



PUTUSAN

Nomor : 12/ Pdt.G/ 2023/ PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara keberatan antara:

Dr. HENDRI SULAEMAN, S.H.,M.H. dan BARDOTH SIANTURI, S.H., keduanya Advokat dari Kantor Hukum : **Dr. HENDRI SULAEMAN, S.H., M.H. & REKAN**, beralamat di Jalan Sriwijaya No. 4-B, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Januari 2023 (terlampir) , karenanya telah sah bertindak serta mewakili kepentingan hukum untuk dan atas nama **PT TERANG RAJA REALTINDO**, yang dalam hal ini diwakili oleh **Drs. TANU RIADY, Ak**, selaku Direktur Utama, berdasarkan Akta Risalah Rapat PT. TERANG RAJA REALTINDO, tanggal 31- 05 - 2022, Nomor :- 4-, yang dibuat dihadapan **Rika Astri Noviana, S.H., M.Kn** NOTARIS/PPAT, berkedudukan di Kabupaten Bandung, telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : AHU-0035482.AH.01.01.TAHUN 2022,, tanggal 31 Mei 2022., yang beralamat di Komplek Ruko Istana Pasteur Regency No. A7, Jalan Gunung Batu, Bandung. Selanjutnya mohon disebut sebagai : **“PEMOHON KEBERATAN”**.

Melawan :

- 1. PT. Perusahaan Listrik Negara (Persero) Cq PT.Perusahaan Listrik Negara (Persero) Unit Induk Pembangunan Jawa Bagian Tengah-Unit Pelaksana Proyek Pembangkit dan Jaringan Jawa Bagian Tengah 3**, Selaku Tim Pendamping dan Pelaksana Pengadaan Tanah serta Pemberian Kompensasi Tanah, Bangunan, dan Tanaman yang berada di bawah Ruang Bebas, beralamat di Jl. Karawitan No.32, Kota Bandung. Untuk selanjutnya disebut : **“TERMOHON KEBERATAN I”**.
- 2. Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Guntur, Eki, Andri dan Rekan**, beralamat di Jalan Sidosermo PDK V-A No.45, Rt.001, Rw.007, Kelurahan Sidosermo, Kecamatan Wonocolo, Surabaya, Jawa Timur. Untuk selanjutnya disebut : **“TERMOHON KEBERATAN II”**.

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb



Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan keterangan para pihak yang berperkara dan bukti-buktinya dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan telah mengajukan surat permohonan keberatannya tertanggal 9 Januari 2023, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 10 Januari 2023, dibawah Register Perkara No. 12/Pdt.G/2023/PN Blb, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa, pada hari Rabu, tanggal 28 Desember 2022, bertempat di Kantor Desa Ciburuy, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, telah dilakukan rapat musyawarah dan penyampaian kepada Pemohon Keberatan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Penyampaian Hasil Besar Nilai Kompensasi Tanah, Bangunan, dan/atau tanaman jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) di Desa Ciburuy, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat; dan bertempat di Kantor Desa Bojongkoneng, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat, pada hari Rabu tanggal 28 Desember 2022 telah dilakukan rapat musyawarah dan penyampaian kepada Pemohon Keberatan berupa : Berita Acara Penyampaian Hasil Besar Nilai Kompensasi Tanah, Bangunan, dan/atau tanaman jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat ; dan bertempat di Kantor Desa Kertamulya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat , pada Hari Kamis tanggal 29 Desember 2022 telah dilakukan rapat musyawarah dan penyampaian kepada Pemohon Keberatan berupa : Berita Acara Penyampaian Hasil Besar Nilai Kompensasi Tanah, Bangunan, dan/atau tanaman jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) di Desa Kertamulya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat.
- Bahwa atas hasil rapat musyawarah dan penyampaian Hasil Besar Nilai Kompensasi Tanah, Bangunan, dan/atau tanaman a quo, Pemohon Keberatan sebagai pemilik tanah telah MENOLAK/TIDAK SEPAKAT. Dengan demikian Permohonan Keberatan ini harus diterima karena masih diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana diatur didalam Pasal 38 (1) UU RI NO.2 Tahun 2012, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung No.3 Tahun 2016 , tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti

Halaman 2 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- Bahwa adapun lokasi objek pengadaan tanah berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA, sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara permohonan keberatan ini.

