menguasai secara fisik namun belum secara yuridis;
- Bahwa dalam hal ini ada dua konstruksi hukum, yaitu konstruksi hukum antara Perseroan Terbatas dengan Pemilik tanah, apapun alas haknya, dan konstruksi hukum antara Pemerintah dengan pihak Perseroan Terbatas, dimana pemerintah akan mengambil alih tanah tersebut dari Perseroan Terbatas. Dalam Undang-Undang sudah jelas, Perseroan terbatas tersebut telah menguasai tanah tersebut walaupun masih dalam tahap PPJB saja sehingga ia berhak atas ganti rugi tanah tersebut, dengan pemilik tanah itu merupakan hubungan tersendiri antara Perseroan terbatas tersebut dengan pemilik tanah, apakah pemilik tanah akan tetap ingin menjual tanahnya atau bagaimana;
- Bahwa gugatan yang dapat diajukan berupa gugatan perbuatan melawan hukum 1365 KUH Perdata, misalnya karena pemberian nilai ganti rugi dianggap terlalu rendah, belum adanya musyawarah atau ada musyawarah namun tidak kepada semua pihak yang berkepentingan;
- Bahwa untuk melakukan penilaian tersebut, BPN membentuk tim penilai berdasarkan Undang-undang, kemudian tim penilai tersebut melakukan penilaian berdasarkan undang undang;
- Bahwa musyawarah tersebut mengikat sebagai undang undang bagi para pihak yang sepatutnya atas musyawarah tersebut, ketika ada pihak

*Hal. 71 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



yang tidak sepakat atau tidak diikuti sertakan, maka pihak tersebut berhak mengajukan gugatan atas objek tersebut bukan membatalkan kesepakatan yang sudah terjadi. Jadi wajar saja ada gugatan perbuatan melawan hukum, jika pihak merasa dirugikan karena tidak dilibatkan dalam proses musyawarah karena undang undang memberikan ruang untuk itu, bagi pihak yang tidak sepakat dengan kesepakatan nilai ganti rugi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak ditetapkannya Penetapan lokasi;

- Bahwa ada jenjangnya baik di Pengadilan Tinggi maupun kasasi untuk Tingkat Mahkamah Agung sampai pada Tingkat Peninjauan Kembali (PK), itu dapat diajukan sepanjang ditemukan novum atau alat bukti baru yang belum disampaikan dalam persidangan sebelumnya, namun bisa saja ia mengajukan gugatan baru namun jika subjek dan objeknya sama bisa saja menjadi *ne bis in idem*, namun jika ditemukan novum maka gugatannya akan sedikit bergeser sehingga hasilnya bisa saja diterima atau *ne bis in idem*;
- Bahwa dalam hal ini bukan nilai mesinnya yang dinilai, tetapi nilai produksi dari mesin tersebut, jika mesin tersebut sudah tidak bisa menghasilkan lagi, maka berapa nilai yang seharusnya menjadi hasil produksi mesin tersebutlah yang dihitung sebagai nilai ganti rugi;
- Bahwa dalam hukum Perusahaan, sepanjang pemberhentian Direktur lama dilakukan melalui RUPS dan sah maka semua pertanggungjawaban Direktur lama diterima dan akan beralih pertanggungjawaban ke Direktur yang baru, jika pemberhentian Direktur lama tersebut tidak melalui RUPS, maka pemberhentian Direktur tersebut tidak sah;
- Bahwa itu merupakan wewenang Majelis Hakim untuk menentukan gugatan kabur atau tidak, jadi Ahlii tidak masuk dalam ranah itu;
- Bahwa karena tanah tersebut berada pada posisi dan lokasi yang sama, maka nilainya bisa sama, namun tergantung apakah pembayaran tanah tersebut memiliki tenggang waktu yang lama atau tidak;
- Bahwa terhadap ganti rugi yang telah diterima, maka tidak terdapat perbuatan melawan hukum, sedangkan terhadap tanah yang belum

Hal. 72 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



dibayar, ketika Pemerintah tidak melunasi dan tidak menindak lanjuti maka ada perbuatan melawan hukum;

- Bahwa untuk uang yang dititipkan di Pengadilan, maka silakan berproses dahulu di Pengadilan, jika nantinya diterima oleh Perusahaan maka uang tersebut akan dibayarkan sedangkan jika Perusahaan tetap tidak mau menerima, maka Perusahaan tersebut dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan;
- Bahwa SPPT merupakan surat pajak, bukan merupakan bukti kepemilikan sehingga tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk melakukan transaksi jual beli, yang berhak melakukan transaksi jual beli adalah pemilik yang tercantum dalam sertifikat, SPPT adalah bukti bahwa ia telah melakukan pembayaran atas suatu objek tanah. Namun dalam hal ini kembali lagi kepada norma yang ada yaitu menguasai dan memiliki, bisa saja Ahli sebagai penggarap yang membayar pajak, namun Ahli bukan menjadi pemilik. Itulah mengapa jika Perseroan Terbatas memiliki asset tanah harus atas nama Perseroan Terbatas tersebut;
- Bahwa jual beli ini merupakan domain hukum perdata, jadi hubungan hukum yang mengatur orang per orang, sepanjang para pihak tidak ada keberatan, maka pembeli berhak menguasainya, jika jual beli dasarnya adalah SPPT maka transaksi tersebut cacat hukum karena SPPT bukan dokumen yang dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak milik atas tanah;
- Bahwa bisa saja karena Perseroan Terbatas tersebut menguasai tanah tersebut secara fisik;
- Bahwa bentuk ganti rugi tersebut berupa ganti rugi pemindahan mesin-mesin tersebut atau ganti rugi atas nilai produksi dari mesin-mesin tersebut, karena sudah diberikan ganti rugi, seharusnya tidak boleh lagi melakukan kegiatan produksi di tempat tersebut karena sudah menerima ganti rugi;
- Bahwa jika dahulu yang diajukan berupa wanprestasi dan yang diajukan sekarang adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum maka hal tersebut boleh, karena itu merupakan dua hal yang berbeda, wanprestasi dasarnya adalah perjanjian sedangkan perbuatan

Hal. 73 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum dasarnya adalah ada perbuatan melawan hukum, kerugian dan kausalitas;

- Bahwa antara gugatan wanprestasi dengan gugatan Perbuatan melawan hukum memiliki unsur-unsur yang berbeda, namun itu adalah kewenangan Majelis Hakim dalam memeriksa perkara tersebut;
- Bahwa ada perbendaan subjek, ketika BPN dalam kapasitasnya sebagai wakil dari pemerintah dalam bidang pertanahan melakukan perbuatan melawan hukum maka termasuk ke dalam *Onrechtmatige Daad* dalam arti oleh Pejabat;
- Bahwa dalam Undang-Undang sudah dijelaskan apabila pihak merasa keberatan dan tidak menerima hasil musyawarah berkaitan dengan penilaian maka dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri;
- Bahwa apabila berkaitan dengan Keputusan Pejabat Pemerintah, jika menyangkut tentang Pembatalan suatu Keputusan, itu merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sedangkan jika menyangkut tentang hak yang dilanggar dan kerugian yang ditimbulkan maka itu masuk dalam kewenangan Pengadilan Negeri, jadi dalam hal ini perbedaannya pada objek yang disengketakan;
- Bahwa yang dimaksud dalam Perbuatan Melawan Hukum adalah kerugian yang nyata-nyata timbul dari suatu perbuatan yang melawan hukum karena kesalahannya dan sebagai akibat kausa langsung, misalnya suatu Perusahaan sehari memiliki nilai produksi tertentu dan apabila Perusahaan tersebut tidak beroperasi selama beberapa bulan, maka nilainya tinggal dikalikan saja;
- Bahwa ruang atas tanah dan bawah tanah ini maksudnya apakah ada benda-benda yang berada di atas atau di bawah tanah ini yang memiliki nilai komersial, misalnya apakah tanah tersebut mendapat sinar matahari yang bagus atau cuaca yang bagus sehingga ruang hampa tersebut dapat dimanfaatkan untuk tenaga listrik atau apa;
- Bahwa Direksi dan Direktur adalah sesuatu yang sama, Direksi adalah organ Perseroan yang diberikan tugas dan kewenangan untuk menjalankan kegiatan Perseroan dan mewakili Perseroan untuk bekerjasama dengan pihak ketiga untuk mewakili Perseroan;

Hal. 74 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan komisaris adalah organ yang diberikan kewenangan untuk mengawasi kinerja Direksi;

- Bahwa Perseroan dapat memiliki tanah berupa SHM atas nama Perseroan Terbatas tersebut bukan atas nama Direkturnya;
- Bahwa PPJB itu konsepnya adalah baru merupakan perjanjian pra awal, baru ada kesepakatan antara Jalon penjula dengan calon pembeli atas objek yang akan ditransaksikan, PPJB yang tidak lunas, tidak dapat dipakai dasar untuk mengalihkan kepemilikan, sedangkan PPJB yang lunas dengan kuasa dapat dipakai dasar untuk mengalihkan kepemilikan;
- Dengan PPJB dengan surat kuasa, maka sudah terjadi lavinging atau peralihan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli;
- Bahwa PPJB dengan surat kuasa dapat dilanjutkan sebagai dasar untuk membuat AJB, biasanya ada jangka waktunya;
- Bahwa apabila pembeli beritikad baik, maka ia wajib dilindungi haknya sebagai subjek hukum;
- Bahwa jika Penggugat menemukan adanya perbuatan yang melanggar hukum oleh Pemerintah, maka gugatannya berupa gugatan perbuatan melawan hukum, namun jika ada suatu perjanjian namun Pemerintah tidak melakukan kewajibannya, maka gugatannya berupa gugatan wanprestasi;
- Bahwa untuk pengadaan tanah, penyediaan dan pendanaan untuk pembangunan kepentingan umum tersebut prosesnya panjang, ada proses inventarisasi, ada penyesuaian dengan RTRW dan lain-lain;
- Bahwa penilain kembali tersebut sangat dimungkinkan, jika Pemerintah tidak mau melakukan renegotiasi nilai ganti rugi tersebut, maka pihak tersebut berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Keputusan Gubernur Bali Nomor 180/01-A/HK/2020 tanggal 29 Januari 2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti T.I-1;

