



**PUTUSAN**

**Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Mentok yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

**Eddy Arif**, umur 43 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, alamat Jl. Menjelang Baru RT.002 RW.012 nomor Kartu Tanda Penduduk 1905011705770001, selanjutnya disebut sebagai Pemohon;

Lawan:

**1. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bangka**

**Barat**, beralamat di Komplek Perkantoran Terpadu Pemerintah Kabupaten Bangka Barat, Jalan Dayu Baru Pal 4 Muntok, Kabupaten Bangka Barat, Kepulauan Bangka Belitung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edi Azwar, S.SiT, Antonius Bagus Budhi P, S.ST, dan Rizky Oktariani, S.H. yang beralamat di Kantor Pertanahan Bangka Barat, Komplek Terpadu Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 April 2020 selain itu juga memberikan kuasa kepada Helena Octavianne, S.H., M.H., Heru Pujakesuma, S.H., M.H., Mario Nicolas, S.H., Doddy Darendra Praja, S.H., Rina Akhad Riyanti, S.H., M. Syaran Jafizhan, S.H., M.H. selaku Jaksa Pengacara Negara, beralamat di Kantor Kejaksaan Negeri Bangka Barat Komplek Perkantoran Terpadu Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Barat, Desa Belo Laut, Kecamatan Muntok Kabupaten Bangka Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2020 dan Surat Kuasa Substitusi tanggal 8 Mei 2020, selanjutnya disebut sebagai Termohon I;

**2. GM PLN UIP Sumatera Bagian Selatan cq Manager UPP Jaringan**

**Bangka Belitung** beralamatkan di Jl. Depati Hamzah (Ruko Pangkal Square) Blok D1-D2 Pangkal Pinang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ranu Mihardja, S.H., M.Hum., Dodhi Putra Alfian. S.H., Dellan Febriyaldi. S.H., M.H., Horman M.Harahap. S.H., Cipi Perdana, S.H., Kemas Ahmad Vishnu, S.H., M.Hum. selaku Jaksa Pengacara Negara, beralamat di Komplek Perkantoran Gubernur No.32, Padang Baru, Pangkalan Baru, Kabupaten Bangka Tengah, Kepulauan Bangka Belitung,

halaman 1 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 April 2020 dan Surat Kuasa Substitusi tanggal 28 April 2020, selanjutnya disebut sebagai Termohon II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mentok Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk tanggal 16 April 2020 tentang Penunjukkan Majelis Hakim;

Setelah membaca surat penetapan Majelis Hakim Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk tanggal 16 April 2020 tentang Hari Sidang Pertama dan Rencana Jadwal Sidang;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar dan memperhatikan alat bukti yang diajukan para pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon mengajukan permohonan keberatan atas penetapan terhadap ganti kerugian dalam pengadaan tanah yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mentok dibawah register Gugatan Nomor: 4/Pdt.G/2020/PN Mtk, tanggal 16 April 2020, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa PEMOHON adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 1.430 M2 yang terletak di Jalan Pantai Asmara berdasarkan sertifikat hak milik (SHM) No.719;
2. Bahwa diatas lahan/ tanah milik PEMOHON tersebut terdapat tanam tumbuh;
3. Bahwa lahan/ tanah milik PEMOHON tersebut merupakan kawasan pariwisata/ komersil yang bersifat ekonomis;
4. Bahwa atas lahan/ tanah milik PEMOHON tersebut termasuk dalam rencana/ master plan pengembangan usaha wisata PEMOHON yang statusnya telah mendapat Rekomendasi dari PEMDA setempat;
5. Bahwa dalam perkembangan selanjutnya di atas lahan / tanah milik PEMOHON yang terletak di Jalan Pantai Asmara berdasarkan sertifikat hak milik (SHM) No.719 saat ini terkena rencana proyek pembangunan Landing Point kabel laut 150 KV milik TERMOHON II;
6. Bahwa terkait rencana proyek tersebut PEMOHON tidak pernah diajak/ diundang untuk musyawarah oleh pihak lembaga pertanahan selaku pelaksana pengadaan tanah dalam hal ini TERMOHON I;
7. Bahwa PEMOHON selaku pemilik lahan/ tanah yang terkena rencana proyek milik TERMOHON II tersebut, PEMOHON tidak mengetahui kapan dan dimana TERMOHON I mengadakan musyawarah penetapan ganti kerugian yang

halaman 2 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

### 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)



didasarkan dari hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang hasilnya dituangkan dalam berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian;

8. Bahwa pada tanggal 3 April 2020 PEMOHON menerima surat yang dikirimkan oleh TERMOHON II No. 0103/STH.01.03/470200/2020 perihal: Penyampaian Harga Ganti Rugi Tanah, Bangunan, dan tanam tumbuh landing point muntok yang pada intinya menerangkan bahwa PEMOHON diharapkan bersedia menerima ganti rugi yang ditawarkan dan apabila tidak bersedia dipersilakan mengajukan keberatan ke Pengadilan;
9. Bahwa menanggapi surat TERMOHON II diatas PEMOHON berkeberatan terhadap nilai/ nominal yang ditawarkan oleh TERMOHON II secara sepihak tanpa melibatkan PEMOHON selaku pemilik lahan/ tanah;
10. Bahwa keberatan PEMOHON di atas didasari oleh:

10.1 Bahwa atas lahan/ tanah milik PEMOHON tersebut merupakan kawasan pariwisata/ komersil yang bernilai ekonomis termasuk dalam rencana/ master plan pengembangan usaha wisata PEMOHON yang statusnya telah mendapat Rekomendasi dari PEMDA setempat (terlampir) yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp. 2.000.000,- x 1.430M2 = Rp. 2.860.000.000,- (dua miliar delapan ratus enam puluh juta rupiah). Sebagai perbandingan bahwa disebelah lahan/ tanah milik kami telah terjadi perjanjian sewa menyewa lahan dengan harga seperti yang kami sebutkan diatas;

10.2 Bahwa PEMOHON pada dasarnya tidak keberatan lahan/ tanah milik PEMOHON digunakan oleh TERMOHON II demi kepentingan umum akan tetapi demi rasa keadilan seyogyanya ganti rugi yang di ajukan/ diberikan sesuai dan layak bagi PEMOHON;

10.3 Bahwa PEMOHON pada dasarnya tidak keberatan lahan/ tanah milik PEMOHON digunakan oleh TERMOHON II demi kepentingan umum dengan tata cara lainnya yaitu dengan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan;

Bahwa berdasarkan uraian keberatan diatas PEMOHON mohon kiranya yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Muntok melalui Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili permohonan ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan keberatan dari PEMOHON;
2. Menetapkan bentuk dan atau besarnya ganti kerugian Rp.2.000.000,00 x 1.430M2 = Rp.2.860.000.000,00 (dua miliar delapan ratus enam puluh juta rupiah);
3. Menghukum TERMOHON I dan II melaksanakan ganti kerugian sesuai tuntutan PEMOHON;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum TERMOHON I dan II untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk kepentingan Pemohon, Pemohon hadir sendiri ke persidangan, untuk kepentingan Termohon I, hadir kuasanya Antonius Bagus Budhi, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 April 2020 nomor 01/SKU-MP.02.02/IV/2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mentok tanggal 29 April 2020 dibawah register nomor 13/SK/4/2020/PN Mtk selain itu juga hadir kuasa Termohon I yang lain yaitu Heru Pujakesuma, S.H., M.H., berdasarkan surat kuasa substitusi tanggal 8 Mei 2020 nomor SK-7/L.9.13/Gs/05/2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mentok tanggal 12 Mei 2020 dibawah register nomor 18/SK/5/2020/PN Mtk, kemudian untuk kepentingan Termohon II hadir kuasanya Dellan Febriyaldy, S.H., M.H. berdasarkan surat kuasa substitusi tanggal 28 April 2020 nomor SKS-13/L.9/04/2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mentok tanggal 29 April 2020 dibawah register nomor 14/SK/4/2020/PN Mtk;

Menimbang, bahwa dengan menunjuk Pasal 14 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam perkara a quo tidak ditempuh prosedur mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2016, namun demikian Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak tetapi kedua belah pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan damai;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan permohonan keberatan Pemohon tersebut diatas dan Pemohon menyatakan tetap pada permohonannya;

Menimbang, bahwa atas permohonan keberatan tersebut, Termohon I telah mengajukan jawaban di persidangan tertanggal 6 Mei 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*

1. Bahwa Pemohon telah salah mendudukan Termohon I sebagaimana Posita Poin 6 dan Poin 7 dalam Gugatan Perkara Nomor 4/Pdt.G/2020/PN. MTK berikut:

"Bahwa terkait rencana proyek tersebut Pemohon tidak pernah diajak/diundang untuk musyawarah oleh pihak lembaga pertanahan selaku pelaksana pengadaan tanah dalam hal ini Termohon I"

halaman 4 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bahwa Pemohon selaku pemilik lahan/tanah yang terkena rencana proyek milik Termohon II tersebut, Pemohon tidak mengetahui kapan dan dimana Termohon I mengadakan musyawarah penetapan ganti kerugian yang didasarkan dari hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang hasilnya dituangkan dalam berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian";

Bahwa sungguh keliru, apabila Pemohon mendalilkan bahwa Termohon I selaku pelaksana pengadaan tanah dan mengadakan musyawarah penetapan ganti kerugian yang didasarkan dari hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP);

Bahwa Termohon I dalam hal ini BUKAN PIHAK PELAKSANA DALAM PENGADAAN TANAH SKALA KECIL sebagaimana dimaksud dalam poin 6 (enam) sehingga JELAS bahwa Termohon I TIDAK PERNAH MELAKSANAKAN musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada poin 7 (tujuh);

2. Bahwa berdasarkan Pasal 121 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 jo Pasal 53 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, diatur bahwa:

(1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak;

Bahwa pihak Termohon II tidak pernah mengajukan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah ke Gubernur Provinsi Kepulauan Bangka Belitung yang diteruskan ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Bangka Belitung dalam rangka pelimpahan pelaksanaan pengadaan tanah (dalam hal ini adalah proyek Pembangunan *Landing Point* kabel laut 150KV di Kelurahan Tanjung, Kecamatan Muntok, Kabupaten Bangka Barat) yang melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Barat sebagai pelaksana kegiatan pengadaan tanah.