Bahwa adapun yang menjadi dasar-dasar Keberatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa, Pemohon Keberatan adalah pihak pemilik tanah berikut tanaman yang berada di atasnya, yang masing-masing terletak di 3 (tiga) Desa yaitu di :

A. Desa Ciburuy, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat (No.URUT/ SPAN/No.INVENT : 26/T.22-T.23/P.2), seluas : 723,40 M2.

B. Desa Bojongkoneng, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat, total seluas : 5.159,3 M2, masing-masing terdiri dari :

- No.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 2/T.23-T.24/P.1, seluas 507,20 M2
- No.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 6/T.24-T.25/P.2, seluas 414,40 M2
- No. URUT/SPAN/NO.PERSIL: 1/T.22-T.23/P.3, seluas 2.282,30 M2
- No.URUT/SPAN/NO,PERSIL : 4/T.23-T.24/P.3, seluas 1.955,40 M2

C. Desa Kertamulya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat (NO.URUT/ SPAN/NO.PERSIL : 3/T.24-T.25/P.22) , seluas : 1.599,00 M2.

2. Bahwa, atas tanah milik Pemohon Keberatan telah mendapat izin Prinsip dari Bupati Kabupaten Bandung dan Izin Lokasi dari Badan Pertanahan Kabupaten Bandung, yang terletak di Desa Bojong Koneng, kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung, dengan bukti perincian sebagai berikut :

a. Izin Prinsip dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung No.591/ 3792 / Ass. Tapra. tertanggal 28 September 1994, terletak di Desa Bojong Koneng, seluas 30 ha ; untuk pembangunan Real Estate dan

b. Izin Prinsip dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung No.591/ 3793 / Ass. Tapra. tertanggal 28 September 1994, terletak di Desa Kerta Mulya, seluas 15 ha. Untuk pembangunan Perumahan.

c. Pemberian Izin Lokasi dari Badan Pertanahan Kabupaten Bandung, sebagaimana tercantum Surat Keputusan Nomor : 593/SK.214-KP/1994, untuk pembangunan Perumahan Real Estate terletak di Desa Bojong Koneng, kecamatan Ngamprah, kabupaten Bandung seluas kurang lebih 300.000. M2.

Halaman 3 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Pemberian Izin Lokasi dari Badan Pertanahan Kabupaten Bandung, sebagaimana tercantum Surat Keputusan Nomor : 593/SK.216-KP/1994, untuk pembangunan Perumahan Real Estate terletak di Desa Kerta Mulya, Kec. Padalarang, Kabupaten Bandung seluas kurang lebih 150.000. M2.
 - e. Perpanjangan Izin Lokasi dari Badan Pertanahan Kabupaten Bandung, sebagaimana tercantum Surat Keputusan Nomor : 593/SK.128-KP/1995, untuk pembangunan Perumahan Real Estate terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Ngamprah, kabupaten Bandung seluas kurang lebih 50.000. M2.
 - f. Perpanjangan Izin Lokasi dari Badan Pertanahan Kabupaten Bandung, sebagaimana tercantum Surat Keputusan Nomor : .593/SK.129-KP/1994. Untuk pembangunan Perumahan Real Estate terletak di Desa Kerta Mulya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung seluas kurang lebih 55.000. M2.
3. Bahwa, sehubungan dengan bukti-bukti perizinan sebagai tersebut diatas, pada tanggal 08 Juni 2022, Pemohon keberatan telah mengajukan permohonan penjelasan atau informasi Status Peruntukan Lahan yang dimiliki oleh Pemohon Keberatan kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, berdasarkan permohonan Keberatan tersebut, pada tanggal 30 Juni 2022, Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, telah menjawab dan menyatakan bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana tata Ruang Wilayah Kabupaten Tahun 2009-2029, lokasi yang dimohon termasuk pola ruang :
- a. Kawasan Permukiman Perkotaan .
 - b. Kawasan Pemukiman Perdesaan.
 - c. Kawasan Budidaya Hortikultura.
4. Bahwa, atas tanah milik Pemohon Keberatan tersebut diatas telah terkena proyek Jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru- Padalarang Baru II (Walini) dimana pihak PT.PLN (Persero) Cq PT. PLN (Persero) Unit Induk Pembangunan Jawa Bagian Tengah- Unit Pelaksana Proyek Pembangkit dan Jaringan Jawa Bagian Tengah 3 (Termohon Keberatan I) akan membangun Tower listrik serta akan dilewati pula oleh kabel/jalur ROW (Right Of Way) milik Termohon Keberatan I;
5. Bahwa berkaitan dengan proyek Jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru- Padalarang Baru II (Walini) Pemohon Keberatan sebagai pemilik tanah telah

Halaman 4 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.