*Hal. 75 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Keputusan Gubernur Bali Nomor 530/01-A/HK/2020 tanggal 17 November 2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Kawasan Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor AT.02.01/2541-51.05/VI/2020 tanggal 23 Juli 2020 perihal Sosialisasi Kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor : AT.02.01/210-51.05//2021 tanggal 18 Januari 2021 perihal Sosialisasi Kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi, diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor AT.02.01/369-51.05//2021 tanggal 27 Januari 2021 perihal Sosialisasi dan Pendataan Kegiatan Inventrisasi dan Identifikasi Kegiatan Pelaksanaan Pengadaan Tanah, diberi tanda bukti T.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 6 November 2020 tentang Penetapan Pemenang Penilai Pertanahan dalam rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pngendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti T.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.0.01/III/2021 tanggal 26 Maret 2021, diberi tanda bukti T.I-7;
8. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor 55/SK-51.AT.02.02/II/2022 tanggal 12 Desember 2020 tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabuapten Klungkung sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti T.I-8;

Hal. 76 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### 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

9. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor 16/SK-51.AT.02.02//2021 tanggal 7 Januari 2021 tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti T.I-9;
10. 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 Tahun 2020 Nomor 114/SK/SK-51.05.UP.01.02/XII/2020 tentang Penetapan Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun 2020 tanggal 7 Desember 2020, diberi tanda bukti T.I-10;
11. 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 Tahun 2020 Nomor 115/SK/SK-51.05.UP.01.02/XII/2020 tentang Penetapan Besarnya Nilai Ganti Kerugian Dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung Tahun 2020, tanggal 7 Desember 2020, diberi tanda bukti T.I-11;
12. Fotokopi Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung Tahun 2021 Nomor 120/SK-51.05.AT.01/VIII/2021 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 dan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung Tahun 2021, tanggal 5 Juli 2021, diberi tanda bukti T.I-12;

Hal. 77 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung Nomor 223/Peng-22.06/XII/2021 tanggal 17 Desember 2021, diberi tanda bukti T.I-13;
14. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 1437/UND-51.05.AT.02.01/VIII/2022 tanggal 15 Agustus 2022, perihal Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian, diberi tanda bukti T.I-14;
15. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Bangunan Nomor 4840/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022, diberi tanda bukti T.I-15;
16. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022, diberi tanda bukti T.I-16;
17. Fotokopi Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian Nomor 5055/BA-51.05.AT.02.02/IX/2022, diberi tanda bukti T.I-17;
18. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor 35/PDT.P-Kons/2021/PN Srp tanggal 24 Oktober 2022, diberi tanda bukti T.I-18;
19. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor 33/PDT.P-Kons/2021/PN Srp tanggal 24 Oktober 2022, diberi tanda bukti T.I-19;
20. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor 34/PDT.P-Kons/2021/PN Srp tanggal 24 Oktober 2022, diberi tanda bukti T.I-20;
21. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor 32/PDT.P-Kons/2021/PN Srp tanggal 24 Oktober 2022, diberi tanda bukti T.I-21;
22. Fotokopi Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian Nomor 7126/BA-51.05.AT.02.02/XII/2022, diberi tanda bukti T.I-22;
23. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor 6/PDT.P-Kons/2023/PN Srp tanggal 9 Maret 2023, diberi tanda bukti T.I-23;
24. Fotokopi Berita Acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah Yang dititipkan di Pengadilan Nomor 5448/BA-51.05.AT.02.01/III/2023, diberi tanda bukti T.I-24;
25. Fotokopi Berita Acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah Yang dititipkan di Pengadilan Nomor 1092/BA-51.05.AT.02.01/III/2023, diberi tanda bukti T.I-25;

Hal. 78 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### 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

26. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1895/Desa Gunaksa, atas nama I Kadek Rustadi Adi Putra terletak di Desa Gunaksa, diberi tanda bukti T.I-26;
27. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Atas Perubahan Nilai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana Pengnedali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Tahun 2020 Nomor 840/BASTHP/KJPP-TJK/XII/2020, diberi tanda bukti T.I-27;
28. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor 2988/BA-51.05.AT.02.02/VII/2021 tanggal 2 Juli 2021, diberi tanda bukti T.I-28;
29. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Nomor 6236/BA-51.05.AT.01.02/XII/2020, diberi tanda bukti T.I-29;
30. Fotokopi Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor AT.02.01/1685.51.05/IV/2023, diberi tanda bukti T.I-30;
31. Fotokopi Surat Pengadilan Negeri Semarang Nomor W24-U3/945/HK.02/04/2023 perihal Penyerahan Uang Ganti Kerugian, tanggal 28 April 2023, diberi tanda bukti T.I.31;

Menimbang bahwa seluruh bukti surat telah disandingkan dengan aslinya dan ternyata isinya sesuai, kecuali bukti surat T.I-1, T.I-2, T.I-9, T.I-14, T.I-18 sampai dengan T.I-23 hanya berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, dan terhadap keseluruhan bukti surat tersebut telah dibubuhkan meterai cukup (*nazegelling*);

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi I Wayan Suarta;

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai saksi untuk memberikan keterangan terkait pengetahuan Saksi sebagai salah satu penerima uang ganti rugi dari pemerintah;
- Bahwa pada awalnya Saksi diberikan surat undangan untuk pendataan dan arahan terkait adanya proyek PKB dan waduk;
- Bahwa Saksi memiliki dua lahan, satu merupakan lahan produktif dan satu lagi merupakan lahan galian c;

Hal. 79 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah Saksi berada di sebelah Selatan jalan bypass Ida Bagus Mantra sedangkan objek sengketa berada di sebelah Utara jalan bypass Ida Bagus Mantra;
- Bahwa tanah Saksi dan objek sengketa berada di wilayah Subak Sampalan Delod Margi;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui keberadaan PT. Arsa Buana Manunggal saja, namun tidak mengetahui kegiatan usahanya karena jarang melintasi objek sengketa;
- Bahwa Saksi pernah diundang berikaitan dengan proyek PKB dan waduk untuk hadir di Kantor Kepala Desa Gunaksa oleh pihak panitia melalui pihak Desa dan Saksi menghadiri undangan;
- Bahwa pertemuan tersebut pernah dilaksanakan di Kantor Desa Gunaksa dan pertemuan dalam rangka penunjukan lahan untuk pengukuran dan penetapan harga dilaksanakan di Balai Budaya;
- Bahwa Saksi menerima uang ganti rugi senilai Rp26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) untuk tanah Saksi yang merupakan lahan galian c sedangkan tanah Saksi yang berupa sawah menerima ganti rugi senilai Rp53.000.000,00 (lima puluh tiga juta rupiah), Saksi juga menerima ganti rugi atas bangunan dan pohon yang ada di tanah Saksi tersebut namun lupa nilainya;
- Bahwa yang Saksi ketahui untuk batas wilayah subak Sampalan Delod Margi dari tukad yeh unda ke barat sampai perbatasan Desa Kusamba;
- Bahwa tanah Saksi berada di wilayah Subak Sampalan Delod Margi kurang lebih 100 (seratus) meter dari objek sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui PT. Arsa Buana Manunggal karena ada dulu ada papan nama perusahaannya;
- Bahwa tanah Saksi tersebut posisinya lebih rendah dari jalan kurang lebih 3 (tiga) meter dimana objek sengketa berada di Utara sedangkan tanah Saksi berada di selatan;
- Bahwa pada saat sosialisasi disampaikan akan ada Pembangunan PKB oleh pejabat dari BPN dan pejabat dari Provinsi;
- Bahwa masyarakat sempat merasa ragu karena sebelumnya sering ada informasi tentang investor namun selalu batal, namun setelah sosialisasi yang kedua, semua Masyarakat setuju;

Hal. 80 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tenggang waktu dilaksanakannya penilaian tanah tersebut cukup lama sejak Masyarakat setuju terhadap keberadaan proyek PKB tersebut;
- Bahwa Saksi ikut mendampingi ketika dilakukan penilaian terhadap tanah Saksi tersebut;
- Bahwa sekitar enam bulan, ditetapkan harga ganti rugi terhadap tanah di Balai budaya dan pada saat itu masyarakat setuju dengan nilai ganti rugi sebesar Rp26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa setelah Masyarakat setuju terhadap nilai ganti rugi tersebut, dilakukan proses di BPN, dilakukan penyerahan bukti kepemilikan dan pelepasan hak, selanjutnya satu bulan kemudian uang ganti rugi tersebut cair;
- Bahwa Saksi pernah menandatangani pelepasan hak;
- Bahwa Saksi juga mendapat uang ganti rugi senilai Rp53.000.000,00 (lima puluh tiga juta rupiah) belum termasuk ganti rugi untuk bangunan dan tanaman Saksi;
- Bahwa setelah Saksi memperoleh ganti rugi untuk tanah sawah, baru dilakukan proses untuk pembayaran ganti rugi terhadap tanaman dan bangunan Saksi;
- Bahwa dahulu tanah Saksi dan objek sengketa memiliki tinggi yang sama, namun objek sengketa sudah pernah ditimbun sehingga saat ini objek sengketa posisinya lebih tinggi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai kehadiran PT Arsa Buana Manunggal dalam sosialisasi terkait ganti kerugian;
- Bahwa pada saat itu Saksi tidak mendengar ada Masyarakat yang tidak setuju'
- Bahwa dari Kantor Desa Gunaksa Saksi pernah menerima kertas yang berisi gambar lokasi tanah dengan warna tertentu dimana warga tersebut menandakan nilai ganti rugi yang ditetapkan
- Bahwa gambar warna merah untuk tanah yang produktif, sehingga tidak ada nilai ganti rugi senilai Rp26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);