3. Bahwa dengan demikian Termohon I bukan merupakan pihak yang ikut serta dalam proyek pengadaan tanah Termohon II sebagaimana di dalilkan oleh Pemohon dalam Gugatannya;

halaman 5 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

#### 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

4. Bahwa oleh karena Pemohon telah salah dalam mengkualifikasikan Termohon I sebagai pihak, maka patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan Perkara Nomor 4/Pdt.G/2020/PN.MTK tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa eksepsi dalam jawaban merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa berdasarkan pasal 10 Undang undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf f yang pada pokoknya dijelaskan bahwa Tanah untuk kepentingan umum digunakan untuk pembangunan pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik. Dengan demikian telah jelas bahwa berdasarkan ketentuan di atas maka kegiatan pengadaan tanah (dalam hal ini adalah proyek Pembangunan *Landing Point* kabel laut 150KV di Kelurahan Tanjung, Kecamatan Muntok, Kabupaten Bangka Barat) yang dilaksanakan Termohon II termasuk dalam Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana ketentuan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012;
3. Bahwa jika Termohon II (dalam hal ini GM PLN UIP SUMATERA BAGIAN SELATAN Cq. Manager UPP JARINGAN BANGKA BELITUNG) yang memerlukan tanah untuk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum lebih dari 5 (lima) hektar atau bukan melalui pengadaan tanah secara langsung (dalam hal ini bukan Pengadaan Tanah Skala Kecil), tentunya Termohon I sebagai pihak lembaga pertanahan sebagai Pelaksana Pengadaan Tanah akan menggunakan mekanisme tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah berpedoman Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaanya;  
Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (*vide* Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria/Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang petunjuk teknis pengadaan tanah);
4. Bahwa berdasarkan fakta hukum selama tahapan pelaksanaan kegiatan ini Termohon I tidak pernah mendapat surat pemberitahuan (tembusan) pelaksanaan pengadaan tanah maupun penugasan pelaksanaan kegiatan Pengadaan Tanah dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Bangka Belitung berkenaan dengan pengadaan tanah yang dimohon

halaman 6 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Termohon II. Sudah dipastikan Termohon II yaitu instansi PT. PLN Persero dalam rangka pengadaan tanah tidak meminta bantuan Panitia Pengadaan Tanah;

5. Bahwa Termohon II yaitu PT. PLN (Persero) dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah ini telah jelas tidak meminta bantuan Panitia Pengadaan Tanah karena tanah yang akan dibebaskan/diperlukan tidak lebih dari 5 (lima) hektar sebagaimana ketentuan Pasal 121 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 jo Pasal 53 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, diatur Pengadaan Tanah Skala Kecil yang pada pokoknya bahwa:

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak;

6. Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Pengadaan Tanah yang dilakukan langsung dapat dilakukan tanpa melalui tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan peraturan pelaksanaannya;

7. Oleh karenanya berdasarkan penjelasan point 5 dan poin 6, Termohon II melaksanakan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dengan mekanisme Pengadaan Tanah Skala Kecil/ hanya membutuhkan tanah yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar yang dapat dilakukan langsung dengan jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak;

8. Bahwa berdasarkan uraian diatas sangatlah jelas Termohon I tidak terlibat dalam kegiatan pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh Termohon II;

Sehingga dalil yang diajukan Pemohon dalam Posita Poin 6 dan Poin 7 dalam Gugatannya sebagai berikut:

halaman 7 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bahwa terkait rencana proyek tersebut Pemohon tidak pernah diajak/diundang untuk musyawarah oleh pihak lembaga pertanahan selaku pelaksana pengadaan tanah dalam hal ini Termohon I";

"Bahwa Pemohon selaku pemilik lahan/tanah yang terkena rencana proyek milik Termohon II tersebut, Pemohon tidak mengetahui kapan dan dimana Termohon I mengadakan musyawarah penetapan ganti kerugian yang didasarkan dari hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang hasilnya dituangkan dalam berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian";

Adalah dalil yang tidak tepat atau keliru. Kiranya Majelis Hakim yang terhormat berkenan menolak gugatan Pemohon terhadap Termohon I sebagai Pihak dalam perkara ini;

Berdasarkan segala uraian Termohon I di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Muntok yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 4/Pdt.G/2020/PN.MTK untuk memutuskan:

## I. DALAM EKSEPSI

Mengabulkan Eksepsi Termohon I untuk seluruhnya;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya terhadap Termohon I;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

atau

*Ex aequo et bono ex merito justitiae*, Jika Majelis Hakim berpendapat berbeda maka demi keadilan kami memohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas permohonan keberatan Pemohon tersebut, Termohon II telah mengajukan jawaban di persidangan tertanggal 6 Mei 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap pokok persoalan Nomor 1 yaitu Luas bidang tanah yang di klaim oleh Pemohon, seluas 1.430 m<sup>2</sup> (SHM no.719), Terkena rencana proyek pembangunan Landing Point Kabel Laut 150 Kv milik Termohon II, Kami nyatakan bahwa berdasarkan hasil inventarisasi dari PT. Surveyor Indonesia berupa Data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Barat, berupa Surat Keterangan Tanah Nomor: 2/200 tanggal 14 April 2020 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Bangka Barat atas nama Muhammad Ziqov Caramanly, S.T. selaku Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan atas nama





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Bangka Barat yang menerangkan bahwa Luas Tanah yang diakui milik Pemohon seluas 1.802 M<sup>2</sup>;

(T-1)

2. Bahwa terhadap pokok permasalahan Nomor 2 yaitu Bahwa Pemohon selaku Pemilik Lahan/Tanah tidak pernah diajak musyawarah, tidak mengetahui kapan dan dimana Termohon I mengadakan musyawarah Penetapan dan Kerugian yang didasarkan dari hasil Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), dapat kami uraikan jawaban sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 121 ayat (1) Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah di ubah dan di tambah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Presiden RI Nomor 148 tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan bahwa “dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah”. Oleh karena proyek pembangunan Landing Point 150 Kv dalam hal pengadaan tanahnya hanya memerlukan seluas 11.437 m<sup>2</sup> (lebih kurang 1,1 Hektar) sebagaimana hasil pengukuran pihak BPN yang dituangkan dalam Surat Keterangan Tanah Nomor: 2/2020 tanggal 14 April 2020 sehingga pengadaan tanahnya tidak melibatkan Termohon I dalam Tim Pengadaan Tanah, namun dilaksanakan sendiri oleh Termohon II;

(T-2)

- b. Bahwa berdasarkan Pasal 121 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah di ubah dan di tambah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Presiden RI Nomor 148 tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak melebihi 5 (lima) Hektar harus sesuai dengan Tata Ruang Wilayah dan tidak memerlukan penetapan lokasi. Oleh karena itu Termohon II dalam melaksanakan Proyek Pembangunan Landing Point 150 Kv tersebut didasarkan kepada Perizinan antara lain:

- 1) Keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Laut Nomor: A.312/AI.824/DJPL tanggal 16 Maret 2020 tentang Pemberian

halaman 9 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

#### 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

Perpanjangan Izin Membangun Kabel Listrik Bawah Laut 150 Kv Sumatera–Bangka Kepada PT PLN (Persero) Unit Induk Pembangunan Sumatera Bagian Selatan yang pada pokoknya menerangkan bahwa Termohon II memperoleh perpanjangan izin Membangun Kabel Listrik Bawah Laut 150 Kv yang Wilayahnya meliputi dari Tanjung Carat Kabupaten Banyu Asin Sumatera Selatan sampai Ke Mentok Bangka Barat sehingga termasuk Lahan milik Pemohon tersebut di atas;

(T-3)

- 2) Adanya Keputusan Pemerintah Kabupaten Bangka Barat (Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah Nomor: 056.50/1085/1.3.1.1/2018 tanggal 15 Agustus 2018 tentang REKOMENDASI TATA RUANG RENCANA PEMBANGUNAN SALURAN UDARA TEGANGAN TINGGI (SUTT) yang pada pokoknya menetapkan memberikan Rekomendasi izin Pemanfaatan Ruang Kepada PT PLN (Persero) untuk Rencana Pembangunan Saluran Udara Tegangan Tinggi di Kelurahan Tanjung dan Kelurahan Sungai Daeng Kecamatan Muntok.

(T-4)

- 3) Adanya Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor: SK.624/Menlhk/Setjen/PLA.4/11/2017 Tanggal 10 November 2017 Tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan SUTT 150 (Seratus Lima Puluh) Kilovolt Sepanjang  $\pm 29.079$  (Lebih Kurang Dua Puluh Sembilan Dan Tujuh Puluh Sembilan Perseribu) Kilometer Dan USC/Kabel Laut 150 (Seratus Lima Puluh) Kilovolt Sepanjang  $\pm 36.036$  (Lebih Kurang Tiga Puluh Enam Dan Tiga Puluh Enam Perseribu) Kilometer Interkoneksi Sumatra Selatan–Bangka (GI Tanjung Api-Api – GI Muntok) Di Kabupaten Banyu Asin, Provinsi Sumatera Selatan Dan Kabupaten Bangka Barat, Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Sebagian Melintasi Hutan Lindung) Oleh PT PLN (Persero) Unit Induk Pembangunan Sumatera Bagian Selatan;

(T-5)

- c. Bahwa berdasarkan pasal 60 ayat (1) dan (2) Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah di ubah dan di tambah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Presiden RI Nomor 148 tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan bahwa Peta bidang tanah dan daftar nominatif diumumkan di kelurahan atau desa atau nama

halaman 10 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk



lain, kantor kecamatan, dan lokasi pembangunan dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja dan dapat dilaksanakan secara bertahap, parsial atau keseluruhan. Mengacu pada ketentuan tersebut, Termohon II telah mengundang Pemohon dalam kegiatan sosialisasi (pengumuman) mengenai kegiatan proyek Landing Point 150 Kv berdasarkan surat Nomor: 0017/STH.03.01/470200/2020 tanggal 27 Januari 2020 Perihal Sosialisasi Landing Point Muntok serta Berita Acara Sosialisasi Pembangunan Lahan Landing Point Muntok pada hari Kamis tanggal 30 Januari 2020, yang saat itu kegiatan tersebut DIHADIRI/DIIKUTI oleh Pemohon yang pada pokoknya hasil kegiatan tersebut Pemohon mengetahui dan mendukung pembangunan Landing Point yang berada di Kelurahan Tanjung Kecamatan Muntok Kabupaten Bangka Barat;

(T-6)

- d. Bahwa berdasarkan pasal 69 ayat (1), (2) dan (3) Pasal 121 ayat (1) Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah di ubah dan di tambah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Presiden RI Nomor 148 tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dinyatakan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah mengundang pihak yang berhak dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dengan menetapkan tempat dan waktu pelaksanaan yang disampaikan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum waktu pelaksanaan musyawarah yang dipimpin oleh Ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk. Mengacu ketentuan tersebut Termohon II telah mengundang Pemohon sebagai pihak yang berhak berdasarkan surat Nomor: 0103/STH.01.03/470200/2020 tanggal 03 April 2020 Tentang Penyampaian Harga Ganti Rugi Tanah, Bangunan, dan Tanam Tumbuh Landing Point Muntok.