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)



ditawarkan Nilai Kompensasi ganti kerugian oleh Termohon Keberatan I yang perhitungannya berdasarkan penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Guntur, Eki, Andri dan Rekan (Termohon Keberatan II), yaitu sebagai berikut :

A. Untuk tanah di Desa Ciburuy, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, (NO.URUT/SPAN/NO.INVENT : 26/T.22-T.23/P.2), seluas 723,40 M2 (tujuh ratus dua puluh tiga koma empat puluh meter persegi) telah ditawarkan Kompensasi sebesar Rp. 110.191.905,- (Seratus sepuluh juta seratus Sembilan puluh satu ribu Sembilan ratus lima rupiah), yaitu Dengan perhitungan Nilai Pasar/M2 = Rp.1.025.500,- (satu juta dua puluh lima ribu lima ratus rupiah) , sedangkan untuk tanaman yang berada di atasnya telah ditawarkan Kompensasi sebesar Rp.15.347.000,- (lima belas juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu rupiah).

B. Untuk tanah di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat , total seluas 5.159,3 M2 (lima ribu seratus lima puluh Sembilan koma tiga meter persegi) , ditawarkan Kompensasi, masing – masing :

- No.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 2/T.23-T.24/P.1, seluas 507,20 M2 (lima ratus tujuh koma dua puluh meter persegi), ditawarkan Kompensasi sebesar Rp. 78.035.256,- (tujuh puluh delapan juta tiga puluh lima ribu dua ratus lima puluh enam rupiah), yaitu Dengan perhitungan Nilai Pasar/M2 = Rp. 1.025.700,- (satu juta dua puluh lima ribu tujuh ratus rupiah) , sedangkan untuk tanaman yang berada di atasnya telah ditawarkan Kompensasi sebesar Rp. 20.254.000,- (dua puluh juta dua ratus lima puluh empat ribu rupiah).

- No.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 6/T.24-T.25/P.2, seluas 414,40 M2 (empat ratus empat belas koma empat puluh meter persegi) ditawarkan Kompensasi sebesar Rp. 63.757.512,- (enam puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus dua belas rupiah) , Dengan perhitungan Nilai Pasar/M2 = Rp. 1.025.700,- (satu juta dua puluh lima ribu tujuh ratus rupiah) , , sedangkan untuk tanaman yang berada di atasnya telah ditawarkan Kompensasi sebesar Rp.5.257.000,- (lima juta dua ratus lima puluh tujuh ribu rupiah).

- No. URUT/SPAN/NO.PERSIL: 1/T.22-T.23/P.3, seluas 2.282,30 M2 (dua ribu dua ratus delapan puluh dua koma tiga puluh meter persegi) ditawarkan Kompensasi sebesar Rp. 347.651.348,- (tiga ratus empat puluh tujuh juta enam ratus lima puluh satu ribu tiga ratus empat puluh



delapan rupiah) , Dengan perhitungan Nilai Pasar/M2 = Rp. 1.015.500,- (satu juta lima belas ribu lima ratus rupiah), sedangkan untuk tanaman yang berada di atasnya telah ditawarkan Kompensasi sebesar Rp. 46.016.000,- (empat puluh enam juta enam belas ribu rupiah).

- No.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 4/T.23-T.24/P.3, seluas 1.955,40 M2 (seribu Sembilan ratus lima puluh lima koma empat puluh meter persegi) ditawarkan Kompensasi sebesar Rp.297.856.305,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh enam ribu tiga ratus lima rupiah) , Dengan perhitungan Nilai Pasar/M2 = Rp. 1.015.500,- (satu juta lima belas ribu lima ratus rupiah), sedangkan untuk tanaman yang berada di atasnya telah ditawarkan Kompensasi Rp. 68.507.000,- (enam puluh delapan juta lima ratus tujuh ribu rupiah).