Hal. 81 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



- Bahwa tanah Saksi diukur sekitar tahun 2020 sedangkan Saksi tidak mengetahui kapan objek sengketa diukur;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang melakukan proses pengukuran tersebut, namun bukan petugas ukur dari pihak BPN dan informasi untuk pengukuran diperoleh dari Kantor Desa;
- Bahwa pada pengukuran pertama Saksi tidak setuju dengan hasil pengukurannya, selanjutnya dilakukan pengukuran kedua dan diperoleh hasil yang sama dengan luas tanah Saksi yang tertera dalam sertifikat sehingga Saksi menyetujui dan menandatangani;
- Bahwa Saksi yang menunjukkan batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa saat itu hanya dilakukan pengukuran saja, tidak ada informasi terkait nilai ganti rugi tanah;
- Bahwa seingat Saksi pernah disampaikan kriteria tanah yang masuk kategori produktif dan tidak produktif, namun Saksi lupa kapan;
- Bahwa kedua tanah Saksi berada di Desa Gunaksa;
- Bahwa tanah yang produktif memiliki kriteria bisa ditanami, sedangkan yang tidak produktif merupakan lahan galian c;
- Bahwa tanah Saksi yang produktif berada di atas tebing yang ada di sekitar objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi mendapatkan undangan dan ketika hadir dalam musyawarah tersebut Saksi menandatangani daftar hadir;
- Bahwa yang Saksi ketahui tanah tersebut akan digunakan untuk proyek PKB;

## 2. Saksi I Nengah Sukarta;

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai saksi dalam kapasitas sebagai Pekaseh/ Kelian Subak Sampalan Delod Margi;
- Bahwa Saksi menjadi Pekaseh/ Kelian Subak Sampalan Delod Margi sejak tahun 2011 sampai dengan sekarang;
- Bahwa lokasi objek sengketa berada pada wilayah Subak Sampalan Delod Margi;
- Bahwa Saksi mengetahui ada proyek pemerintah berupa Pembangunan Kawasan PKB dan Waduk di wilayah Subak Sampalan Delod Margi;

Hal. 82 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagai Pekaseh/ Kelian Subak Sampalan Delod Margi Saksi bertugas untuk mengurus pengairan, pupuk dan jadwal tanam pada tanah produktif yang berada di wilayah Subak Sampalan Delod Margi;
- Bahwa Saksi mengetahui anggota yang aktif di subak yaitu para penggarap tanah, bukan para pemilik tanah
- Bahwa Saksi tidak mengenal Pan Kereg, Pend Gde Ny Tangkeban dan Nang Kepig, Saksi tidak mengetahui para pemilik tanah di kawasan galian c;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui PT. Arsa Buana Manunggal;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada transaksi beli tanah yang mana tanah tersebut dikuasai oleh PT Arsa Buana Manunggal karena Saksi tidak pernah dilibatkan dalam transaksi jual beli tanah meskipun berada dalam wilayah Subak Sampalan Delod Margi;
- Bahwa biasanya SPPT turun dari Dispenda kepada para pemilik lahan melalui Kelian Subak, namun ketika pemilik tanah tersebut tidak mengambil SPPT tersebut dan kelian subak tidak mengetahui pemilik tanah tersebut, maka Saksi selaku kelian subak akan mengembalikan SPPT tersebut kepada Dispenda;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hal tersebut, Saksi hanya mengetahui ada pabrik saja dan tidak mengetahui kapan mulai beroperasinya;
- Bahwa Saksi pernah mengikuti sosialisasi tersebut di Desa Sampalan Kelod, di Desa Gunaksa, dan di balai budaya;
- Bahwa yang Saksi ketahui untuk lahan produktif diberikan ganti rugi senilai Rp53.000.000,00 (lima puluh tiga juta rupiah) per are sedangkan untuk lahan galian c senilai Rp26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa ada tanah Saksi yang berupa sawah yang mendapat ganti rugi, termasuk juga tanaman dan bangunan yang ada di atasnya;
- Bahwa Saksi terlebih dahulu memperoleh ganti rugi atas tanah sawah, kemudian menyusul ganti rugi atas tanaman dan bangunan Saksi;
- Bahwa sebelum menerima ganti rugi, Saksi menyerahkan sertifikat, data silsilah keluarga dan kartu keluarga Saksi kepada petugas;
- Bahwa yang Saksi ketahui, sebelum ada pabrik tanah tersebut merupakan Kawasan galian c;

Hal. 83 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di wilayah Subak Delod Margi untuk tanah produktif dan tanah yang tidak produktif tersebut dibatasi oleh tebing;
- Bahwa Saksi ketahui pengurangan tanah produktif tersebut terjadi pada saat adanya banjir lahar;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui tanah yang produktif yang ada di wilayah Subak Sampalan Delod Margi;
- Bahwa seingat Saksi sosialisasi tersebut dilaksanakan sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa tidak ada pihak yang keberatan dalam sosialisasi tersebut;
- Bahwa Saksi hanya ikut dalam proses pengukuran tanah yang produktif saja sedangkan untuk tanah yang tidak produktif langsung diundang para pemilik tanah tersebut;
- Bahwa undangan untuk para pemilik tanah diumumkan di Kantor Desa;
- Bahwa untuk tanah produktif dinilai oleh *appraisal*;
- Bahwa pembayaran ganti rugi tersebut diberikan langsung kepada pemilik tanah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui peralihan hak pada objek sengketa, bahkan Saksi tidak mengetahui pemilik tanah tersebut sebelum berdiri pabrik;
- Bahwa Saksi mengetahui ada surat dari Polisi Pamog Praja yang menghimbau agar masyarakat yang telah diberikan ganti rugi agar tidak beraktifitas kembali di atas tanah tersebut;
- Bahwa yang memperoleh ganti rugi dengan nilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tersebut adalah tanah produktif dan berada jauh dari objek sengketa;
- Bahwa Saksi mengenal seseorang yang bernama Wija, dirinya di Subak Pengoncengan Desa Tangkas;
- Bahwa ada bagian dari objek sengketa yang berada di wilayah subak Pengoncengan;
- Bahwa Saksi mengetahui nilai ganti rugi tanah galian c ditetapkan senilai Rp26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dari informasi masyarakat yang menerima ganti rugi;

Hal. 84 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada tanah yang ditetapkan nilai ganti ruginya Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dimana tanah tersebut berada di pinggir jalan dan kondisinya datar;
- Bahwa tanah Saksi berada di sebelah Selatan jalan, berdekatan dengan tanah milik Saksi I Wayan Suarta;
- Bahwa Saksi lupa nilai ganti rugi tersebut, total ganti rugi untuk bangunan dan tanaman yang Saksi miliki senilai Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengenal nama-nama Pan Kereg, Nang Kepig, Wayan Muja, Ketut Kantun, Motri;
- Bahwa dahulu pernah ada peta wilayah subak Sampalan Delod Margi namun saat ini sudah tidak ada, namun di sekretariat masih ada gambarnya tetapi Saksi tidak mengetahui batas-batas wilayahnya'
- Bahwa galian c tersebut sudah ada sebelum Saksi menjadi Kelian subak Sampalan Delod Margi;
- Bahwa Saksi tidak pernah memanggil para pemilik tanah galian c yang ada di wilayah subak Sampalan Delod Margi;
- Bahwa yang Saksi ketahui ada 2 proyek pemerintah yakni proyek PKB dan yang di sebelah utara ada proyek waduk
- Bahwa tanah produktif adalah tanah yang masih bisa ditanami sedangkan yang tidak produktif adalah yang sudah tidak bisa dijadikan lahan pertanian;
- Bahwa tidak ada warga di wilayah Subak Sampalan Delod Margi yang berkoordinasi dengan Saksi sebelum membangun usaha dan tidak ada warga yang berkoordinasi dengan Saksi jika ada transaksi jual beli tanah di wilayah tersebut;
- Bahwa Saksi akan mengembalikan SPPT tersebut kepada Dispenda jika Saksi tidak mengetahui pemilik tanah tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Salinan Putusan Nomr 88/Pdt.G/2022/PN Srp tanggal 19 September 2022, diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotokopi Keputusan Gubernur Bali Nomor 180/01-A/HK/2020 tanggal 29 Januari 2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Prasarana

Hal. 85 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi Keputusan Gubernur Bali Nomor 741/01-A/HK/2021 tanggal 21 Oktober 2021 tentang Perubahan atas Keputusan Gubernur Bali Nomor 180/01-A/HK/2020 tanggal 29 Januari 2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti T.II-3;
  4. Fotokopi Keputusan Gubernur Bali Nomor 530/01-A/HK/2020 tanggal 17 November 2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti T.II-4;
  5. Fotokopi Keputusan Gubernur Bali Nomor 743/01-/HK/2021 tanggal 21 Oktober 2021 tentang Perubahan atas Keputusan Gubernur Bali Nomor 530/01-A/HK/2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti T.II-5;
  6. Fotokopi Surat Pengantar Nomor 7904/51.05.AT.02.02/XII/SP/2021 tanggal 20 Desember 2021 tentang Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali dan Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Bali di Kabupaten Klungkung tahun 2021, diberi tanda bukti T.II-6;
  7. Fotokopi Surat Nomor : 223/Peng-22.06/XII/2021 tanggal 17 Desember 2021 tentang Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti T.II-7;
  8. Fotokopi Daftar nama-nama pihak yang berhak mendapatkan ganti ekrugian tanggal 16 Desember 2021, diberi tanda bukti T.II-8;
  9. Fotokopi Daftar nama-nama pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian 16 Desember 2021, diberi tanda bukti T.II-9;
  10. Fotokopi Daftar nama-nama pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian tanggal 16 Desember 2021, diberi tanda bukti T.II-10;
  11. Fotokopi Daftar nama-nama pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian tanggal 16 Desember 2021, diberi tanda bukti T.II-11;