(T-7)

3. Bahwa terhadap pokok permasalahan Pemohon pada Nomor 3 yaitu Pemohon tidak keberatan lahannya digunakan oleh Termohon II demi kepentingan umum, tapi berdasarkan Rekomendasi Pemda dalam Master Plan pengembangan usaha wisata yang termasuk dalam kawasan pariwisata/komersil yang bersifat ekonomis, sehingga Pemohon meminta Tanah miliknya tersebut dengan harga Rp.2.000.000,- / m<sup>2</sup> atau dengan cara lain berupa Perjanjian sewa menyewa Lahan, dapat kami berikan jawaban sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa berdasarkan PERDA Kabupaten Bangka Barat Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bangka Barat, dapat diketahui bahwa pada lokasi pembangunan Landing Point 150 Kv berada pada kawasan industri dan bukan berada pada kawasan wisata. Bahwa berdasarkan pasal 37 baik pada ayat (2) maupun ayat (3) PERDA dimaksud, dapat diketahui bahwa lokasi lahan atau tanah milik Pemohon untuk pembangunan Landing Point TIDAK MASUK kawasan peruntukan pariwisata, baik pariwisata alam maupun pariwisata budaya, melainkan sebagaimana pasal 36 ayat (1) huruf b, lokasi tersebut masuk dalam kawasan peruntukan industri;

(T-8)

- b. Bahwa berdasarkan Surat dari GM PT PLN Persero UIP SUMBAGSEL Nomor: 0071/STH.01.02/470000/2020 tanggal 14 februari 2020 Tentang Pemesanan Barang/Jasa (SPBJ) (Paket KJPP-BB)SUTT 150 Kv Interkoneksi Sumatera Selatan-Bangka (GI Tanjung Api-Api-Landing Point-Muntok) berisi Penyampaian kepada KJPP Nanang Rahayu Sigit Paryanto Dan Rekan (NSR) untuk segera memulai pelaksanaan pekerjaan pada jalur SUTT/SUTET termasuk pada lokasi tanah/lahan milik Pemohon yang akan dipergunakan Landing Point 150 Kv;

(T-9)

- c. Bahwa terhadap lokasi pembangunan Landing Point sebagaimana hasil inventarisasi dan identifikasi yang telah dilaksanakan oleh PT. Surveyor Indonesia (Persero) diketahui bahwa lokasi, luas, dan subjek kepemilikan termasuk jenis dan jumlah tanam tumbuh yang berada di atas tanah tersebut tertuang dalam Form Inventarisasi yang diterbitkan oleh PT Surveyor Indonesia (Persero) yang ditandatangani oleh Lurah Tanjung dan Camat Muntok;

(T-10)

- d. Bahwa telah dilakukan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yaitu dari Kantor Nanang Rahayu Sigit Parianto Dan Rekan (NSR) dengan hasil penilaian:

- 1) terhadap tanah/lahan lokasi landing point milik Pemohon untuk luasan  $1.802 \text{ m}^2$  adalah senilai Rp 125.959  $\text{m}^2$  Sehingga untuk tanah senilai Rp 226.977.722,-
- 2) terhadap tanam tumbuh yang berada di atas lahan tersebut seluas  $1.802 \text{ m}^2$  yang terdiri dari:
  - Kayu Hutan 8 Batang Harga @Rp 26.241,00;

halaman 12 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kayu Hutan 13 Batang Harga @Rp 10.497,00;
- Kayu Akasia 7 Batang Harga @Rp 104.966,00;
- Kayu Akasia 4 Batang Harga @Rp 52.483,00;
- Kayu Seru 1 Batang Harga @Rp 209.931,00;
- Karet 1 Batang Harga @Rp 703.270,00;
- Nangka 2 Batang Harga @Rp 209.931,00;
- Kelapa 3 Batang Harga @Rp 209.931,00 (total sebesar Rp 3.253.936,00 atau tersebut tiga juta dua ratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus tiga puluh enam rupiah);

Sehingga total 1) dan 2) nilai yang akan diterima oleh Pemohon adalah sebesar Rp 230.231.658 (dua ratus tiga puluh juta dua ratus tiga puluh satu ribu enam ratus lima puluh delapan rupiah).

(T-11)

- e. Bahwa perhitungan KJPP merupakan dasar pemberian harga ganti rugi terhadap Pemohon sebagai pihak yang berhak sebagaimana diatur dalam pasal 121 ayat (4) Jo pasal 65 ayat (1) Jo pasal 66 ayat (2) dan (4) Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah di ubah dan di tambah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Presiden RI Nomor 148 tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan bahwa penilaian tanah dalam rangka pengadaan tanah, instansi yang memerlukan tanah menggunakan hasil penilaian jasa penilai dimana penilai bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bidang perbidang tanah meliputi:

- a. Tanah;
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. Bangunan;
- d. Tanaman;
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah;
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai;

Nilai ganti kerugian tersebut merupakan nilai tunggal untuk bidang perbidang tanah yang besarnya nilai ganti kerugian dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian. Bahwa bentuk kerugian berupa perjanjian sewa menyewa lahan sebagaimana permintaan Pemohon bukan merupakan salah satu bentuk pemberian ganti kerugian yang diatur oleh





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Perundang-Undangan baik secara nasional maupun Peraturan di internal PT PLN (Persero) sendiri. Pemberian ganti kerugian dapat berupa:

1. Uang;
2. Tanah pengganti;
3. Pembangunan fasilitas umum atau dalam bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat dalam hal tanah dikuasai dengan hak ulayat; atau
4. Bentuk lain yang disepakati oleh para pihak;

Sebagaimana diatur pada pasal 13 Peraturan Direksi PLN (Persero) Nomor: 0344.P/DIR/2016 tanggal 29 Desember 2016 Tentang Pengadaan Tanah Dilingkungan PT PLN (Persero);

(T-12)

Berdasarkan uraian di atas, bersama ini Termohon II meminta dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak keberatan Pemohon Keberatan;
2. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa Pemohon mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya yang terdiri dari:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Eddy Arif NIK.1905011705770001, di keluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Bangka Barat pada tanggal 23 April 2013, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 719 letak tanah di Jalan Pantai Asmara Kelurahan Tanjung Kecamatan Muntok Kabupaten Bangka Barat Provinsi Kepulauan Bangka Belitung atas nama pemegang hak Eddy Arif, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Barat tanggal 7 Februari 2013, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Site Plan Rencana Pembangunan Resort, Resto dan Spa, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Surat Penyampaian Harga Ganti Rugi Tanah, Bangunan dan Tanam Tumbuh Landing Point Muntok kepada Bpk. Eddy Arif, dikeluarkan oleh Manager Unit Pelaksana Proyek Jaringan Bangka Belitung tanggal 3 April 2020, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Berita Acara Rapat Pembahasan TKPRD Kabupaten Bangka Barat Nomor 056.50/02/1.3.1.1/2018, dikeluarkan oleh Sekretaris Daerah Kab. Bangka Barat selaku Ketua TKPRD Kab. Bangka Barat tanggal 10 April 2018, diberi tanda bukti P-5;

halaman 14 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

#### 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

6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Keputusan Ketua TKPRD Kabupaten Bangka Barat Nomor 056.50/514/1.3.1.1/2018 tentang Rekomendasi Tata Ruang Rencana Pembangunan Wisata, dikeluarkan oleh Sekretaris Daerah Kab. Bangka Barat selaku Ketua TKPRD Kab. Bangka Barat tanggal April 2018, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sewa Menyewa Lahan Nomor TP.02.02/WIKA.SC.0038/2020 antara Eddy Arif dan Omuar tanggal 13 April 2020, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya Salinan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Nomor 12, dikeluarkan oleh Notaris Yashinta Anggi Puspita, S.H.,M.Kn tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa Termohon I tidak ada mengajukan bukti surat dipersidangan;

Menimbang, bahwa Termohon II mengajukan bukti surat dipersidangan berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya yang terdiri dari:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Tanah Nomor : 2/2020, yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kab. Bangka Barat tanggal 14 April 2020, diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum tanggal 7 Agustus 2012, diberi tanda bukti T.II-2a;
3. Fotocopy dari fotocopy Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum tanggal 28 Desember 2015, diberi tanda bukti T.II-2b;
4. Fotocopy dari fotocopy Surat Keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Laut Nomor : A.312/AL.824/DJPL tentang Pemberian Perpanjangan Izin Membangun Kabel Listrik Bawah Laut 150 kV Sumatera - Bangka Kepada PT.PLN (Persero) Unit Induk Pembangunan Sumatera Bagian Selatan yang dikeluarkan oleh Direktur Jenderal Perhubungan Laut tanggal 16 Maret 2020, diberi tanda bukti T.II-3;
5. Fotocopy dari fotocopy Surat Keputusan Ketua TKPRD Kabupaten Bangka Barat Nomor : 056.50/1085/1.3.1.1/2018 tentang Rekomendasi Tata Ruang Rencana Pembangunan Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) yang dikeluarkan oleh Sekretaris Daerah Kab. Bangka selaku Ketua TKPRD Kab. Bangka Barat tanggal 15 Agustus 2018, diberi tanda bukti T.II-4;

halaman 15 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

#### 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

6. Fotocopy dari fotocopy Surat Keputusan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor : SK.624/Menlhk/Setjen/PLA.4/11/2017 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan SUTT 150 (seratus lima puluh) KiloVolt sepanjang  $\pm$  29,079 (lebih kurang dua puluh sembilan dan tujuh puluh sembilan perseribu) Kilometer dan USC / Kabel Laut 150 (seratus lima puluh) KiloVolt sepanjang  $\pm$  36,036 (lebih kurang tiga puluh enam dan tiga puluh enam perseribu) Kilometer Interkoneksi Sumatera Selatan - Bangka (G1 Tanjung Api-api - G1 Muntok) di Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan dan Kabupaten Bangka Barat, Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (sebagian melintasi Hutan Lindung) oleh PT.PLN (Persero) Unit Induk Pembangunan Sumatera Bagian Selatan tanggal 10 Nopember 2017, diberi tanda bukti T.II-5;
7. Fotocopy dari fotocopy Undangan Sosialisasi Landing Point Muntok Nomor : 0017/STH.03.01/470200/2020 yang dikeluarkan oleh Manager UPP PLN tanggal 27 Januari 2020, diberi tanda bukti T.II-6a;
8. Fotocopy dari fotocopy Undangan Sosialisasi Landing Point Muntok Nomor : 0005/STH.03.01/470200/2020 yang dikeluarkan oleh Manager UPP PLN tanggal 22 Januari 2020, diberi tanda bukti T.II-6b;
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya Berita Acara Sosialisasi Pembangunan Lahan Landing Point Muntok tanggal 30 Januari 2020, diberi tanda bukti T.II-6c;
10. Fotocopy sesuai dengan aslinya Daftar Hadir Sosialisasi Pembangunan Lahan Landing Point Muntok tanggal 30 Januari 2020, diberi tanda bukti T.II-6d;
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya Undangan Penyampaian Harga Ganti Rugi Tanah, Bangunan dan Tanam Tumbuh Landing Point Muntok Nomor : 0103/STH.01.03/470200/2020 yang dikeluarkan oleh Manager Unit Pelaksana Proyek Jaringan Bangka Belitung PLN tanggal 3 April 2020, diberi tanda bukti T.II-7;
12. Fotocopy dari fotocopy Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Barat Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bangka Barat Tahun 2014 - 2034 tanggal 3 Februari 2014, diberi tanda bukti T.II-8;
13. Fotocopy dari fotocopy Surat Pemesanan Barang / Jasa (SPBJ) (Paket KJPP-BB) SUTT 150 kV Interkoneksi Sumatera Selatan - Bangka (GI Tanjung Api-api - Landing Point Muntok) Nomor : 0071/STH.01.02/470000/2020 yang dikeluarkan oleh General Manager UIP Sumatera Bagian Selatan tanggal 14 Februari 2020, diberi tanda bukti T.II-9a;
14. Fotocopy dari fotocopy Surat Permohonan Penerbitan Surat Pemesanan Barang / Jasa (SPBJ) (Paket KJPP-BB) Landing Point Muntok SUTT 150 kV Interkoneksi Sumatera Selatan - Bangka (GI Tanjung Api-api - Landing Point