C. Untuk tanah di Desa Kertamulya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, (NO.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 3/T.24-T.25/P.22), seluas 1.599,00.M2 (seribu lima ratus Sembilan puluh Sembilan meter persegi), ditawarkan Kompensasi sebesar Rp.195.333,840,- (seratus Sembilan puluh lima juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh rupiah), Dengan perhitungan Nilai Pasar/M2 = Rp.814.400,- (delapan ratus empat belas ribu empat ratus rupiah).

6. Bahwa atas Nilai Kompensasi ganti kerugian yang disampaikan atau ditawarkan oleh Termohon Keberatan I tersebut Pemohon Keberatan sangat keberatan dan tidak sepakat oleh karena nilai Kompensasi ganti kerugian tanah tersebut tidak layak dan tidak adil bagi Pemohon Keberatan, seolah olah menilai tanah milik Pemohon Keberatan tersebut sebagai tanah kebun padahal tanah milik Pemohon Keberatan adalah tanah yang potensial dan memiliki nilai investasi tinggi (Tanah untuk perumahan tingkat kelas menengah keatas);
7. Bahwa perlu diketahui bahwa tanah milik Pemohon Keberatan a quo adalah tanah yang peruntukannya telah dipersiapkan untuk perumahan kelas menengah ke atas yang mana di atas tanah milik Pemohon Keberatan tersebut akan dibuat untuk Resort dan Residence yang sekarang ini telah memiliki nama "Bandung Resort Residence", dimana ijin-ijinnya pun sudah diajukan dan sedang dalam proses berjalan ke instansi terkait yaitu ke Dinas Perhubungan Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Pemerintah Kabupaten Bandung Barat. Sambil



menunggu ijin resmi dari dinas terkait, dimana dinas terkait belum mengeluarkan ijin secara resmi menunggu kepastian site plan, sedangkan site plan harus menunggu RAW sudah terpasang, Sebagai kawasan yang memiliki nilai potensial dan investasi tinggi, Bandung Resort Residence milik Pemohon Keberatan telah memiliki Good Accessibility, Special High Value Added, Best Environment, High Investment Return, Smart Home Features yang tinggi karena memiliki lokasi yang strategis, dikelilingi view yang indah, berlokasi di Pusat Kota Padalarang, 3 Km dari tol padalarang dan tol Cikamuning, 2 Km ke Stasiun Kereta cepat Jakarta-Bandung/Stasiun Kereta Padalarang, bersebelahan dengan objek wisata Ciburuy, 3 Km dari Kota Baru Parahyangan yang harga tanahnya Rp.9 Jt-16 Jt/M², dan banyak kelebihan-kelebihan lain. Bahkan Kavling-kavling di Bandung Resort Residence juga telah dipasarkan ke para konsumen dimana sudah banyak konsumen yang berminat dan telah melakukan booking fee dan pemesanan atas tanah aquo;

8. Bahwa, adapun perizinan yang telah diajukan oleh Pemohon Keberatan kepada 4 (empat) instansi dengan bukti tanda terima sebagai berikut :
 - a. Bukti Tanda Terima berkas untuk Pengesahan Site Plan dari Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, tertanggal 9 November 2022.
 - b. Bukti Tanda Terima berkas untuk Permohonan Rekomendasi Peil Bankir dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, tertanggal 25 November 2022.
 - c. Bukti Tanda Terima berkas untuk Permohonan Ijin Lingkungan Hidup dari Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, tertanggal 25 November 2022.
 - d. Bukti Tanda Terima berkas untuk Permohonan Rekomendasi Tehnis Penanganan Dampak Lalu Lintas dari Dinas Perhubungan Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, tertanggal 29 November 2022.
9. Bahwa dengan keberadaan tanah yang potensial dan memiliki nilai investasi tanah yang tinggi tersebut maka adalah tidak layak dan tidak adil apabila Termohon Keberatan I menawarkan nilai kompensasi ganti kerugian sebagaimana yang telah ditawarkan tersebut diatas, sedangkan untuk nilai kompensasi tanaman yang ditawarkan Pemohon Keberatan masih dapat menerimanya.
10. Bahwa penilaian ganti kerugian atau kompensasi yang dilakukan oleh Termohon Keberatan II sangatlah merugikan kepentingan Pemohon