Hal. 86 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### 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

12. Fotokopi Daftar nama-nama pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian tanggal 16 Desember 2021, diberi tanda bukti T.II-12;
13. Fotokopi Rekapitulasi nilai penggantian wajar, diberi tanda bukti T.II-13;
14. Fotokopi Rekapitulasi nilai penggantian wajar, diberi tanda bukti T.II-14;
15. Fotokopi Rekapitulasi nilai penggantian wajar, diberi tanda bukti T.II-15;
16. Fotokopi Resume Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Ni Made Tjandra Kasih, diberi tanda bukti T.II-16;
17. Fotokopi Resume Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Ni Made Tjandra Kasih, diberi tanda bukti T.II-17;
18. Fotokopi Surat Nomor 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 tentang Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian tanggal 19 Agustus 2022, diberi tanda bukti T.II-18;
19. Fotokopi Surat Nomor 4840/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 tentang Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Bangunan, diberi tanda bukti T.II-19;
20. Fotokopi Surat Nomor 316/BA-51.05.AT.02.02/I/2023 tentang Berita Acara Ralat Permintaan Penitipan Ganti Kerugian, diberi tanda bukti T.II-20;
21. Fotokopi Surat Nomor 309/BA-51.05.AT.02.02/I/2023 tentang Berita Acara Ralat Permintaan Penitipan Ganti Kerugian, diberi tanda bukti T.II-21;
22. Fotokopi Surat Nomor 5055/BA-51.05.AT.02.02/IX/2022 tentang Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian, diberi tanda bukti T.II-22;
23. Fotokopi Surat Nomor 7162/BA-51.05.AT.02.02/XII/2022 tentang Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian, diberi tanda bukti T.II-23;
24. Fotokopi Surat Nomor 5627/BA-51.05.AT.02.02/VII/2022 tentang Berita Acara Ralat Permintaan Penitipan Ganti Kerugian, diberi tanda bukti T.II-24;
25. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 13 September 2021, diberi tanda bukti T.II-25;
26. Fotokopi Surat Nomor 310/Sket-51.05.AT.02.01/I/2023 tanggal 24 Januari 2023 tentang Ralat Surat Keterangan, diberi tanda bukti T.II-26;
27. Fotokopi Surat Nomor 7356/Sket-51.05.AT.02.01/XII/2022 tanggal 21 Desember 2022, diberi tanda bukti T.II-27;
28. Fotokopi Rincian Biaya Konsinyasi 2023, diberi tanda bukti T.II-28;
29. Fotokopi Rincian Biaya Konsinyasi 2022, diberi tanda bukti T.II-29;

Hal. 87 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### 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

30. Fotokopi Daftar Biaya Konsinyasi Untuk Pembebasan Lahan Waduk Muara Unda di Desa Gunaksa dan Desa Tangkas Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti T.II-30;
31. Fotokopi Permohonan Konsinyasi Pengadilan Negeri Semarang Tahun 2021 tanggal 21 Desember 2021, diberi tanda bukti T.II-31;
32. Fotokopi Surat Nomor 5055/BA-51.05.AT.02.02/IX/2022 tentang Berita Acara permintaan Penitipan Ganti Kerugian, diberi tanda bukti T.II-32;
33. Fotokopi Surat Nomor 316/BA-51.05.AT.02.02/I/2023 tentang Berita Acara Ralat Permintaan Penitipan Ganti Kerugian, diberi tanda bukti T.II-33;
34. Fotokopi Surat Nomor 309/BA-51.05.AT.02.02/I/2023 tentang Berita Acara Ralat Permintaan Penitipan Ganti Kerugian, diberi tanda bukti T.II-34;
35. Fotokopi Surat Nomor 7162/BA-51.05.AT.02.02/XII/2022 tentang Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian, diberi tanda bukti T.II-35;
36. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor 10/Pdt.P-Kons/2021/PN Srp tanggal 14 Desember 2021, diberi tanda bukti T.II-36;
37. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor 95/Pdt.P-Kons/2021/PN Srp tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti T.II-37;
38. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor 96/Pdt.P-Kons/2021/PN Srp tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti T.II-38;
39. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor 97/Pdt.P-Kons/2021/PN Srp tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti T.II-39;
40. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor 101/Pdt.P-Kons/2021/PN Srp tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti T.II-40;
41. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor 102/Pdt.P-Kons/2021/PN Srp tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti T.II-41;
42. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor 103/Pdt.P-Kons/2021/PN Srp tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti T.II-42;
43. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor 104/Pdt.P-Kons/2021/PN Srp tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti T.II-43;
44. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor 105/Pdt.P-Kons/2021/PN Srp tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti T.II-44;
45. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor 107/Pdt.P-Kons/2021/PN Srp tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti T.II-45;

Hal. 88 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### 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

46. Fotokopi Berita Acara Penetapan Uang Ganti Kerugian Nomor 109/Pdt.P-Kons/2021/PN Srp tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti T.II-46;
47. Fotokopi Berita Acara Penetapan Uang Ganti Kerugian Nomor 32/Pdt.P-Kons/2022/PN Srp tanggal 24 Oktober 2022, diberi tanda bukti T.II-47;
48. Fotokopi Berita Acara Penetapan Uang Ganti Kerugian Nomor 33/Pdt.P-Kons/2022/PN Srp tanggal 24 Oktober 2022, diberi tanda bukti T.II-48;
49. Fotokopi Berita Acara Penetapan Uang Ganti Kerugian Nomor 34/Pdt.P-Kons/2022/PN Srp tanggal 24 Oktober 2022, diberi tanda bukti T.II-49;
50. Fotokopi Berita Acara Penetapan Uang Ganti Kerugian Nomor 35/Pdt.P-Kons/2022/PN Srp tanggal 24 Oktober 2022, diberi tanda bukti T.II-50;
51. Fotokopi Berita Acara Penetapan Uang Ganti Kerugian Nomor 130/Pdt.P-Kons/2022/PN Srp tanggal 27 Desember 2022, diberi tanda bukti T.II-51;
52. Fotokopi Berita Acara Penetapan Uang Ganti Kerugian Nomor 131/Pdt.P-Kons/2022/PN Srp tanggal 27 Desember 2022, diberi tanda bukti T.II-52;
53. Fotokopi Berita Acara Penetapan Uang Ganti Kerugian Nomor 132/Pdt.P-Kons/2022/PN Srp tanggal 27 Desember 2022, diberi tanda bukti T.II-53;
54. Fotokopi Berita Acara Penetapan Uang Ganti Kerugian Nomor 6/Pdt.P-Kons/2023/PN Srp tanggal 9 Maret 2023, diberi tanda bukti T.II-54;
55. Fotokopi Berita Acara Penetapan Uang Ganti Kerugian Nomor 11/Pdt.P-Kons/2023/PN Srp tanggal 9 Maret 2023, diberi tanda bukti T.II-55;
56. Fotokopi Berita Acara Penetapan Uang Ganti Kerugian Nomor 15/Pdt.P-Kons/2023/PN Srp tanggal 9 Maret 2023, diberi tanda bukti T.II-56;
57. Fotokopi Berita Acara Penetapan Uang Ganti Kerugian Nomor 1/Pdt.P-Kons/2023/PN Srp tanggal 29 Maret 2024, diberi tanda bukti T.II-57;
58. Fotokopi Berita Acara Pelepasan Hak Obyek Pengadaan Tanah yang dititipkan di Pengadilan Nomor 1652/BA-51.05.AT.02.02/IV/2023 tanggal 13 April 2023, diberi tanda bukti T.II-58;
59. Fotokopi Surat Pemberitahuan Nomor B.29.862.1/16028/CK/PUP RKIM tanggal 6 Oktober 2023, diberi tanda bukti T.II-59;
60. Fotokopi Surat Pemberitahuan II Nomor B.29.862.1/17888/CK/PUP RKIM tanggal 15 November 2023, diberi tanda bukti T.II-59;
61. Fotokopi Surat Pemberitahuan Nomor B.29.862.1/16028/CK/PUP RKM tanggal 4 Desember 2023, diberi tanda bukti T.II-61;

Hal. 89 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### 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

62. Fotokopi Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian Nomor 32/Pdt.P-Kons/2022/PN Srp tanggal 24 Oktober 2022, diberi tanda bukti T.II-62;
63. Fotokopi Berita Acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah Yang dititipkan Di Pengadilan Nomor 1652/BA-51.05.AT.02.02/IV/2023, tanggal 13 April 2023, diberi tanda bukti T.II-63;
64. Fotokopi Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor AT.02.01/1658-51.05/IV/2023 tanggal 13 April 2023 perihal Pengambilan Ganti Kerugian, diberi tanda bukti T.II-64;
65. Fotokopi Surat Pengadilan Negeri Semarang Nomor W24-U3/945/HK.02/04/2023 tanggal 28 April 2023 perihal Penyerahan Uang Ganti Kerugian, diberi tanda bukti T.II-65;
66. Fotokopi Berita Acara Pengembalian Uang Ganti Kerugian Nomor 32/Pdt.P-Kons/2022/PN Srp tanggal 28 April 2023, diberi tanda bukti T.II-66;
67. Fotokopi Surat Permohonan Data Peta Blok Pajak dan Perkenannya sebagai Saksi Nomor B-33/N.1.6/Gs/04/2024 tanggal 01 April 2024, diberi tanda bukti T.II-67;
68. Fotokopi Surat Pemberian Informasi PBB-P2 Nomor 900.1.13.1/84/BPKBD/2024 tanggal 3 April 2024, diberi tanda bukti T.II-68;
69. Fotokopi Lampiran Surat Nomor 900.1.13.1/84/BPKBD/2024, perihal Pemberian Informasi PBB-P2, diberi tanda bukti T.II-69;
70. Fotokopi Lampiran Surat Nomor 900.1.13.1/84/BPKBD/2024, perihal Pemberian Informasi PBB-P2, diberi tanda bukti T.II-70;
71. Fotokopi Lampiran Surat Nomor 900.1.13.1/84/BPKBD/2024, perihal Pemberian Informasi PBB-P2, diberi tanda bukti T.II-71;
72. Fotokopi Lampiran Surat Nomor 900.1.13.1/84/BPKBD/2024, perihal Pemberian Informasi PBB-P2, diberi tanda bukti T.II-72;
73. Fotokopi Lampiran Surat Nomor 900.1.13.1/84/BPKBD/2024, perihal Pemberian Informasi PBB-P2, diberi tanda bukti T.II-73;
74. Fotokopi Lampiran Surat Nomor 900.1.13.1/84/BPKBD/2024, perihal Pemberian Informasi PBB-P2, diberi tanda bukti T.II-74;
75. Fotokopi Lampiran Surat Nomor 900.1.13.1/84/BPKBD/2024, perihal Pemberian Informasi PBB-P2, diberi tanda bukti T.II-75;