halaman 16 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muntok) Nomor : 0050/KON.02.02/470200/2020 yang dikeluarkan oleh Manager UPP Jaringan Bangka Belitung tanggal 13 Februari 2020, diberi tanda bukti T.II-9b;

15. Fotocopy sesuai dengan aslinya Form Identifikasi Bidang/Persil Lahan Kompensasi Gardu Induk SUTT 150 kV Landing Point Muntok tanggal 23 Januari 2020, diberi tanda bukti T.II-10a;
16. Fotocopy dari fotocopy Surat Pesanan Barang/Jasa (SPBJ) Paket Inv Babel 2019 SUTT 150 kV Landing Point Muntok-Muntok yang dikeluarkan oleh Manager UPPJ Bangka Belitung PLN tanggal 26 Juli 2019 kepada PT. Surveyor Indonesia, diberi tanda bukti T.II-10b;
17. Fotocopy sesuai dengan aslinya Resume Penilaian KJPP NSR tentang Penilaian Ganti Rugi Tanah Bangunan dan Tanam Tumbuh Landing Point Muntok SUTT 150 kV Interkoneksi Sumatera Selatan - Bangka (GI Tanjung Api-api Landing Point - Muntok), diberi tanda bukti T.II-11;
18. Fotocopy dari fotocopy Peraturan Direksi PT.PLN (Persero) Nomor : 0344.P/DIR/2016 tentang Pengadaan Tanah Di Lingkungan PT. PLN (Persero) tanggal 29 Desember 2016, diberi tanda bukti T.II-12;
19. Fotocopy sesuai dengan aslinya Berita Acara Penyampaian Harga Ganti Rugi Tanah, Bangunan dan Tanam Tumbuh Yang Berada Di Lahan Landing Point Muntok tanggal 21 Februari 2020, diberi tanda bukti T.II-13a;
20. Fotocopy sesuai dengan aslinya Daftar Hadir Penyampaian Harga Ganti Rugi Tanah, Bangunan dan Tanam Tumbuh Yang Berada Di Lahan Landing Point Muntok tanggal 21 Februari 2020, diberi tanda bukti T.II-13b;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Pemohon telah mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya di persidangan, yaitu:

1. Saksi Henri Hermawan bin Khaironi Rasyidi, di bawah sumpah dipersidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengetahui keberatan ganti rugi tanah yang diajukan oleh Pemohon;
  - Bahwa Saksi bekerja kepada Pemohon sebagai Manager Operasional Yasmin Hotel yang bertugas menjalankan operasional usaha atau hotel milik Pemohon;
  - Bahwa tanah yang akan diganti rugi tersebut berada di Pantai Asmara;
  - Bahwa tanah tersebut adalah milik Pemohon;
  - Bahwa Pemohon pernah minta saran kepada Saksi mengenai tanah milik Pemohon yang berada di Pantai Asmara untuk dijadikan kawasan wisata



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terpadu kemudian Saksi menjawab harus melihat dulu lokasi dan akhirnya Saksi datang melihat lokasi tanah tersebut;

- Bahwa luas tanah tersebut Saksi tidak mengetahui pastinya;
- Bahwa tanah tersebut telah bersertipikat akan tetapi Saksi tidak tahu sertipikat nomor berapa;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertipikat tanah tersebut saat akan mengajukan proyek kawasan wisata terpadu kepada Pemerintah Daerah Bangka Barat pada tahun 2018;
- Bahwa tanah yang bersertipikat yang akan diajukan sebagai kawasan wisata terpadu tersebut berada di Kelurahan Tanjung Kecamatan Muntok Kabupaten Bangka Barat;
- Bahwa dari keseluruhan tanah milik Pemohon yang diajukan untuk kawasan wisata terpadu kepada Pemerintah Daerah Bangka Barat pada tahun 2018 setelah diadakan beberapa kali pertemuan kemudian mendapatkan rekomendasi kurang lebih 0,07 Ha (nol koma nol tujuh hektar) merupakan kawasan industri dan sisanya merupakan kawasan pariwisata;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada tanah Pemohon yang dijual kepada orang lain;
- Bahwa 0,07 Ha (nol koma nol tujuh hektar) yang menjadi kawasan industri tersebut ditentukan oleh Pemerintah Daerah Bangka Barat;
- Bahwa setelah dilakukan beberapa kali pertemuan kemudian dilakukan survei yang turun langsung ke lokasi dan dilakukan pengukuran dengan menggunakan GPS;
- Bahwa Pemohon mengajukan izin rekomendasi untuk kawasan wisata terpadu tersebut secara pribadi atau perusahaan Yasmin grup yang berbentuk CV;
- Bahwa Saksi datang kelokasi tanah terakhir kali kurang lebih 1 (satu) tahun yang lalu;
- Bahwa setelah turunnya rekomendasi dari Pemerintah Kabupaten Bangka Barat tersebut tidak ada lagi izin lain yang keluar;
- Bahwa setahu Saksi asal usul tanah tersebut merupakan tanah keluarga atau warisan;
- Bahwa berjarak kurang lebih 150 m (seratus lima puluh meter) dari lokasi tanah Pemohon terdapat kawasan wisata Abang Yang Resort;
- Bahwa tanah Pemohon berada dipinggir pantai;
- Bahwa tanah yang diajukan oleh Pemohon untuk kawasan wisata terpadu terdapat enam bidang yang Saksi tidak mengetahui pasti berapa luasnya;

halaman 18 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

#### 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 pada saat survei lokasi yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Bangka Barat Saksi tidak mengetahui apakah BPN (Badan Pertanahan Nasional) ikut apa tidak setahu Saksi yang mengukur menggunakan GPS adalah orang dari Pemerintah Kabupaten Bangka Barat;
  - Bahwa setelah mendapatkan rekomendasi kawasan wisata terpadu tersebut Saksi maupun Pemohon belum diajukan lagi ke BPN;
2. Saksi Zaenal Arifin bin Heri Kasmanto, di bawah sumpah dipersidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi tahu masalah antara Pemohon dan Termohon yaitu mengenai keberatan ganti rugi tanah milik Pemohon yang terletak di Pantai Asmara;
  - Bahwa luas tanah tersebut Saksi tidak tahu;
  - Bahwa Saksi tahu tanah milik Pemohon tersebut karena Saksi yang membantu mengurus pembuatan sertifikat tanah tersebut;
  - Bahwa tanah tersebut didapat Pemohon dari Warisan;
  - Bahwa tanah milik Pemohon akan dibangun tower oleh PLN akan tetapi nilai ganti ruginya tidak sesuai dengan harapan Pemohon;
  - Bahwa berapa nilai ganti ruginya Saksi tidak tahu;
  - Bahwa Saksi memiliki tanah dilokasi tersebut;
  - Bahwa tanah milik Saksi tidak kena ganti rugi proyek PLN;
  - Bahwa Saksi sering lewat di lokasi tanah Pemohon tersebut;
  - Bahwa disebelah tanah milik Pemohon tersebut ada tanah milik Pak Jefri yang dibeli dari Ho Koen Sen seharga ± Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
  - Bahwa tanah Pemohon berbatasan langsung dengan pantai;
  - Bahwa tanah milik Saksi ada dibeli oleh PT. Telkom seharga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) akan tetapi Saksi lupa berapa luasnya;
  - Bahwa tanah milik Saksi juga ada yang disewa oleh perusahaan telekomunikasi seluas 150 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima meter persegi) dengan harga Rp333.333.333,00 (tiga ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) dan dengan jangka waktu 15 (lima belas) Tahun;
  - Bahwa NJOP tanah Saksi yang berada dekat lokasi tanah Pemohon ± Rp38.000.00 (tiga puluh delapan ribu rupiah);
  - Bahwa Pemohon ada cerita kepada Saksi bahwa Pemohon akan membangun kawasan pariwisata terpadu di lokasi tersebut;
  - Bahwa Saksi melihat Pemohon ada memposting gambar-gambar rencana pembangunan kawasan wisata terpadu;

halaman 19 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

#### 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 setahu Saksi tanah Pemohon sudah dipatok tetapi belum dibangun sedangkan tanah Jefri sudah dipatok dan sudah dilakukan pengeboran untuk melihat struktur lapisan tanah;

Menimbang, bahwa Termohon I tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Termohon II juga mengajukan saksi-saksi yang didengar keterangannya di persidangan yaitu:

1. Saksi Rajes Khana Misno bin Misno, di bawah sumpah/janji dipersidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja di PT. Surveyor Indonesia;
- Bahwa ada surat kerjasama antara PT. Surveyor Indonesia dengan PLN untuk survei pembangunan landing point PLN di Tanjung Kalian Mentok;
- Bahwa Saksi dan tim bertugas melakukan survei terhadap calon lokasi untuk pembangunan landing point PLN tersebut;
- Bahwa Saksi yang memimpin tim Saksi yang berjumlah 5 (lima) orang;
- Bahwa pengerjaan survei tersebut dilakukan selama 2 (dua) hari pada bulan maret tahun 2020;
- Bahwa setelah mendapatkan surat tugas kemudian Saksi mendatangi PLN Pangkalpinang dan selanjutnya Saksi langsung turun kelokasi dan menemui pihak Kelurahan dan Kecamatan setempat;
- Bahwa saat itu Saksi membawa data-data tapak tower dan alat ukur salah satunya berupa GPS;
- Bahwa Saksi mendapatakan titik koordinat lokasi pembangunan landing point tersebut dari PLN;
- Bahwa lokasi berada dipinggir pantai asmara Mentok;
- Bahwa Saksi melakukan inventarisasi dan indentifikasi terhadap tanah tersebut;
- Bahwa luas tanah yang diperlukan untuk pembangunan landing point kurang lebih seluas 1,5 Ha (satu koma lima hektar);
- Bahwa setelah ditanyakan di kelurahan untuk pemilik tanah yang akan dijadikan landing point tersebut ada tiga pemilik yaitu Pemohon, Jefri dan PT. BIC;
- Bahwa setelah penentuan lokasi kemudian Saksi berasama-sama dengan BPN ada turun kelapangan untuk mengukur lokasi tersebut pada tanggal 30 Maret 2020;
- Bahwa Pemohon dan pak Jefri hadir pada saat pengukuran tersebut akan tetapi perwakilan dari PT. BIC tidak hadir;

halaman 20 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dasar BPN mengukur adalah batas-batas yang ditunjukkan oleh pemilik lahan;
- Bahwa setelah dilakukan oleh BPN keseluruhan luas tanah yang akan dijadikan landing point PLN adalah  $\pm 1,1$  Ha (satu koma satu hektar);
- Bahwa setelah itu ditentukan lahan tersebut milik siapa oleh BPN dan pemilik;
- Bahwa luas tanah Jefri  $\pm 6.000$  m (enam ribu meter), luas tanah Pemohon  $\pm 1.800$  m (seribu delapan ratus meter) dan sisanya adalah milik PT. BIC;
- Bahwa setelah mendapatkan data-data mengenai tanah tersebut kemudian Saksi membuat form inventarisasi dan mengecek tanam tumbuh yang berada diatas lokasi tersebut kemudian form tersebut ditanda tangani oleh pemilik lahan, kelurahan dan kecamatan;
- Bahwa sebelumnya ada dilakukan sosialisasi tentang adanya proyek pembangunan tower listrik PLN yang diadakan di kantor Bupati Bangka Barat dengan mengundang para pemilik lahan;
- Bahwa Saksi rencananya tanah yang Saksi ukur tersebut akan dibeli oleh PLN;
- Bahwa yang menentukan tanah milik Pemohon seluas  $\pm 1.800$  m (seribu delapan ratus meter) adalah BPN;
- Bahwa Saksi tidak ikut menentukan harga ganti rugi tanah tersebut;
- Bahwa tidak ada kendala saat Saksi melakukan inventarisasi dan identifikasi lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Pemohon kooperatif dan aktif ikut dalam kegiatan yang Saksi lakukan;
- Bahwa Saksi selaku kuasa PLN ada mengajukan permohonan pengukuran tanah kepada BPN;
- Bahwa pada saat Saksi mengajukan permohonan pengukuran tanah kepada BPN tidak dilengkapi dengan surat-surat tanah;
- Bahwa pada saat pengukuran lokasi tanah dihadiri juga oleh Pemohon yang menunjukkan batas-batas tanah milik Pemohon;
- Bahwa pada bukti T.II.1 berupa peta lokasi hanya menyebutkan luas tanpa menyebutkan nama-nama pemilik tanah tersebut;
- Bahwa dalam form inventarisasi disebutkan nama pemilik tanah yang Saksi tahu dari pendamping dari kelurahan bukan dari BPN;
- Bahwa pada saat dilakukan sosialisasi BPN diundang akan tetapi BPN tidak hadir;
- Bahwa setahu saksi ada 32 (tiga puluh dua) tapak tower dari menumbing sampai pantai tanjung kalian dan ada lebih dari 100 (seratus) tapak tower di

halaman 21 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

#### 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

Kabupaten Bangka Barat dan Saksi tidak tahun keseluruhan luas tapak tersebut;

- Bahwa proyek PLN tersebut adalah untuk menyambungkan atau interkoneksi listrik Sumatera – Bangka;
- Bahwa inventarisasi dan identifikasi yang dilakukan oleh Saksi merupakan proses awal yang hasilnya diberikan kepada PLN dan sampai saat ini belum ada instruksi lanjutan dari PLN kepada Saksi;

2. Saksi Dipa Pandu Putratama bin Arif Purnomo, di bawah sumpah/janji dipersidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi sebagai Lurah Tanjung Kecamatan Muntok Kabupaten Bangka Barat sejak Maret 2019 sampai dengan sekarang;
- Bahwa setahu Saksi ada masalah ganti rugi lahan untuk pembangunan landing point proyek SUTT;
- Bahwa rencana pembangunan proyek PLN tersebut berada di Pantai Asmara RW.010 RT.004 Kelurahan Tanjung Kecamatan Muntok Kabupaten Bangka Barat;
- Bahwa Saksi tahu ada proyek SUTT sejak Saksi menjabat sebagai Lurah Tanjung karena diminta untuk menginventarisir pemilik lahan yang akan menjadi tapak tower proyek tersebut;
- Bahwa di Kelurahan Tanjung terdapat 27 (dua puluh tujuh) titik lokasi pembangunan tapak tower PLN;
- Bahwa Saksi diberikan Form lokasi pembangunan proyek akan tetapi nama-nama pemilik lahan masih kosong;
- Bahwa Saksi berkoordinasi dengan Ketua RT dan Ketua RW untuk mencari siapa pemilik lahan-lahan yang kena proyek tersebut;
- Bahwa pemilik lahan yang terkena proyek PLN yang berlokasi di Pantai Asmara adalah Pemohon, Jefri dan PT. BIC;
- Bahwa koordinasi selanjutnya dilakukan oleh PT. Surveyor Indonesia dengan para pemilik lahan;
- Bahwa Saksi ada menyediakan tempat untuk sosialisasi yang dilakukan PLN mengenai proyek tersebut dengan mengundang para pemilik lahan yang terkena proyek;
- Bahwa pertemuan yang diadakan dikelurahan dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali, yang pertama untuk sosialisasi, yang kedua untuk penetapan harga tapak tower dan yang ketiga untuk penetapan harga landing point;

halaman 22 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pemohon hadir pada saat sosialisasi dan penetapan harga tapak tower akan tetapi pada saat penetapan harga landing point Pemohon tidak hadir;
  - Bahwa harga ganti rugi tapak tower ditetapkan  $\pm$  Rp90.000,00 (sembilan puluh ribu rupiah) tiap meter persegi dan untuk harga ganti rugi landing point ditetapkan  $\pm$  Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) tiap meter persegi;
  - Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas lahan milik Pemohon yang akan dijadikan proyek PLN;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui besarnya ganti rugi yang akan diberikan kepada Pemohon;
  - Bahwa setahu Saksi ganti rugi yang akan diberikan kepada Pemohon tidak sesuai dengan keinginan Pemohon;
  - Bahwa diatas lahan yang dimiliki oleh Pemohon masuk kedalam zona industri dan zona pariwisata;
  - Bahwa catatan mengenai kepemilikan tanah tidak ada di Kelurahan karena disimpan di Kecamatan;
  - Bahwa disekitar lokasi landing point PLN tersebut terdapat PT. Wilmar dan PT. BIC yang bergerak dibidang kelapa sawit;
  - Bahwa dalam setiap sosialisasi yang diadakan di Kelurahan tidak pernah dihadiri oleh BPN;
  - Bahwa untuk peningkatan Setipikat Hak Milik baru bekerjasama dengan BPN;
3. Saksi Edwin Bagus Sabar Sirait bin Mangontan Sirait, di bawah sumpah/janji dipersidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi bekerja di PLN sejak Mei 2017 dan ditempatkan di UPPJ Bangka Belitung;
  - Bahwa Saksi merupakan ketua tim proyek pembangunan SUTT Gardu Induk Muntok – Landing Point Muntok;
  - Bahwa proyek tersebut dibangun untuk menyambungkan kabel laut dari sisi Sumatera ke Bangka;
  - Bahwa proyek tersebut dari PLN untuk percepatan ketenagalistrikan;
  - Bahwa yang menentukan lokasi proyek adalah unit induk pembangunan Sumatera bagian selatan;
  - Bahwa di lokasi gardu induk berada di bawah Menumbing Kelurahan Sungai Daeng Kecamatan Muntok;
  - Bahwa lokasi landing point berada di Pantai Asmara Kelurahan Tanjung Kecamatan Muntok;

halaman 23 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

#### 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 yang Saksi lakukan selaku ketua tim proyek pembangunan SUTT adalah melaksanakan sosialisasi dan penyampaian harga kepada papa pemilik lahan serta bertugas melakukan pembebasan lahan dan pengawasan pembangunan;
- Bahwa untuk pembangunan akan dilakukan oleh kontraktor;
- Bahwa PLN bekerjasama dengan PT. Surveyor Indonesia untuk melakukan inventarisasi dan identifikasi lokasi pembangunan proyek SUTT tersebut;
- Bahwa lokasi untuk pembangunan landing point seluas  $\pm 1,2$  Ha (satu koma dua hektar) yang dimiliki oleh Pemohon, Jefri dan PT. BIC;
- Bahwa terhadap proyek landing point tersebut belum dilakukan pembangunan karena pemilik lahan belum setuju dengan harga ganti rugi yang akan diberikan;
- Bahwa telah dilakukan 5 (lima) kali pertemuan dengan para pemilik lahan yang terkena proyek SUTT PLN tersebut, pertemuan pertama untuk sosialisasi, yang kedua dan ketiga untuk penetapan harga ganti rugi pembangunan tapak tower kemudian yang keempat dan kelima untuk penetapan harga ganti rugi pembangunan landing point;
- Bahwa pada saat sosialisasi penyampain harga landing point Pemohon tidak hadir kemudian disampikan surat mengenai besaran ganti rugi ke kediaman Pemohon pada tanggal 30 April 2020;
- Bahwa PLN bekerjasama dengan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) NSR dalam melakukan penilaian terhadap ganti rugi lahan yang akan digunakan untuk proyek SUTT;
- Bahwa daftar hasil inventarisasi dan identifikasi disampaikan ke Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) kemudian hasil penilaian KJPP disampaikan kepada Pemohon sebagai dasar pembayaran ganti rugi;
- Bahwa setahu Saksi nilai ganti rugi untuk tanah milik Pemohon adalah  $\pm$  Rp126.000,00 (seratus dua puluh enam ribu rupiah) per meter persegi;
- Bahwa luas tanah milik Pemohon yang akan dibebaskan seluas  $\pm 1.800$  m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus meter persegi);
- Bahwa Saksi tahu lahan tersebut milik Pemohon dari PT. Surveyor Indonesia dan dari BPN;
- Bahwa untuk pembangunan proyek Landing Point tersebut lahan harus dibebaskan karena lokasi landing point akan tetap berada di lokasi tersebut dan tidak berpindah-pindah;
- Bahwa pembangunan proyek belum bisa dimulai karena menunggu pembebasan lahan yang belum selesai karena ada keberatan dari Pemohon;