Halaman 7 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



Keberatan seolah-oleh menganggap tanah Pemohon Keberatan sebagai tanah kebun saja. Menurut Standar Penilaian Indonesia 1 dan 2 (SP 1 dan SP 2) yang diterbitkan oleh MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia) penentuan nilai kompensasi harus dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip yang terdapat dalam dua pendekatan penilaian yaitu :

1. Pendekatan Nilai Pasar, yaitu estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan
2. Pendekatan Nilai Non Pasar, diantaranya meliputi :
 - A. Pendekatan Nilai Asuransi (Insurable Value), yaitu nilai properti sebagaimana yang diatur berdasarkan kondisi-kondisi yang dinyatakan didalam kontrak atau polis asuransi dan dituangkan dalam definisi yang jelas dan terinci.
 - B. Pendekatan Nilai dalam Penggunaan (Value in Use), yaitu nilai yang dimiliki oleh suatu properti bagi penggunaan tertentu untuk seorang pengguna tertentu dan oleh karena itu tidak berkaitan dengan nilai pasar.
 - C. Pendekatan Nilai Investasi (Investment Value), yaitu nilai dari asset bagi pemilik atau calon pemilik untuk investasi individu atau tujuan operasional.
 - D. Nilai Jaminan Pinjaman (Mortgage Lending Value), yaitu nilai properti yang ditentukan oleh Penilai dengan penaksir secara hati-hati atas marketabilitas properti di masa mendatang dengan memperhatikan aspek kesinambungan jangka panjang properti, kondisi pasar lokal dan normal dan penggunaan saat ini serta alternative penggunaan properti yang sesuai.
 - E. Nilai Pasar Untuk Penggunaan yang ada (Market Value for the existing Use), yaitu nilai pasar dari suatu asset berdasarkan kelanjutan dari penggunaan yang ada dengan asumsi bahwa asset tersebut dapat dijual di pasar terbuka untuk penggunaan yang ada saat itu.
 - F. Nilai Penggantian Wajar (Fair Replacement Value), yaitu nilai untuk kepentingan pemilik (value to the owner) yang didasarkan kepada kesetaraan dengan nilai pasar atas suatu properti dengan



memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik dari kepemilikan properti yang diakibatkan dari adanya pengambilan hak atas properti dimaksud.

G. Nilai Potensial untuk Penggunaan Potensial (Potential Value for the Potential Use), yaitu nilai yang terkait dengan suatu rencana investasi yang akan menentukan harga maksimum untuk kepentingan khusus dari investor yang menunjukkan kemauan membayar rencana investasi. Sehingga secara Matematis Penilaian ganti kerugian dapat diformulasi :

$$NPW = NP+P+T+B+K+R$$

Keterangan :

NPW = Nilai Penggantian Wajar

NP = Atas dasar pemanfaatan tertinggi dan terbaik (HBU)

P = (+) Premium atas penghunian rumah tinggal atau alih profesi

T = (+) Biaya pindah, perijinan, dan pajak

B = (+) Kompensasi masa tunggu (bunga)

K = (+) Kerugian sisa tanah

R = (+) Kerusakan fisik lain

11. Bahwa Pemohon Keberatan pada dasarnya tidak keberatan dengan penggunaan tanah aquo demi untuk kepentingan umum, namun hendaknya Nilai Ganti rugi atau kompensasi yang ditawarkan Termohon Keberatan I berdasarkan appraisal dari Termohon Keberatan II atas tanah a quo juga memperhitungkan Pendekatan Nilai Pasar dan Pendekatan Nilai Non Pasar agar tidak merugikan kepentingan Pemohon Keberatan sebagai pemilik tanah, yang menurut Pemohon Keberatan nilai kompensasi ganti kerugian yang layak dan adil atas tanah milik Pemohon Keberatan adalah sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) /M2, sehingga dengan demikian total keseluruhan Nilai Kompensasi yang diterima oleh Pemohon Keberatan adalah dapat diperinci, sebagai berikut :

A. Untuk tanah di Desa Ciburuy, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, (NO.URUT/SPAN/NO.INVENT : 26/T.22-T.23/P.2), seluas 723,40 M2, Nilai Pasar/M2 sebesar Rp.5.000.000/M2, sehingga Nilai Kompenasi yang seharusnya diterima Pemohon Keberatan adalah = 723,40 M2 X Rp.5.000.000,- = Rp. 3.617.000.000,- X 15 % = Rp.542.550.000,- (Lima ratus empat puluh dua juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah), sedangkan untuk tanaman produktif yang berada di atasnya Pemohon Keberatan setuju dan tidak keberatan sebagaimana yang ditawarkan Termohon Keberatan I dan II yaitu : Rp.15.347.000,-



(lima belas juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu rupiah). Total Nilai Kompensasi tanah + Tanaman = Rp. 542.550.000,- + Rp. 15.347.000,- = Rp. 557.897.000,- (lima ratus lima puluh tujuh juta delapan ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah).