Hal. 90 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### 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)



76. Fotokopi Lampiran Surat Nomor 900.1.13.1/84/BPKBD/2024, perihal Pemberian Informasi PBB-P2, diberi tanda bukti T.II-76;

Menimbang bahwa seluruh bukti surat telah disandingkan dengan aslinya dan ternyata isinya sesuai, kecuali terhadap bukti surat T.II-6 sampai dengan T.II-58, T.II-62 sampai dengan T.II-66 dan T.II-69 sampai dengan T.II-76 hanya berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan terhadap keseluruhan bukti surat tersebut telah dibubuhkan meterai cukup (*nazegelling*);

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat II telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi I Putu Satya Swastika;

- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Sub Bidang Pendataan, Pengolahan Data dan Penetapan Pendapatan Daerah sejak tahun 2021;
- Bahwa Saksi memiliki tugas pokok melakukan pendataan, pengolahan data dan penetapan data pajak;
- Bahwa untuk peta pajak yang ada merupakan pelimpahan data dari Pusat ke daerah, sejak tahun 2014 ada pelimpahan wewenangan dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Gianyar kepada kami;
- Bahwa Saksi tidak pernah melakukan penelitian terhadap objek pajak tersebut, Saksi tidak memiliki keahlian untuk melakukan penelitian tersebut, Saksi bersifat pasif, hanya menunggu wajib pajak yang mendaftarkan objek pajaknya;
- Bahwa terdapat peta pajak untuk wilayah Desa Gunaksa, Desa Dawan, dan Desa Sampalan;
- Bahwa dari No SPPT, Saksi bisa mengetahui informasi dari tanah dimaksud, sebagai contoh untuk untuk SPPT No. 51.05.040.006.012.0127.0 atas nama Pan Kereg sebagaimana dihadirkan sebagai bukti P-15:
  - 51 : menunjukkan provinsi,
  - 05 : menunjukkan kabupaten,
  - 040 : menunjukkan kecamatan,
  - 006 : menunjukkan desa,
  - 012 : menunjukkan blok,
  - 0127 : menunjukkan kode urut tanah tersebut

Hal. 91 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdapat tiga SPPT atas nama Pan Kereg, yaitu SPPT nomor 51.05.040.006.012.0127, 51.05.040.006.012.0129 dan 51.05.040.006.012.1280;
- Bahwa untuk bukti T.I-13 garis titik-titik tersebut merupakan batas bidang tanah yang hanya ada pada gambar sedangkan pada kenyataan fisiknya tidak ada dan gambar tersebut dibuat tahun 2008;
- Bahwa tanah dengan SPPT nomor 51.05.040.006.012.0127, 51.05.040.006.012.0128 dan 51.05.040.006.012.0129 berada di Desa Sampalan Kelod, Blok 12;
- Bahwa SPPT nomor 51.05.040.005.012.0132 terletak di Desa Gunaksa atas nama Ida Pedanda Gde Nyoman Tangkeban;
- Bahwa SPPT nomor 51.05.040.006.012.0130 terletak di Desa Sampalan Kelod, Blok 12 atas nama Nang Kepig;
- Bahwa dengan SPPT 51.05.040.005.012.0131 terletak di Desa Gunaksa atas nama Gr. Sengkeg;
- Bahwa dari Sembilan bidang tanah yang disebutkan dalam gugatan, terdapat delapan bidang tanah yang sudah terdaftar sebagai objek pajak;
- Bahwa delapan bidang tanah yang terdaftar sebagai objek pajak tersebut masih terdaftar atas nama pemilik terdahulu sebagaimana yang tercantum dalam bukti surat yang telah dilampirkan dalam perkara ini;
- Bahwa jumlah SPPT yang diterbitkan bisa bertambah atau berkurang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Pabrik milik Penggugat, Saksi hanya mengetahui ada pabrik saja, namun Saksi juga tidak mengetahui nama dan pemilik pabrik tersebut;
- Bahwa Saksi tidak dapat menunjukkan lokasi pabrik tersebut jika dilihat dari peta;
- Bahwa dari data yang Saksi miliki, Penggugat tidak pernah melakukan pembayaran PPH atau pajak bumi dan bangunan untuk objek sengketa tersebut karena objek pajak tersebut masih atas nama pemilik sebelumnya maka SPPT atas objek tersebut masih diterbitkan atas nama pemilik lama tersebut;

Hal. 92 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengingatnya, Saksi harus membuka data terlebih dahulu untuk mengetahui hal tersebut;
- Bahwa karena kami bersifat pasif, kami baru melakukan pemutahiran data pajak setelah ada permohonan yang diajukan
- Bahwa data objek pajak tersebut masih seperti data pada saat dilakukan migrasi data;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui lokasi dari objek sengketa pada faktanya di lapangan;
- Bahwa pembayaran SPPT tersebut merupakan pembayaran yang sah;
- Bahwa SPPT terhadap objek pajak diterbitkan setiap tahun, dan terakhir diterbitkan pada tahun 2023;
- Bahwa Saksi tidak ikut dalam rapat penetapan harga ganti rugi lahan yang digunakan untuk proyek PKB dan waduk;
- Bahwa yang diperlukan adalah tanda pengenal, alas hak dan mengisi formulir;
- Bahwa Saksi tidak bisa menghafal nilainya, Saksi harus membuka datanya terlebih dahulu untuk dapat mengetahui nilai NJOP dari objek sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui ada proyek PKB di sekitar objek sengketa dari sosialisasi yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi Bali;
- Bahwa sosialisasi tersebut dilaksanakan skitar dua tahun yang lalu namun Saksi tidak ikut dalam sosialisasi tersebut;
- Bahwa yang Saksi ketahui Pemerintah memberikan uang ganti rugi kepada pihak yang tanahnya masuk dalam proyek Pemerintah tersebut;
- Bahwa kantor Saksi ada kaitannya dengan penetapan lokasi proyek;
- Bahwa untuk tanah yang sudah menjadi fasilitas umum, maka tanah tersebut tidak dikenai pajak lagi;
- Bahwa nilai besaran pajak yang dikenakan kepada perorangan atau Perseroan Terbatas memiliki nilai yang berbeda untuk bangunannya;
- Bahwa saat ini tanah yang dibangun sebagai proyek PKB dan waduk belum berstatus fasilitas umum, karena sedang dalam proses koordinasi dengan instansi terkait;

Hal. 93 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Klungkung terlibat dalam inventarisasi tersebut, namun Saksi tidak ikut terlibat dalam inventarisasi tersebut;
- Bahwa pengecekan terhadap objek pajak dilakukan melalui *google maps*;
- Bahwa sosialisasi yang berhubungan dengan pemutahiran data pajak pernah dilaksanakan, namun jarang, terakhir kali kami melakukan sosialisasi tersebut sebelum pandemi covid-19;

Menimbang bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Salinan Putusan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Srp tanggal 29 September 2022, diberi tanda bukti T.III-1;
2. Fotokopi Relas Pemberitahuan Putusan Mahkamah Agung RI Kepada Turut Termohon Kasasi Nomor 4782K/Pdt/2022 jo Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Srp, diberi tanda bukti T.III-2;
3. Fotokopi Ploting Tanah, diberi tanda bukti T.III-3;
4. Fotokopi Surat Dakwaan Kejaksaan Negeri Klungkung No. Reg. Perk : PDS-05/P.1.12/Ft.1/11/2015 tanggal 23 November 2015 (halam 15 dan 15), diberi tanda bukti T.III-4;
5. Fotokopi Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor 602.1/10951/SDA/PUPKRIM, tanggal 6 Nopember 2020, selanjutnya diber i tanda T.III-5;

Menimbang bahwa seluruh bukti surat telah disandingkan dengan aslinya dan ternyata isinya sesuai kecuali terhadap bukti tanda T.III-3 dan T.III-4 hanya fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan terhadap keseluruhan bukti surat tersebut telah dibubuhkan meterai cukup (*nazegelling*);

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 15 Maret 2024, sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan *a quo*;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan secara elektronik melalui sistim informasi persidangan pada tanggal 13 Mei 2024;