halaman 24 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

#### 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 belum ada dilakukan pembayaran ganti rugi lahan yang berada di lokasi pembangunan landing point di Pantai Asmara tersebut;
  - Bahwa proyek pembangunan SUTT tersebut dilakukan karena adanya permintaan kebutuhan listrik yang masih kurang di Bangka Belitung dan diperlukan bantuan dari sisi Sumatera dengan disambung daya melalui kabel bawah laut;
  - Bahwa rencananya pada akhir tahun 2020 proyek pembangunan SUTT tersebut sudah selesai;
  - Bahwa pembangunan untuk tapak tower sudah berjalan akan tetapi pembangunan landing point belum dapat dilaksanakan;
  - Bahwa luas lahan milik Pemohon yang disampikan kepada KJPP seluas  $\pm 1.802 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus dua meter persegi);
  - Bahwa pada saat melakukan pembayaran ganti rugi, pemilik lahan harus melampirkan bukti kepemilikan dan jika ada perbedaan mengenai luas akan di koordinasikan dengan BPN dan akan ada pengembalian tapal batas yang kemudian akan dilakukan dinilai lagi oleh KJPP;
  - Bahwa BPN tidak diikutkan mejadi panitia pengadaan tanah karena tanah yang akan dibebaskan dibawah 5 Ha (lima hektar);
  - Bahwa pernah meminta supaya lokasi pembangunan landing point dipindahkan dari tanah milik Pemohon;
4. Saksi Rafdinal Ardhi bin Zainal Abidin, di bawah sumpah/janji dipersidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi bekerja di Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Nanang Rahayu Sigit Parianto dan Rekan (NSR) yang berkantor pusat di Jakarta selama  $\pm 10$  (sepuluh) tahun dan saat ini Saksi sebagai koordinator wilayah/penilai;
  - Bahwa ada surat kerjasama antara PLN dengan KJPP NSR untuk melakukan penilaian terhadap lokasi pembangunan landing point / gardu induk di Muntok;
  - Bahwa Saksi diberi data lokasi dari PLN berupa form inventarisasi dan nominatif;
  - Bahwa Saksi datang bersama dengan tim untuk melakukan penilaian;
  - Bahwa penilaian yang dilakukan oleh Saksi diawali dengan mendatangi kantor Lurah Tanjung dan selanjutnya mendatangi lokasi dengan melakukan inspeksi, foto, melihat batas dan titik koordinat serta mencari data pembanding ke sekitar lokasi yaitu ke warga, Ketua RT dan Kantor Lurah mengenai harga pasaran tanah;
  - Bahwa setelah mendapatkan informasi harga pasaran tanah selanjutnya didapatkan Nilai Penggantian Wajar (NPW) yaitu Rp125.000,00 (seratus dua

halaman 25 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

#### 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

puluh lima ribu rupiah) per meter persegi dengan rincian Rp120.000,00 (seratus dua puluh ribu rupiah) untuk nilai pasar tanah dan Rp5.000,00 (lima ribu rupiah) untuk nilai kerugian non fisik;

- Bahwa untuk penghitungan tanam tumbuh didasarkan pada Peraturan Bupati Bangka dan Bupati Bangka Barat;
- Bahwa Saksi mengetahui luas tanah Pemohon dari data yang diberikan oleh PLN berupa Surat Keterangan Tanah yaitu seluas 1.802 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus dua meter persegi);
- Bahwa total ganti rugi tanah milik Pemohon adalah sejumlah Rp230.231.658,00 (dua ratus tiga puluh juta dua ratus tiga puluh satu ribu enam ratus lima puluh delapan rupiah);
- Bahwa dalam undang-undang tidak ditentukan nilai maksimal dan minimal ganti rugi;
- Bahwa Nilai Pengganti Wajar (NPW) didapatkan dari data pasar ditambah dengan kerugian non fisik sehingga Nilai Pengganti Wajar tersebut sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia nomor 2 tahun 2012;
- Bahwa harga tanah di pinggir jalan lebih mahal dari harga tanah yang jauh dari jalan;
- Bahwa lokasi tanah milik Pemohon berada di pinggir pantai;
- Bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia nomor 2 tahun 2012 disebutkan bahwa pengukuran tanah boleh dilakukan pihak konsultan yang berlisensi BPN;
- Bahwa untuk menentukan ukuran dan luas tanah wajib di legalkan oleh BPN;
- Bahwa Saksi sudah mempunyai izin sebagai penilai;
- Bahwa data pembandingan Saksi dapatkan dengan cara wawancara dan surat dari Kelurahan;
- Bahwa Saksi melakukan survei selama 4 (empat) hari;
- Bahwa arah tujuan untuk mendapatkan nilai pasar salah satunya dengan mencari transaksi yang sudah terbayar dan penawaran orang;
- Bahwa Saksi tidak menggunakan data transaksi sewa menyewa akan tetapi data yang Saksi gunakan adalah data transaksi jual beli karena yang Saksi nilai adalah ganti rugi;
- Bahwa data yang Saksi dapatkan sebanyak 10 (sepuluh) transaksi yaitu antara Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per meter sampai dengan Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per meter;
- Bahwa data pembandingan yang Saksi gunakan berjarak radius 1 Km (satu kilometer) dari lokasi tanah yang Saksi nilai;

halaman 26 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

### 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 Saksi menilai sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku dan tidak berdasarkan pada kepentingan bisnis yang menguntungkan;
- Bahwa setahu Saksi ketua pelaksanaan pengadaan tanah tersebut adalah PLN sebagai pihak yang membutuhkan tanah;
- Bahwa penilaian tidak tergantung pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan hanya digunakan sebagai informasi;
- Bahwa informasi yang Saksi dapatkan NJOP diwilayah tanah Pemohon sejumlah ≤ Rp70.000,00 (kurang dari tujuh puluh ribu rupiah);
- Bahwa tidak tahu Pemohon sudah mengajukan rekomendasi pembangunan kawasan wisata terpadu pada tanah Pemohon tersebut;
- Bahwa Nilai Pengganti Wajar yang Saksi dapatkan adalah bersifat final;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Termohon I telah menyertakan eksepsi yang pada pokoknya sebagaimana tersebut pada jawaban Termohon I tertanggal 6 Mei 2020;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 14 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pemeriksaan persidangan keberatan ganti kerugian pada Pengadilan Negeri dilakukan tanpa pengajuan eksepsi, dengan demikian eksepsi Termohon I tersebut tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak, karena Termohon I tidak mematuhi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3 tahun 2016 khususnya Pasal 14 ayat (4) tersebut;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon Keberatan yang pada pokoknya adalah mengenai besarnya ganti rugi yang ditetapkan oleh Termohon II tidak sesuai dan tidak layak menurut Pemohon sehingga Pemohon meminta besarnya ganti kerugian sejumlah Rp2.860.000.000,00 (dua miliar delapan ratus enam puluh juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa Pemohon Keberatan adalah pemilik atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik nomor 719 dengan luas  $\pm 1.403 \text{ M}^2$  (seribu empat ratus tiga meter persegi), yang terletak di Kelurahan Tanjung, Kecamatan Muntok, Kabupaten Bangka Barat yang tanah milik Pemohon tersebut terkena proyek pembangunan *Landing Point* kabel laut 150 KV dan Pemohon tidak keberatan tanah miliknya tersebut digunakan untuk kepentingan umum;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai besarnya ganti rugi yang ditetapkan untuk pengadaan tanah pembangunan proyek *Landing Point* kabel laut 150 KV;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan apa yang menjadi permasalahan hukum kedua belah pihak, dipertimbangkan terlebih dahulu kedudukan hukum Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum juncto Pasal 38 Ayat (1) Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang berhak mengajukan keberatan terhadap bentuk dan/atau besaran ganti kerugian adalah pihak yang berhak yaitu pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa fakta hukum yang tidak dibantah oleh kedua belah pihak adalah Pemohon sebagai pemilik tanah dalam Sertifikat Hak Milik nomor 719 dengan luas  $\pm 1.403 \text{ M}^2$  (seribu empat ratus tiga meter persegi), yang terletak di Kelurahan Tanjung, Kecamatan Muntok, Kabupaten Bangka Barat yang terkena pembangunan proyek *Landing Point* kabel laut 150 KV yang berdasarkan fakta hukum tersebut menurut Majelis Hakim Pemohon memiliki kedudukan hukum untuk bertindak sebagai pemohon didalam pengajuan permohonan keberatan dalam permohonan a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan apakah permohonan Pemohon diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3 tahun 2016;

Menimbang, bahwa permohonan Pemohon diajukan dan didaftarkan di Pengadilan Negeri Mentok pada tanggal 16 April 2020 sedangkan hasil musyawarah penetapan ganti kerugian sesuai bukti surat P-4 dan bukti surat T.II-7 berupa surat penyampaian harga ganti rugi tanah, bangunan, dan tanam tumbuh *Landing Point* Muntok tertanggal 3 April 2020;

halaman 28 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

#### 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 sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 13 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3 tahun 2016 menyebutkan bahwa hari adalah hari kerja dan tenggang waktu permohonan keberatan Pemohon dihitung dari surat penyampaian harga ganti rugi tanah, bangunan, dan tanam tumbuh *Landing Point* Muntok tanggal 3 April 2020 sampai dengan tanggal pendaftaran permohonan diterima oleh Pengadilan Negeri Mentok tanggal 16 April 2020 dalam tenggang waktu 10 (sepuluh) hari kerja, dengan demikian permohonan keberatan yang diajukan Pemohon tidak melanggar ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi pokok permohonan Pemohon apakah permohonan Pemohon dikabulkan atau ditolak, dengan mempertimbangkan dalil-dalil permohonan dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon, serta memperhatikan jawaban dari Para Termohon dan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Termohon;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas bahwa permohonan Pemohon adalah keberatan terhadap penilaian ganti kerugian pembangunan proyek *Landing Point* 150 KV dan meminta Majelis Hakim untuk menetapkan sebagai hukum agar Termohon I dan Termohon II membayar nilai ganti kerugian tanah dan kerugian lain yang dialami Pemohon total sejumlah Rp.2.860.000.000,00 (dua miliar delapan ratus enam puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa permohonan Pemohon tersebut didasarkan kepada dalil bahwa atas lahan/tanah milik Pemohon tersebut merupakan kawasan pariwisata/komersil yang bernilai ekonomis termasuk dalam rencana/master plan pengembangan usaha wisata Pemohon yang statusnya telah mendapat Rekomendasi dari Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Barat yang apabila dinilai dengan uang senilai  $\text{Rp}2.000.000,00 \times 1.430 \text{ M}^2 = \text{Rp}2.860.000.000,00$  (dua miliar delapan ratus enam puluh juta rupiah). Sebagai perbandingan bahwa disebelah lahan/tanah milik Pemohon telah terjadi perjanjian sewa menyewa lahan dengan harga seperti sebutkan diatas;