B. Untuk tanah di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat ,total seluas 5.159,3 M2, mendapatkan Kompensasi, masing –masing :

- NO.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 2/T.23-T.24/P.1, seluas 507,20 M2, Nilai Pasar/M2 = Rp.5.000.000/M2, sehingga Nilai Kompensasi yang seharusnya diterima Pemohon Keberatan adalah 507,20 M2 X Rp.5.000.000,- = Rp. 2.536.000.000,- X 15 % = Rp.380.400.000,- (tiga ratus delapan puluh juta empat ratus ribu rupiah), sedangkan untuk tanaman produktif yang berada di atasnya Pemohon Keberatan setuju dan tidak keberatan sebagaimana yang ditawarkan Termohon Keberatan I dan II yaitu Rp. 20.254.000,- (dua puluh juta dua ratus lima puluh empat ribu rupiah). Total Nilai Kompensasi Tanah + Tanaman = Rp. 380.400.000,- + Rp. 20.254.000,- = Rp. 400.654.000,- (empat ratus juta enam ratus lima puluh empat ribu rupiah).
- No.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 6/T.24-T.25/P.2, seluas 414,40 M2 , Nilai Pasar/M2 = Rp. 5.000.000/M2, sehingga Nilai Kompensasi yang seharusnya diterima Pemohon Keberatan adalah 414,40 M2 X Rp.5.000.000 = Rp. 2.072.000.000 X 15 % = Rp. 310.800.000,-(tiga ratus sepuluh juta delapan ratus ribu rupiah), sedangkan untuk tanaman produktif yang berada di atasnya Pemohon Keberatan setuju dan tidak keberatan sebagaimana yang ditawarkan Termohon Keberatan I dan II yaitu Rp. 5.257.000,- (lima juta dua ratus lima puluh tujuh ribu rupiah). Total Nilai Kompenasi Tanah + Tanaman = Rp. 310.800.000,- + 5.257.000,- = Rp. 316.057.000,- (tiga ratus enam bela juta lima puluh tujuh ribu rupiah).
- No.URUT/SPAN/NO.PERSIL: 1/T.22-T.23/P.3, seluas 2.282,30 M2, Nilai Pasar/M2 = Rp.5.000.000, sehingga Nilai Kompensasi yang seharusnya diterima Pemohon Keberatan adalah 2.282,30 M2 X Rp.5.000.000,- = Rp. 11.411.500.000 X 15 % = Rp. 1.711.725.000,- (satu milyar tujuh ratus sebelas juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah), sedangkan untuk tanaman produktif yang berada di atasnya Pemohon Keberatan setuju dan tidak keberatan sebagaimana yang ditawarkan Termohon Keberatan I dan II yaitu Rp. 46.016.000,-

Halaman 10 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



(empat puluh enam juta enam belas ribu rupiah). Total Nilai Kompensasi Tanah + Tanaman = Rp.1.711.725.000,- + Rp.46.016.000,- = Rp. 1.757.741.000,-(satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah).

- No.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 4/T.23-T.24/P.3, seluas 1.955,40 M2, Nilai Pasar /M2 = Rp.5.000.000, sehingga Nilai Kompensasi yang seharusnya diterima Pemohon Keberatan adalah $1.955,40 \times \text{Rp.}5.000.000,- = \text{Rp.} 9.777.000.000 \times 15 \% = \text{Rp.}1.466.550.000,-$ (satu milyar empat ratus enam puluh enam juta lima ratus lima puluh ribu rupiah), sedangkan untuk tanaman produktif yang berada di atasnya Pemohon Keberatan setuju dan tidak keberatan sebagaimana yang ditawarkan Termohon Keberatan I dan II yaitu Rp. 68.507.000,- (enam puluh delapan juta lima ratus tujuh ribu rupiah). Total Nilai Kompensasi Tanah + Tanaman = Rp. 1.466.550.000,- + Rp. 68.507.000,- = Rp. 1.535.057.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh lima juta lima puluh tujuh ribu rupiah).