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

Hal. 94 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai untuk dinyatakannya atas tanah – tanah berdasarkan obyek pajak tanah Nomor : 51.05.040.006.012.0127.0 atas nama Pan Kereg, obyek pajak tanah Nomor : 51.05.040.006.012.0129.0 atas nama Pan Kereg, obyek pajak tanah Nomor : 51.05.040.006.012.0128.0 atas nama Pan Kereg, obyek pajak tanah Nomor : 51.05.040.006.012.0132.0 atas nama Perd Gde Ny Tangkeban, obyek pajak tanah Nomor : 51.05.040.006.0130.0 atas nama Nang Kepig, obyek pajak tanah Nomor : 51.05.040.006.012-0124.0 atas nama Nang Kepig, obyek pajak tanah Nomor : 51.05.040.005.012-0131.0.0 atas nama GR Sengkeg, obyek pajak tanah Nomor : 51.05.040.005.012-0089.0 atas nama GR Sengkeg dan tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1895 atas nama I Kadek Rustadi Adi Putra adalah milik Penggugat dan terhadap Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menyatakan demi hukum Berita Acara Kesepakatan yang telah dilaksanakan Nomor 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 di Kantor Tergugat I dan surat himbauan yang dikeluarkan oleh Sekretariat Daerah Provinsi Bali untuk Penggugat isinya mengosongkan tempatnya adalah batal demi hukum serta Para Tergugat dihukum untuk melakukan perubahan dan menaikkan nilai ganti kerugian dari yang telah ditetapkan oleh Para Tergugat pada Berita Acara Kesepakatan yang telah dilaksanakan Nomor 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 di Kantor Tergugat I dan agar Para Tergugat dapat menetapkan tanah pengganti apabila nilai ganti rugi tidak dapat terpenuhi yang luasnya lebih kurang seluas tanah Penggugat dengan cara memberikan penilaian terhadap tanah pengganti yang lokasi ditentukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan penilaian terhadap tanah Penggugat termasuk ijin-ijin yang dimiliki oleh Penggugat;

## DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya sebelum menjawab pokok perkara telah mengajukan eksepsi;

*Hal. 95 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*

### 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 pada hari Senin 4 Maret 2024 terhadap eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) yang didalilkan oleh Tergugat I dan Tergugat III, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela, dengan amar sebagai berikut :

## MENGADILI :

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Semarang berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggung biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang bahwa selain eksepsi mengenai kewenangan mengadili Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III juga telah mengajukan eksepsi diluar kewenangan mengadili yang harus diputus bersamaan dengan putusan akhir;

Menimbang bahwa adapun eksepsi diluar mengenai kewenangan mengadili dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sebagai berikut :

1. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur libel*), yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
2. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III;
3. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas (*Legal Standing*), yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III;
4. Eksepsi Gugatan *Ne Bis In Idem*, yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
5. Eksepsi Gugatan Penggugat telah lewat waktu (*daluwarsa*), yang diajukan oleh Tergugat I;
6. Eksepsi Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Objek Tanah, yang diajukan oleh Tergugat II;
7. Eksepsi Penyebutan pihak Tergugat I kurang tepat dalam gugatan, eksepsi diajukan oleh Tergugat III;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi-eksepsi dari Para Tergugat, Penggugat dalam repliknya menyatakan tetap berpegang teguh pada dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatannya dan menolak dengan tegas semua dalil Para Tergugat baik eksepsi maupun dalam pokok perkara, kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat;

Hal. 96 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

### 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 terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, adapun pertimbangan Majelis Hakim sebagai berikut :

## **Ad. 1. Eksepsi Gugatan Kabur (*obscuur libel*)**

Menimbang bahwa Tergugat I menyatakan kaburnya gugatan Penggugat karena dalam Pokok Perkara Penggugat mendalilkan tanah Penggugat terkena penetapan lokasi untuk kepentingan umum yaitu Proyek Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung berdasarkan Tentang Penetapan Surat Keputusan Gubernur Bali Nomor : 503/01-A/Hk/2020 Lokasi Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung Tanggal 17 Nopember 2020 merupakan gugatan yang keliru dan kabur karena Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Gubernur Bali yaitu Nomor : 530/01-A/Hk/2020 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung Tanggal 17 Nopember 2020 dan bukan 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. Dengan dituliskannya Nomor Surat Keputusan didalam gugatan yang berbeda dengan Nomor Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Gubernur Bali tentunya gugatan menjadi kabur sehingga gugatan Penggugat yang gugatannya tidak jelas mengakibatkan gugatan *Obscuur libel* dan selain itu dalam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa yang bersangkutan bernama I Gede Arya Tangkas Mahardika sebagai Penggugat dalam arti individu bertindak untuk diri sendiri namun uraian dalil-dalil gugatannya Penggugat sebagai Badan Hukum (PT Arsa Buana Manunggal) dengan keberadaan kedudukan subyek hukum tidak jelas maka gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat patut ditolak;

Menimbang bahwa Tergugat II menyatakan bahwa dalil gugatan Penggugat antara posita dan petitumnya secara nyata tidak saling mendukung atau tidak sinkron di mana suatu tindakan dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum jika perbuatan itu secara nyata telah menimbulkan kerugian bagi pihak lain dan pihak yang dirugikan wajib membuktikannya dengan menguraikan secara terperinci besar kerugiannya yang dialami sedangkan dalam posita gugatan Penggugat tidak merinci sama sekali besar nilai kerugian yang dideritanya sehingga posita Penggugat menjadi tidak jelas dan tidak

*Hal. 97 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*

#### 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

masuk akal dan lebih aneh lagi ternyata Petitem Penggugat menuntut agar Para Tergugat menetapkan tanah pengganti yang luasnya sama dengan luas tanah penggguat yang terdampak proyek Pengendali Banjir Tukad Unda dan Muara Unda di Kabupaten Klungkung Provinsi Bali. Selanjutnya Tergugat II juga mendalilkan dalam gugatan Penggugat tidak menjelaskan batas-batas tanahnya karena jika Penggugat menyatakan diri sebagai pemilik sah bidang tanah maka haruslah dapat membuktikan dan menunjukkan lokasi yang tepat, jelas disertai dengan batas-batasnya, hal ini agar mengetahui adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa. Atas hal-hal tersebut Tergugat II menyatakan haruslah gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa Tergugat III dalam jawabannya sama halnya dengan Tergugat II yang menyatakan jika gugatan Penggugat kabur, tidak jelas, tegas, cermat menyebutkan secara spesifik batas-batas tanah yang didalilkan sebagai milik Penggugat, sehingga dengan tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa berakibat gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpandangan terhadap dalil-dalil eksepsi ini dapat diketahui setelah dilakukan pemeriksaan secara mendalam terhadap keseluruhan alat bukti di persidangan sehingga eksepsi ini haruslah ditolak;

## **Ad. 2. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);**

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat III sama-sama mengajukan eksepsi mengenai kurang pihak ini. Dalam dalilnya Tergugat I dan Tergugat III menyatakan bahwa seharusnya Penggugat menempatkan Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Provinsi Bali sebagai pihak berperkara, karena dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum merupakan salah satu cara perolehan tanah bagi Instansi Pemerintah yang harus dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah dan dalam hal ini instansi yang memerlukan tanah adalah Dinas Pekerjaan Umum Penataan Ruang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Provinsi Bali, sehingga dengan tidak menempatkan Dinas tersebut sebagai pihak maka gugatan ini menjadi kurang pihak dan gugatan Penggugat patut untuk ditolak dan/atau tidak dapat diterima;

*Hal. 98 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*

#### 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 atas dalil tersebut Majelis Hakim menilai jika berpandangan pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang pada pokoknya menyatakan “*hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya*”, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tidak beralasan hukum tetapi Majelis Hakim juga menilai bahwa eksepsi ini dapat pula diketahui setelah dilakukan pemeriksaan secara mendalam terhadap keseluruhan alat bukti di persidangan sehingga eksepsi ini haruslah ditolak;

### **Ad. 3. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas (*Legal Standing*);**

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat III pada pokoknya menyatakan jika Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan untuk melakukan perubahan dan menaikkan nilai ganti rugi karena 9 (sembilan) bidang tanah yang didalilkan oleh Penggugat masih tercatat atas nama Pemegang yang bersangkutan dan belum atas nama Penggugat atau belum terjadi peralihan hak kepada PT Arsa Buana Manunggal, sehingga Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpandangan terhadap dalil eksepsi ini dapat diketahui setelah dilakukan pemeriksaan secara mendalam terhadap keseluruhan alat bukti di persidangan sehingga eksepsi ini haruslah ditolak;

### **Ad. 4. Eksepsi Gugatan *Ne Bis In Idem*;**

Menimbang bahwa Para Tergugat masing-masing mengajukan eksepsi gugatan *ne bis in dem* dengan alasan pada pokoknya gugatan Penggugat memiliki pihak yang sama dalam perkara yang telah diputus dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Srp jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 4728K/Pdt/2022 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dimana objek sengketa bidang pun sama dengan perkara yang telah diputus dalam putusan tersebut serta materi gugatan ini adalah masalah mengenai nilai ganti rugi terhadap Berita Acara Kesepakatan 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 yang merupakan materi perkara yang sama dengan perkara yang telah diputus dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 88/Pdt.G/2022/PN.Srp. Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 4782 K/Pdt/2022 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga jelas

Hal. 99 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### 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

perkara gugatan Penggugat ini *Ne Bis In Idem* sehingga gugatan patut ditolak dan/atau tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim menilai perlu dilakukan pembuktian terlebih dahulu, sehingga eksepsi ini ditolak;

## **Ad. 5. Gugatan Penggugat telah lewat waktu (*daluwarsa*);**

Menimbang bahwa Tergugat I menyatakan bahwa terhadap bidang – idang tanah yang diklaim sebagai kepemilikan PT Arsa Buana Manunggal di mana adalah 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 ganti kerugian telah di Konsinyasi di Pengadilan Negeri Semarang. Bahwa dengan dititipkannya Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri Semarang/ Konsinyasi mengakibatkan Hubungan Hukum Antara Pihak Yang Berhak dan Tanahnya Hapus Demi Hukum (sesuai ketentuan Pasal 104 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021) dan tanah tersebut menjadi Tanah Asset Pemerintah maka jelas gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak/setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpandangan terhadap dalil eksepsi ini dapat diketahui setelah dilakukan pemeriksaan secara mendalam terhadap keseluruhan alat bukti di persidangan sehingga eksepsi ini haruslah ditolak;