Menimbang, bahwa Termohon I dalam jawabannya mengemukakan dalil pada pokoknya bahwa Termohon I tidak terlibat dalam kegiatan pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh Termohon II, hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 121 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 jo Pasal 53 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6

halaman 29 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, diatur Pengadaan Tanah Skala Kecil yang pada pokoknya bahwa dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa Termohon II dalam jawabannya mengemukakan bahwa nilai ganti rugi yang ditetapkan telah berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku berdasarkan pada perhitungan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yaitu kantor Nanang Rahayu Sigit Parianto dan Rekan (NSR) dengan hasil penilaian terhadap lahan/tanah lokasi *landing point* milik Pemohon adalah senilai Rp230.231.658,00 (dua ratus tiga puluh juta dua ratus tiga puluh satu ribu enam ratus lima puluh delapan rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena dalil permohonan keberatan Pemohon dibantah oleh Termohon I dan Termohon II dengan dalil-dalil bantahannya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283 Rbg beban pembuktian dibebankan kepada kedua belah untuk membuktikan kebenaran dalil masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil permohonannya, Pemohon telah mengajukan 8 (delapan) bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-8, dan mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu Saksi Henri Hermawan bin Khaironi Rasyidi dan Saksi Zaenal Arifin bin Heri Kasmanto, sedangkan Termohon I tidak mengajukan bukti maupun saksi dan Termohon II untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan 20 (dua puluh) buah bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-13b dan mengajukan 4 (empat) orang saksi yaitu Saksi Rajes Khana Misno bin Misno, Saksi Dipa Pandu Putratama bin Arif Purnomo, Saksi Edwin Bagus Sabar Sirait bin Mangontan Sirait dan Saksi Rafdinal Ardhi bin Zainal Abidin;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan membuktikan apakah berdasarkan bukti surat Pemohon bertanda P-1 sampai dengan P-8 dan keterangan 2 (dua) orang saksi tersebut Pemohon dapat membuktikan dalil-dalil permohonannya atau Termohon I dan Termohon II berdasarkan bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-13b dan keterangan 4 (empat) orang saksi dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan semua bukti surat dalam perkara ini, melainkan hanya mempertimbangkan bukti-bukti surat yang ada relevansinya dengan perkara ini;

halaman 30 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pemohon mendalilkan sebagai pemilik tanah yang akan dijadikan *landing point* 150 KV sebagaimana disebutkan dalam bukti P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Eddy Arif dan bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 719 letak tanah di Jalan Pantai Asmara Kelurahan Tanjung Kecamatan Muntok Kabupaten Bangka Barat Provinsi Kepulauan Bangka Belitung atas nama pemegang hak Eddy Arif;

Menimbang, bahwa Pemohon mendalilkan tanah Pemohon telah mendapatkan rekomendasi dari Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Barat untuk dijadikan sebagai kawasan wisata terpadu hal tersebut didasarkan pada bukti surat P-3 berupa Site Plan Rencana Pembangunan Resort, Resto dan Spa, bukti surat P-5 berupa Berita Acara Rapat Pembahasan TKPRD Kabupaten Bangka Barat tanggal 10 April 2018 dan bukti surat P-6 berupa Keputusan Ketua TKPRD Kabupaten Bangka Barat tentang Rekomendasi Tata Ruang Rencana Pembangunan Wisata;

Menimbang, bahwa Pemohon mendalilkan tanah Pemohon yang terletak di Pantai Asmara Kelurahan Tanjung terkena proyek pembangunan *Landing Point* 150 Kv dengan ganti rugi sejumlah Rp230.231.658,00 (dua ratus tiga puluh juta dua ratus tiga puluh satu ribu enam ratus lima puluh delapan rupiah) dibuktikan dengan adanya bukti surat P-5 berupa Surat Penyampaian Harga Ganti Rugi Tanah, Bangunan dan Tanam Tumbuh *Landing Point* Muntok kepada Bpk. Eddy Arif tanggal 3 April 2020;

Menimbang, bahwa Pemohon mendalilkan bahwa tanah Pemohon yang akan dijadikan *Landing point* tersebut mempunyai nilai yang lebih tinggi dibandingkan nilai ganti rugi yang akan di berikan Termohon II kepada Pemohon berdasarkan bukti surat P-7 berupa Perjanjian Sewa Menyewa Lahan antara Eddy Arif dan Omuar tanggal 13 April 2020 mengenai sewa menyewa lahan yang terletak di pantai asmara senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan jangka waktu 2 (dua) tahun dan bukti surat P-8 berupa Salinan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Lahan dikeluarkan oleh Notaris Yashinta Anggi Puspita, S.H., M.Kn. tanggal 27 Juni 2019 mengenai perjanjian sewa menyewa lahan di Jalan Pantai Asmara Kelurahan Tanjung dengan nilai Rp333.333.333,00 (tiga ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) selama 15 (lima belas) tahun;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil permohonannya Pemohon telah menghadirkan Saksi Henri Hermawan bin Khaironi Rasyidi pada pokoknya menerangkan bahwa pada bulan April 2018 tanah Pemohon yang berada di Pantai Asmara Muntok telah mendapatkan rekomendasi dari Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Barat untuk dijadikan kawasan wisata komersil meskipun

halaman 31 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai saat ini belum diurus izin-izin dalam pembangunan kawasan wisata tersebut selain itu Pemohon juga menghadirkan Saksi Zaenal Arifin bin Heri Kasmanto yang pada pokoknya menerangkan bahwa ada tanah milik Saksi Zaenal Arifin bin Heri Kasmanto yang dibeli oleh PT. Telkom seharga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) ada juga tanah milik Saksi Zaenal Arifin bin Heri Kasmanto yang disewa oleh perusahaan telekomunikasi seluas 150 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima meter persegi) dengan harga Rp333.333.333,00 (tiga ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) dan dengan jangka waktu 15 (lima belas) Tahun yang kedua tanah Saksi Zaenal Arifin bin Heri Kasmanto tersebut berada didekat tanah milik Pemohon;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Termohon II mendalilkan bahwa ada proyek pembangunan kabel listrik bawah laut 150 KV Sumatera-Bangka yang berlokasi di Pantai Asmara Kelurahan Tanjung Kecamatan Muntok Kabupaten Bangka Barat dan lahan milik Pemohon termasuk didalam lokasi yang akan dijadikan proyek pembangunan landing point 150 KV tersebut sebagaimana bukti T.II-1 berupa Surat Keterangan Tanah nomor 2/2020 yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangka Barat dan didukung oleh keterangan Saksi Dipa Pandu Putratama bin Arif Purnomo yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi sebagai Lurah Tanjung Kecamatan Muntok Kabupaten Bangka Barat sejak Maret 2019 sampai dengan sekarang yang mengetahui adanya rencana pembangunan proyek PLN tersebut berada di Pantai Asmara RW.010 RT.004 Kelurahan Tanjung Kecamatan Muntok Kabupaten Bangka Barat dan pemilik lahan yang terkena proyek PLN tersebut adalah Pemohon, Jefri dan PT. BIC;

Menimbang, bahwa Termohon II telah mengadakan sosialisasi dan penyampaian harga ganti rugi tanah dengan mengundang masyarakat dan pemilik lahan yang terkena proyek pembangunan SUTT 150 KV Muntok –Landing point sebagaimana bukti T.II-6a berupa Undangan Sosialisasi Landing Point Muntok tanggal 27 Januari 2020, bukti T.II-6b berupa Undangan Sosialisasi Landing Point tanggal 22 Januari 2020, bukti T.II-6c berupa Berita Acara Sosialisasi Pembangunan Lahan Landing Point Muntok tanggal 30 Januari 2020, bukti T.II-6d berupa Daftar Hadir Sosialisasi Pembangunan Lahan Landing Point Muntok tanggal 30 Januari 2020, bukti T.II-7 berupa Undangan Penyampaian Harga Ganti Rugi Tanah, Bangunan dan Tanam Tumbuh Landing Point Muntok tanggal 3 April 2020, bukti T.II-13a berupa Berita Acara Penyampaian Harga Ganti Rugi Tanah, Bangunan dan Tanam Tumbuh Yang Berada Di Lahan Landing Point Muntok tanggal 21 Februari 2020 dan bukti T.II-13b berupa Daftar Hadir Penyampaian Harga Ganti Rugi Tanah, Bangunan dan Tanam Tumbuh Yang Berada Di Lahan Landing Point Muntok tanggal 21 Februari 2020 hal tersebut juga dikuatkan dengan

halaman 32 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

### 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

keterangan Saksi Dipa Pandu Putratama bin Arif Purnomo selaku Lurah Tanjung yang menerangkan bahwa telah dilakukan sosialisasi yang dilakukan oleh Termohon II dan dihadiri oleh masyarakat dan para pemilik lahan yang terkena proyek pembangunan SUTT tersebut;

Menimbang, bahwa Termohon II mendalilkan bahwa proyek pembangunan landing point 150 kv tersebut telah mendapatkan izin sebagaimana dalam bukti surat T.II-3 berupa Surat Keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Laut tentang Pemberian Perpanjangan Izin Membangun Kabel Listrik Bawah Laut 150 kV Sumatera-Bangka Kepada PT.PLN (Persero) Unit Induk Pembangunan Sumatera Bagian Selatan, bukti surat T.II-4 berupa Surat Keputusan Ketua TKPRD Kabupaten Bangka Barat tentang Rekomendasi Tata Ruang Rencana Pembangunan Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT), bukti surat T.II-5 berupa Surat Keputusan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan SUTT 150 (seratus lima puluh) KiloVolt sepanjang  $\pm 29,079$  (lebih kurang dua puluh sembilan dan tujuh puluh sembilan perseribu) Kilometer dan USC / Kabel Laut 150 (seratus lima puluh) KiloVolt sepanjang  $\pm 36,036$  (lebih kurang tiga puluh enam dan tiga puluh enam perseribu) Kilometer Interkoneksi Sumatera Selatan-Bangka (G1 Tanjung Api-api - G1 Muntok) di Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan dan Kabupaten Bangka Barat, Provinsi Kepulauan Bangka Belitung serta bukti T.II-12 Peraturan Direksi PT.PLN (Persero) tentang Pengadaan Tanah Di Lingkungan PT. PLN (Persero);