- C. Untuk tanah di Desa Kertamulya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, No.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 3/T.24-T.25/P.22, seluas 1.599,00 , Nilai Pasar/M2 = Rp.5.000.000,- sehingga Nilai Kompenasi yang seharusnya diterima Pemohon Keberatan adalah $1.599,00 \times \text{Rp.}5.000.000,- = \text{Rp.} 7.995.000.000 \times 15 \% = \text{Rp.} 1.199.250.000,-$ (satu milyar seratus Sembilan puluh Sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Total keseluruhan Nilai Kompenasi ganti rugi tanah berikut tanaman yang harus diterima Pemohon Keberatan adalah = Rp. 557.897.000,- + Rp. 400.654.000,- + Rp. 316.057.000,- + 1.757.741.000,- + 1.535.057.000,- + 1.199.250.000,- = Rp. 5.766.656.000,- (lima milyar tujuh ratus enam puluh enam juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah).

- 12. Bahwa, sebenarnya lokasi dan/ atau lahan milik Pemohon Keberatan yang terkena Proyek Jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru- Padalarang Baru II (Walini) dengan lebar total seluas kurang lebih 20 M2, akan tetapi Termohon Keberatan I hanya membayar ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan lebar kurang lebih 10 M2, dengan alasan karena sekarang hanya dipakai dan atau akan dipasang kabelnya seluas 10 M2, dan sisa lebar 10 m2 nya lagi menyusul, hal ini tentunya Pemohon



keberatan tidak dapat menerima dan atau keberatan, karena lahan/tanah yang terkena proyek tersebut nantinya tidak bisa diperjual belikan dan sangat mengganggu site plan, sehingga juga akan mengganggu terbitnya perizinan terhadap lokasi tersebut, sehubungan akan hal tersebut, Pemohon keberatan meminta/memohon agar Termohon Keberatan I membayar atau memberi ganti rugi secara keseluruhannya dan/ atau secara sekaligus dengan harga sebagaimana yang telah Pemohon keberatan sampaikan secara rinci tersebut diatas, dengan demikian Termohon Keberatan I harus membayar ganti rugi kepada Pemohon Keberatan sisa lebar seluas 10 M2 (sepuluh meter persegi) yang terkena Proyek dengan Perincian (luas tanah x nilai Pasar/m2 x 15%) sebagai berikut :

- Total luas tanah yang sisa 10 M2 terkena Proyek seluas 7.481,70 M2 x Rp.5.000.000,- x 15 % = Rp. 5.611.275.000,-
- Nilai Kerugian tanaman dengan total sebesar Rp. 155.381.000,-

TOTAL ganti kerugian tanah dan tanaman Rp. 5.766.656.000,-

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka dengan ini Pemohon Keberatan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Klas IA dapat memutuskan dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan ;
2. Menetapkan besarnya ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan total sebesar Rp. 5.766.656.000,- (lima milyar tujuh ratus enam puluh enam juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

A. Untuk tanah di Desa Ciburuy, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, (No.URUT/SPAN/No.INVENT : 26/T.22-T.23/P.2), seluas 723,40 M2, Nilai Pasar/M2 sebesar Rp.5.000.000/M2, sehingga Nilai Kompensasi yang seharusnya diterima Pemohon Keberatan adalah = 723,40 M2 X Rp.5.000.000,- = Rp. 3.617.000.000,- X 15 % = Rp.542.550.000,- (Lima ratus empat puluh dua juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah), sedangkan untuk tanaman produktif yang berada diatasnya Pemohon Keberatan setuju dan tidak keberatan sebagaimana yang ditawarkan Termohon Keberatan I dan II yaitu : Rp.15.347.000,- (lima belas juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu rupiah). Total Nilai Kompensasi tanah + Tanaman = Rp. 542.550.000,- + Rp. 15.347.000,- =



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 557.897.000,- (lima ratus lima puluh tujuh juta delapan ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah).