## **Ad. 6. Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Objek Tanah;**

Menimbang bahwa Tergugat II menyatakan bahwa Penggugat yang bertindak dan atas nama Direktur PT Arsa Buana Manunggal adalah tindakan yang sangat keliru, karena yang dapat bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas (PT) di depan pengadilan adalah Direksi bukan Direktur, sehingga dalam perkara *in cassu* yang dapat bertindak untuk dan atas nama PT Arsa Buana Manunggal di depan Pengadilan Negeri Semarang adalah Direksi PT Arsa Buana Manunggal, oleh karena itu tindakan Penggugat bertentangan dengan ketentuan Pasal 1 angka 5 Jo. Pasal 92 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, maka Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum dan juga tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat. dan sebagai perusahaan yang berbadan hukum berbentuk Perseroan Terbatas tidak

*Hal. 100 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*

#### 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

berhak mempunyai hak milik atas tanah, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpandangan terhadap dalil eksepsi ini dapat diketahui setelah dilakukan pemeriksaan secara mendalam terhadap keseluruhan alat bukti di persidangan sehingga eksepsi ini haruslah ditolak;

## **Ad. 7. Eksepsi Penyebutan pihak Tergugat I kurang tepat dalam gugatan**

Menimbang bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klungkung, harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan persoon Tergugat I dalam gugatan dari Penggugat kurang tepat, mengingat kedudukan Tergugat I Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klungkung, merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan in casu gugatan, harus dikaitkan juga dengan unit atasannya yakni Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali cq. Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klungkung. Bahwa hubungan hukum dalam suatu instansi, keberadaannya tidak terlepas satu sama lainnya, melainkan terkait dalam satu mata rantai didalam wadah koordinasi Pusat (Inter Departemen Pusat). Dengan demikian jelas hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan aquo menjadi kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim menilai selama persidangan pihak Tergugat I telah hadir dengan surat kuasanya yang sah, sehingga penyebutan hal demikian tidak menjadi halangan bagi pihak Tergugat I untuk turut hadir mempertahankan haknya di persidangan, sehingga eksepsi tersebut tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi-eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat telah dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkara;

*Hal. 101 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa segala yang telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi secara *mutatis mutandis* menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam pertimbangan pokok perkara ini;

Menimbang bahwa adapun dalil pokok Gugatan Penggugat dapat disimpulkan bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan penilaian harga ganti rugi kepada Penggugat secara tidak layak sebesar Rp265.000,00/m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) terhadap 9 (sembilan) bidang tanah Penggugat yang terletak di Desa Gunaksa, Subak Sampalan Dlood Margi dan Subak Gunaksa berdasarkan Berita Acara Kesepakatan yang ditetapkan oleh Tergugat I Nomor 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 yang mana penetapan harga didasarkan pada Surat Penetapan Harga Tanah yang dikeluarkan oleh Tergugat III selaku Kantor Jasa Penilai Publik dan 9 (sembilan) bidang tanah tersebut dikenakan Penetapan Lokasi untuk pembangunan kepentingan umum yakni Proyek Pengendali Banjir Tukad Unda Dan Muara Unda Bali Di Kabupaten Klungkung Tahun 2022;

Menimbang bahwa penetapan nilai harga tanah tersebut dilaksanakan secara sepihak, harga tanah tersebut tidak layak karena harus diperhatikan tanah Penggugat berlokasi di pinggir jalan By Pass Ida Bagus Mantra-Kusamba dan kawasan tersebut telah Penggugat manfaatkan sebagai kawasan industri sesuai dengan ijin-ijin yang dimiliki Penggugat dan sudah senyatanya tanah Penggugat merupakan tanah yang sudah sangat padat, akan tetapi yang sangat mencengangkan bahwa tanah Penggugat dinilai dengan harga yang relatif rendah dan sangat murah. Bahwa akibat penetapan tersebut Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar dan keberatan terhadap penetapan nilai tersebut di atas dan berharap penilaian tersebut dapat dibatalkan karena Penggugat sama sekali tidak pernah diikut sertakan dalam penentuan nilai harga tanah, tidak pernah membubuhkan nama, tanda tangan dan menyatakan setuju dengan nilai ganti kerugian tanah sebesar Rp265.000,00/m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh lima juta rupiah per meter per segi) dan bahkan tidak pernah mendapatkan surat baik dari Tergugat I maupun Tergugat II untuk diikutkan dalam bermusyawarah serta Penggugat. Dalam proses pengadaan tanah menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang

Hal. 102 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

### 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

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan dengan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselarasan namun asas tersebut diabaikan sehingga Penggugat sangat dirugikan;

Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawaban pokok perkaranya menyatakan secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah diselenggarakan oleh Kepala Kantor Pertanahan selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan 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 dan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor : 16/SK-51.AT.02.02/II/2021, Tanggal 7 Januari 2021 Tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda, Waduk Muara Unda dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung telah melalui tahapan pelaksanaan pada pokoknya yakni Tahapan persiapan, inventarisasi dan identifikasi, pengumuman peta bidang tanah dan daftar nominatif, pengadaan penilai pertanahan dan penetapan penilai pertanahan, penetapan besarnya nilai ganti rugi, musyawarah penetapan ganti kerugian, pemberian ganti kerugian, penitipan ganti kerugian;

Menimbang bahwa pada tanggal 19 Agustus 2022 terkait dengan Berita Acara Kesepakatan Nomor: 4839/BA-51.05.AT.02.02/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 yang ditetapkan oleh Tergugat I, yang pada saat itu PT. Arsa Buana Manunggal tidak ada membubuhkan nama, tandatangan dan setuju/tidak setuju dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp. 265.000,00/m<sup>2</sup> (dua

*Hal. 103 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*

#### 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

ratus enam puluh lima ribu per meter per segi) pada Lampiran Berita Acara Kesepakatan sehingga tidak ada kompetensinya mempermasalahkan Berita Acara Kesepakatan tersebut dan Tergugat I menyatakan bahwa penilaian ganti kerugian tanah yang diklaim sebagai kepemilikan PT Arsa Buana Manunggal 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 : 223/Peng-22.06/XII/2021, Tanggal 17 Desember 2021 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 dan Pihak Penggugat telah menerima pemberian ganti rugi senilai Rp.11.886.382.432,00 (sebelas milyar delapan ratus delapan puluh enam juta tiga ratus delapan puluh dua ribu empat ratus tiga puluh dua rupiah);

Menimbang bahwa Tergugat II dalam jawaban pokok perkaranya menyatakan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan diakui pula kebenarannya. Bahwa Tergugat II mempermasalahkan mengenai runutan waktu peristiwa hukum untuk pendirian perseroan terbatas di mana *"bagaimana mungkin sebuah perusahaan yakni PT Arsa Buana Manunggal yang belum berdiri atau baru lahir bulan Desember 2021 tetapi tahun 2018 sudah bisa membeli 9 (sembilan) bidang tanah dan bahkan di tahun 2019 sudah memiliki ijin-ijin operasional"* dan terhadap ada proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum bahwa terbukti proses pembebasan tanah untuk proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku namun oleh karena tidak tercantumnya nama Penggugat atau PT Arsa Buana Manunggal selaku pihak yang berhak menerima ganti rugi, maka Penggugat tidak memiliki hak sebagai penerima uang ganti rugi atas tanah yang dibebaskan untuk proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung;

Hal. 104 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### 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 Tergugat III menolak tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, dimana Tergugat III sebagai Penilai yang telah memenuhi syarat dan/atau kualifikasi sebagai Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tergugat III tidak ada menilai Tanah yang diakui milik Penggugat dengan harga yang relative rendah dan sangat murah. Begitu pula Tergugat III menilai sudah berdasarkan dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku. Dan Tergugat 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. Dan 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, tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-37 dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi serta 1 (satu) Ahli yang memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-31 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-76 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang bahwa Tergugat III telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.III-1 sampai dengan T.III-5;

Menimbang bahwa terhadap perkara *a quo* telah pula dilakukan pemeriksaan setempat dengan hasil pada pokoknya adalah Para Pihak membenarkan lokasi obyek sengketa yang dikunjungi saat Pemeriksaan Setempat, untuk batas-batas 9 (sembilan) bidang hanya ditunjukkan oleh Penggugat sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang, sedangkan Para Tergugat tidak dapat menunjukkan batas-batas lokasi tanah serta Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III menyatakan jika tanah yang ditunjuk Penggugat

Hal. 105 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya tidak ada yang berbatasan dengan Jalan By Pass Ida Bagus Mantra:

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Para Tergugat sangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 283 RBg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini, dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1087/K/Sip/1973, tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa adanya kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Klungkung yakni Proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda, Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung dan Proyek Pembangunan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung;
- b. Bahwa lokasi obyek sengketa ditetapkan sebagai proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara di Kabupaten Klungkung;

Menimbang bahwa terhadap hal-hal tersebut diatas Majelis Hakim menilai sengketa pokok yang akan dipertimbangkan yakni *Apakah Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dalam penentuan harga objek sengketa yang ditetapkan sebagai lokasi kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?*;

Menimbang bahwa uraian pokok gugatan Penggugat menguraikan jika Penggugat tidak menerima penetapan harga ganti rugi atas 9 (sembilan) bidang tanah yang dikenakan sebagai penetapan lokasi Proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda, Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Menimbang bahwa sebagaimana telah diakui oleh Para Pihak jika senyatanya benar adanya kegiatan pengadaan tanah bagi kepentingan umum yakni terdapat 2 (dua) proyek di kabupaten Klungkung yaitu Proyek