Menimbang, bahwa Termohon II mendalilkan bahwa lokasi atau lahan milik Pemohon yang akan digunakan untuk pembangunan landing point 150 KV tersebut tidak masuk kawasan peruntukan pariwisata, baik pariwisata alam maupun pariwisata budaya melainkan masuk kedalam kawasan peruntukan industri hal tersebut dibuktikan dengan bukti T.II-8 berupa Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Barat nomor 1 tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang dan Tata Wilayah Kabupaten Bangka Barat tahun 2014-2034;

Menimbang, bahwa Termohon II mendalilkan telah bekerja sama dengan PT. Surveyor Indonesia dalam melakukan identifikasi dan inventarisasi lokasi pembangunan landing point Muntok sebagaimana bukti surat T.II-10a berupa Form Identifikasi Bidang/Persil Lahan Kompensasi Gardu Induk SUTT 150 kV Landing Point Muntok dan bukti surat T.II-10b berupa Surat Pesanan Barang/Jasa (SPBJ) Paket Inv Babel 2019 SUTT 150 kV Landing Point Muntok kepada PT. Surveyor Indonesia hal tersebut sesuai dengan keterangan Saksi Rajes Khana Misno bin Misno yang bekerja di PT. Surveyor Indonesia pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi telah melakukan Identifikasi dan Inventarisasi terhadap lahan yang akan

halaman 33 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan untuk proyek pembangunan landing point 150 kv Muntok yang pada saat melakukan pengukuran terhadap lahan tersebut di hadir oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangka Barat, Pemohon dan saudara Jefri kemudian dari hasil pengukuran tersebut didapatkan hasil pengukuran sebagaimana bukti T.II-1 berupa Surat Keterangan Tanah nomor 2/2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangka Barat;

Menimbang, bahwa Termohon II mendalilkan dalam menetapkan harga ganti rugi telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana bukti surat T.II-12 berupa Peraturan Direksi PT.PLN (persero) tentang pengadaan tanah dilingkungan PT.PLN (persero) dan telah bekerja sama dengan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sebagaimana bukti T.II-9 berupa Surat Pemesanan Barang/Jasa kepada KJPP Nanang Rahayu Sigit Paryanto dan Rekan ditambah dengan keterangan Saksi Rafdinal Ardhi bin Zainal Abidin yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tim Penilai dari KJPP NSR telah melakukan penilaian terhadap lokasi proyek pembangunan *landing point* 150 Kv Muntok yang hasilnya telah disampaikan kepada Termohon II sebagaimana bukti surat T.II-11 berupa Resume Penilaian KJPP NSR tentang Penilaian Ganti Rugi Tanah Bangunan dan Tanam Tumbuh Landing Point Muntok SUTT 150 kV Interkoneksi Sumatera Selatan - Bangka (GI Tanjung Api-api Landing Point - Muntok);

Menimbang, bahwa terhadap dalil Pemohon yang menyatakan lahan/tanah milik Pemohon tersebut bernilai ekonomis yaitu senilai Rp2.860.000.000,00 (dua miliar delapan ratus enam puluh juta rupiah), Majelis Hakim berpendapat untuk membuktikan dalilnya tersebut Pemohon tidak ada mengajukan bukti yang secara terperinci dapat menguatkan hasil perhitungan yang telah didapat oleh Pemohon tersebut sedangkan Termohon II telah melakukan penilaian harga ganti rugi atas lahan Pemohon tersebut melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Nanang Rahayu Sigit Paryanto dan Rekan (NSR) yang dilakukan oleh Saksi Rafdinal Ardhi bin Zainal Abidin sebagai Penilai dalam pengadaan tanah untuk pembangunan *Landing point* 150 kv Muntok yang menerangkan bahwa penilaian yang dilakukan oleh Saksi Rafdinal Ardhi bin Zainal Abidin diawali dengan mendatangi lokasi dengan melakukan inspeksi, foto, melihat batas dan titik koordinat serta mencari data pembanding ke sekitar lokasi dengan radius 1 Km (satu kilometer), data pembanding tersebut didapat dari data transaksi jual beli bukan dari transaksi sewa menyewa karena yang Saksi Rafdinal Ardhi bin Zainal Abidin nilai adalah ganti rugi bukan sewa menyewa yang ada kepentingan bisnis didalamnya, data yang Saksi Rafdinal Ardhi bin Zainal Abidin dapatkan sebanyak 10 (sepuluh) transaksi dengan kisaran harga antara Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per meter sampai dengan

halaman 34 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per meter dan setelah mendapatkan informasi harga pasaran tanah selanjutnya didapatkan Nilai Penggantian Wajar (NPW) yaitu Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu rupiah) per meter persegi untuk tanah Pemohon dengan rincian Rp120.000,00 (seratus dua puluh ribu rupiah) untuk nilai pasar tanah dan Rp5.000,00 (lima ribu rupiah) untuk nilai kerugian non fisik jadi total ganti rugi tanah milik Pemohon adalah sejumlah Rp230.231.658,00 (dua ratus tiga puluh juta dua ratus tiga puluh satu ribu enam ratus lima puluh delapan rupiah) sebagaimana bukti T.II-11 berupa Resume Penilaian KJPP NSR tentang Penilaian Ganti Rugi Tanah Bangunan dan Tanam Tumbuh Landing Point Muntok SUTT 150 kV Interkoneksi Sumatera Selatan - Bangka (GI Tanjung Api-api Landing Point - Muntok), Tim KJPP yang dipimpin oleh Saksi Rafdinal Ardhi bin Zainal Abidin melakukan penilaian berdasarkan bukti T.II-2a yaitu Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan berdasarkan bukti T.II-2b yaitu Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, penilaian yang dilakukan oleh Tim KJPP tersebut tidak didasarkan pada kepentingan bisnis yang menguntungkan akan tetapi demi kepentingan umum dan Nilai Pengganti Wajar yang dapatkan tersebut adalah bersifat final;

Menimbang, bahwa Termohon II juga telah menghadirkan Saksi Edwin Bagus Sabar Sirait bin Mangontan Sirait yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi merupakan ketua tim proyek pembangunan SUTT Gardu Induk Muntok – *Landing Point* yang proyek tersebut dibangun untuk menyambungkan kabel laut dari sisi Sumatera ke Bangka guna percepatan ketenagalistrikan di Bangka Belitung karena adanya permintaan kebutuhan listrik yang masih kurang di Bangka Belitung maka diperlukan bantuan dari sisi Sumatera, rencananya pada akhir tahun 2020 proyek pembangunan SUTT tersebut sudah selesai akan tetapi terhadap proyek *landing point* tersebut belum dilakukan pembangunan karena adanya keberatan dari pemilik lahan dan untuk lokasi *Landing Point* setelah dibangun tidak akan berpindah-pindah atau permanen berada di lokasi dibangunnya tersebut maka lahan yang akan digunakan untuk landing point tersebut harus dibebaskan;

Menimbang, bahwa Pasal 63 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yaitu penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik, kemudian pada Pasal 65 menyatakan penilai bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah, meliputi: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah

halaman 35 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

### 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

dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai, selanjutnya pada Pasal 66 ayat (1) nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai sebagaimana dimaksud pada Pasal 65 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, ayat (2) nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat 1 merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah, ayat (3) besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh penilai disampaikan kepada ketua pelaksana pengadaan tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian, ayat (4) besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian;

Menimbang, bahwa sebagaimana tersebut diatas mengenai perkara a quo Majelis Hakim berpendapat bahwa besaran nilai ganti kerugian atas tanah milik Pemohon yang terkena proyek *Landing Point* 150 Kv yang terletak di Jalan Pantai Asmara Kelurahan Tanjung Kecamatan Muntok Kabupaten Bangka Barat yang dilakukan oleh Tim Penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Nanang Rahayu Sigit Parianto dan Rekan (NSR) dilakukan dengan cara dan tolok ukur sebagaimana disebutkan diatas sehingga tiap bidang tanah memiliki hasil penilaian yang berbeda sesuai dengan kondisi dan tolok ukur yang ada pada masing-masing bidang tanah tersebut dan mengenai sewa menyewa tanah disekitar tanah milik Pemohon tersebut menurut Majelis Hakim tidak dapat dijadikan dasar karena peruntukan tanahnya tidak sama dan ada kepentingan bisnis didalamnya, berbeda dengan proyek pembangunan *Landing Point* 150 Kv tersebut yang dibangun guna kepentingan umum untuk menopang kebutuhan listrik di Bangka Belitung;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Termohon I yang pada pokoknya menyatakan tidak pernah terlibat dalam kegiatan pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh Termohon II, terhadap jawaban tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Termohon I merupakan lembaga pertanahan yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan berdasarkan bukti T.II-1 berupa Surat Keterangan Tanah Nomor 2/2020 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangka Barat yang dijadikan dasar oleh KJPP dalam melakukan penghitungan nilai ganti rugi tanah milik Pemohon sehingga Majelis Hakim berpendapat Termohon I memiliki kepentingan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa tentang dalil-dalil dan alat alat bukti lain yang tidak relevan dalam perkara ini, Majelis Hakim mengesampingkannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan dan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan Pemohon telah gagal membuktikan dalil permohonannya sedangkan Termohon II berhasil

halaman 36 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertahankan dalil jawabannya, oleh karena itu Majelis Hakim harus menyatakan menolak keberatan Pemohon keberatan tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara, oleh karena perkara ini bersifat volunteer maka menurut hukum biaya perkara ini dibebankan kepada Pemohon;

Memperhatikan, Pasal-Pasal dalam Undang-Undang Republik Indonesia nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden nomor 71 Tahun 2012 tentang Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Termohon I;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Keberatan Pemohon Keberatan;
- Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp314.500,00 (tiga ratus empat belas ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mentok, pada hari Rabu, tanggal 27 Mei 2020, oleh kami, Erica Mardaleni, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Sapperijanto, S.H., M.H. dan Listyo Arif Budiman, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mentok Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk tanggal 16 April 2020, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 3 Juni 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu Teddy Erwin Syahputra, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mentok dan dihadiri oleh Pemohon, Kuasa Termohon I dan Kuasa Termohon II;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Sapperijanto, S.H., M.H.

Erica Mardaleni, S.H., M.H.

Listyo Arif Budiman, S.H.

Panitera Pengganti

halaman 37 dari 38 halaman Putusan nomor 4/Pdt.G/2020/PN Mtk



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Teddy Erwin Syahputra S.H.

Perincian biaya perkara

- Biaya pendaftaran	:	Rp. 30.000,00
- Biaya panggilan	:	Rp. 160.000,00
- PNBP	:	Rp. 30.000,00
- Biaya ATK	:	Rp. 50.000,00
- Meterai	:	Rp. 6.000,00
- Redaksi	:	Rp. 10.000,00
- Biaya Pos Delegasi	:	<u>Rp. 28.500,00 +</u>
Jumlah	:	Rp. 314.500,00 (tiga ratus empat belas ribu lima ratus rupiah)