*Hal. 106 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda, Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung dan Proyek Pembangunan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung, kemudian pada saat pemeriksaan lokasi para pihak membenarkan jika lokasi tersebut terkena dampak adanya Proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda, Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung dengan bukti pihak Tergugat I dan Tergugat II menunjukkan sama-sama menunjukkan gambar peta bidang lokasi tanah sengketa sebagaimana bukti surat T.I-13 berupa Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Pusat Kebudayaan Bali Di Kabupaten Klungkung Nomor 223/Peng-22.06/XII/2021 tanggal 17 Desember 2021 dan T.II-7 Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Kawasan Pusat Kebudayaan Bali dan Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Bali di Kabupaten Klungkung Tahun 2021 dan T.II-12 Daftar nama-nama pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian dan Peta Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Satgas Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda Di Kabupaten Klungkung Tahun 2020 di Desa Gunaksa tanggal 16 Desember 2021, adapun Tergugat III menyatakan keterangannya sama dengan keterangan yang diberikan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan terhadap Penggugat menunjukkan Peta Blok Bidang Tanah sebagaimana bukti surat P-35 namun belum dijadikan bukti surat pada saat Pemeriksaan Setempat dan terhadap bukti surat tersebut pun hanya berupa fotokopi saja tanpa ada bukti lain yang menguatkan bukti fotokopi tersebut sehingga menurut Majelis Hakim terhadap bukti P-35 tidak mempunyai nilai pembuktian karena tidak dikuatkan dengan bukti lain;

Menimbang bahwa memperhatikan dalil-dalil Penggugat dan Para Tergugat dapat disimpulkan bahwa tanah sengketa yang telah ditetapkan dalam penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda, Waduk Muara Unda di Kabupaten Klungkung mendapatkan nilai penggantian dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah sebesar Rp265.000,00/m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh lima ribu per meter persegi), sehingga secara tidak langsung bahwa nilai

*Hal. 107 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*

#### 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

ganti tersebut menjadi hal yang telah diakui pula oleh para pihak walau nilai tersebut yang dipermasalahkan oleh pihak Penggugat;

Menimbang bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, disebutkan dalam aturan tersebut *Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak;*

Menimbang bahwa dalam Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa *berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Kemudian Pasal 27 ayat (2) disebutkan bahwa Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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;*

Menimbang bahwa lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 38 menyebutkan bahwa *dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dan selanjutnya dalam ayat (2) menyatakan bahwa Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan;*

Menimbang bahwa selanjutnya perlu diketahui bahwa telah ada aturan tersendiri yang mengatur secara khusus atau dapat disebutkan sebagai Hukum Acara tersendiri dalam perkara Keberatan atas kesepakatan ganti kerugian akibat dari adanya pengadaan tanah untuk kepentingan umum yakni diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke

*Hal. 108 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN*

### 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

Pengadilan Negeri Dalam Pengadilan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang bahwa Majelis Hakim memperhatikan dalil jawaban Para Tergugat masing-masing menyatakan bahwa Penggugat sudah pernah mengajukan Keberatan dalam perkara Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Srp dan perkara tersebut telah diajukan upaya hukum berupa Kasasi (bukti surat T.II-1, T.III-1 dan T.III-2) dan bukti tersebut bersesuaian dengan pemeriksaan Majelis Hakim melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) pada Pengadilan Negeri Semarang terhadap perkara 88/Pdt.G/2022/PN Srp dengan tercantum dalam data SIPP klasifikasi perkara Keberatan atas ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan status perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap (BHT) tanggal 1 Desember 2022 dengan amar putusan 88/Pdt.G/2022/PN Srp sebagai berikut:

## MENGADILI

1. Menyatakan keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.759.000,00 (tujuh ratus lima puluh sembilan ribu rupiah).

Selanjutnya diputus pada tingkat Kasasi dengan amar putusan Nomor 4782 K/Pdt/2022 sebagai berikut:

## MENGADILI

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I Gede Arya Tangkas Mahardika sebagai Direktur PT Arsa Buana Manunggal tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat I menyatakan tanah sengketa yang diklaim kepemilikan PT Arsa Buana Manunggal 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 dan telah dilakukan Penitipan Ganti Kerugian dengan status belum Teridentifikasi di pengadilan Negeri Semarang karena terhadap musyawarah yang telah dilakukan pihak Penggugat tidak memberikan data apapun terkait dengan kepemilikannya terhadap tanah yang diakui sebagai tanah milik Penggugat tersebut dan selanjutnya Tergugat I menyatakan bahwa PT Arsa Buana Manunggal pun telah

Hal. 109 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

#### 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

mendapatkan uang ganti kerugian senilai Rp11.886.382.423,00 (sebelas milyar delapan ratus delapan puluh enam juta tiga ratus delapan puluh dua ribu empat ratus dua puluh tiga juta rupiah) pada tanggal 28 April 2023;

Menimbang bahwa terhadap dalil-dalil jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengenai hal telah adanya perkara Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Srp tersebut, telah dilakukan Penitipan Ganti Kerugian hingga PT Arsa Buana Manunggal telah mendapatkan uang ganti kerugian Penggugat tidak memberikan dalil atau tanggapannya secara khusus mengenai hal demikian;

Menimbang bahwa Majelis Hakim memahami pengajuan gugatan perkara *a quo* oleh Penggugat terkait dalam praktiknya Hukum Acara Perdata pada umumnya di mana setiap orang/penggugat yang merasa mempunyai hak dan penggugat merasa haknya dilanggar maka akan menarik orang yang dirasa melanggar haknya tersebut sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan Hakim;

Menimbang bahwa namun dalam hukum terdapat asas yang dikenal yakni *Lex specialis derogat legi generali* adalah asas penafsiran hukum yang menyatakan bahwa hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) mengesampingkan hukum yang bersifat umum (*lex generalis*), dan pokok perkara *a quo* yang diuraikan dan dimohonkan yakni mempermasalahkan mengenai tuntutan terhadap ganti kerugian 9 (sembilan) bidang tanah yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo* di mana Penggugat merasa keberatan terhadap bentuk dan nilai ganti kerugian atas tanah milik Pemohon yang terkena proyek Pembangunan Prasarana Pengendali Banjir Tukad Unda dan Waduk Muara Unda dan Pusat Kebudayaan Bali di Kabupaten Klungkung Tahun 2022 di Desa Gunaksa, dan memohon untuk dilakukan perubahan dan menaikkan nilai terhadap tanah sengketa yang terkena proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut, sedangkan telah ada perkara 88/Pdt.G/2022/PN Srp dengan klasifikasi perkara Keberatan atas ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 38 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Jika merujuk pada asas tersebut dikaitkan pada pokok perkara *a quo* yang nyatakan secara khusus sudah pernah diajukan dalam perkara Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Srp maka terlepas dari setiap orang memiliki hak untuk

Hal. 110 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

### 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

mengajukan gugatan kepada pihak lain yang telah melanggar hak orang tersebut perkara secara umumnya/gugatan tidaklah menjadi kewenangan/kompetensi bagi Pengadilan Negeri untuk memeriksanya kembali lebih lanjut, karena perkara ini haruslah merujuk dalam aturan khusus Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, terlebih terhadap tanah sengketa yang diajukan permohonan untuk perubahan dan menaikkan nilai yang diminta oleh Penggugat telah dilakukan konsinyasi atau penitipan pada Pengadilan Negeri Semarang dengan status pemilik tanah tidak teridentifikasi atau pihak yang tidak diketahui keberadaannya (*vide* bukti surat T.I-18 sampai dengan T.I-21 dan T.I-23 serta T.II-28 sampai dengan T.II-50, T.II-54 dan T.II-62) yang mana terhadap Peta Bidang Tanah masing-masing telah diperlihatkan pada Pemeriksaan Setempat sebagaimana bukti surat T.I-13, T.II-7, T.II-8) dan terhadap tanah yang telah dilakukan konsinyasi atau penitipan pada Pengadilan Negeri maka kepemilikan atau Hak Atas Tanah tersebut menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (*vide* :Pasal 43 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum);

Menimbang bahwa sehingga Majelis Hakim menilai pihak Penggugat atau siapapun yang merasa mengakui sebagai pihak yang berhak atas pergantian kerugian dapat melakukan pengajuan permohonan pencairan atas uang yang telah dititipkan di pengadilan dengan pengajuan yang sesuai dengan aturan yang berlaku sebagaimana pihak atas nama Nyoman Suarta mewakili PT Arsa Buana Manunggal (yang mana Penggugat pun merasa sebagai pihak yang mewakili PT Arsa Buana Manunggal) sudah pernah melakukan pencairan terhadap ganti kerugian untuk tanah dan bangunan pada daftar nominatif 289, NIS 10 (*vide* bukti surat T.I-31 dan T.II-66) yang mana saat dilakukan Pemeriksaan Setempat tanah dan bangunan tersebut masuk dalam Peta Bidang sebagaimana bukti surat T.I-13 berupa Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Pusat Kebudayaan Bali Di Kabupaten Klungkung Nomor 223/Peng-22.06/XII/2021 tanggal 17 Desember 2021 dan jika pun dilakukan renegotiasi atas perhitungan ganti kerugian yang dapat diberikan tentunya tidak dalam ranah pengajuan gugatan pada pengadilan negeri kembali;

Hal. 111 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan di atas maka Majelis Hakim menilai bahwa tidak ada kewenangan kembali bagi Majelis Hakim untuk memeriksa perkara *a quo* lebih lanjut sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

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, dan peraturan- peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp969.000,00 (sembilan ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Jumat 31 Mei 2024 oleh kami, Hanifa Feri Kurnia, S.H., sebagai Hakim Ketua, Dwi Asri Mukaromah, S.H., dan Jelika Pratiwi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Rabu 5 Juni 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, Gede Eko Prayudi, A.Md., S.H., sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hal. 112 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

### 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

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Dwi Asri Mukaromah, S.H.

Hanifa Feri Kurnia, S.H.

TTD

Jelika Pratiwi, S.H.

Panitera Pengganti

TTD

Gede Eko Prayudi, A.Md., S.H.

## Perincian biaya:

1.	Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2.	ATK	:	Rp	50.000,00
3.	PNBP panggilan	:	Rp	-
4.	Sumpah	:	Rp	25.000,00
5.	Meterai	:	Rp	10.000,00
6.	Redaksi	:	Rp	10.000,00
7.	Biaya PS	:	Rp	700.000,00
8.	Pos	:	Rp	144.000,00 +

Jumlah Rp 969.000,00

(sembilan ratus enam puluh sembilan ribu rupiah).

Hal. 113 dari 113 hal. Putusan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN

### 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)