B. Untuk tanah di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat ,total seluas 5.159,3 M2, mendapatkan Kompensasi, masing –masing :

- No.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 2/T.23-T.24/P.1, seluas 507,20 M2 , Nilai Pasar/M2 = Rp.5.000.000/M2, sehingga Nilai Kompensasi yang seharusnya diterima Pemohon Keberatan adalah $507,20 \text{ M2} \times \text{Rp. } 5.000.000,- = \text{Rp. } 2.536.000.000,- \times 15 \% = \text{Rp. } 380.400.000,-$ (tiga ratus delapan puluh juta empat ratus ribu rupiah), sedangkan untuk tanaman produktif yang berada di atasnya Pemohon Keberatan setuju dan tidak keberatan sebagaimana yang ditawarkan Termohon Keberatan I dan II yaitu Rp. 20.254.000,- (dua puluh juta dua ratus lima puluh empat ribu rupiah). Total Nilai Kompensasi Tanah + Tanaman = Rp. 380.400.000,- + Rp. 20.254.000,- = Rp. 400.654.000,- (empat ratus juta enam ratus lima puluh empat ribu rupiah).
- No.URUT/SPAN/No.PERSIL : 6/T.24-T.25/P.2, seluas 414,40 M2 , Nilai Pasar/M2 = Rp. 5.000.000/M2, sehingga Nilai Kompensasi yang seharusnya diterima Pemohon Keberatan adalah $414,40 \text{ M2} \times \text{Rp. } 5.000.000 = \text{Rp. } 2.072.000.000 \times 15 \% = \text{Rp. } 310.800.000,-$ (tiga ratus sepuluh juta delapan ratus ribu rupiah), sedangkan untuk tanaman produktif yang berada di atasnya Pemohon Keberatan setuju dan tidak keberatan sebagaimana yang ditawarkan Termohon Keberatan I dan II yaitu Rp. 5.257.000,- (lima juta dua ratus lima puluh tujuh ribu rupiah). Total Nilai Kompenasi Tanah + Tanaman = Rp. 310.800.000,- + 5.257.000,- = Rp. 316.057.000,- (tiga ratus enam bela juta lima puluh tujuh ribu rupiah).
- No.URUT/SPAN/NO.PERSIL: 1/T.22-T.23/P.3, seluas 2.282,30 M2, Nilai Pasar/M2 = Rp.5.000.000, sehingga Nilai Kompensasi yang seharusnya diterima Pemohon Keberatan adalah $2.282,30 \text{ M2} \times \text{Rp. } 5.000.000,- = \text{Rp. } 11.411.500.000 \times 15 \% = \text{Rp. } 1.711.725.000,-$ (satu milyar tujuh ratus sebelas juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah), sedangkan untuk tanaman produktif yang berada di atasnya Pemohon Keberatan setuju dan tidak keberatan sebagaimana yang ditawarkan Termohon Keberatan I dan II yaitu Rp. 46.016.000,- (empat puluh enam juta enam belas ribu rupiah). Total Nilai Kompensasi Tanah + Tanaman = Rp.1.711.725.000,- +

Halaman 13 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.46.016.000,- = Rp. 1.757.741.000,-(satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah).

- NO.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 4/T.23-T.24/P.3, seluas 1.955,40 M2, Nilai Pasar /M2 = Rp.5.000.000, sehingga Nilai Kompensasi yang seharusnya diterima Pemohon Keberatan adalah $1.955,40 \times \text{Rp.}5.000.000,- = \text{Rp.} 9.777.000.000 \times 15 \% = \text{Rp.}1.466.550.000,-$ (satu milyar empat ratus enam puluh enam juta lima ratus lima puluh ribu rupiah), sedangkan untuk tanaman produktif yang berada di atasnya Pemohon Keberatan setuju dan tidak keberatan sebagaimana yang ditawarkan Termohon Keberatan I dan II yaitu Rp. 68.507.000,- (enam puluh delapan juta lima ratus tujuh ribu rupiah). Total Nilai Kompensasi Tanah + Tanaman = Rp. 1.466.550.000,- + Rp. 68.507.000,- = Rp. 1.535.057.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh lima juta lima puluh tujuh ribu rupiah).

- C. Untuk tanah di Desa Kertamulya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, NO.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 3/T.24-T.25/P.22, seluas 1.599,00 , Nilai Pasar/M2 = Rp.5.000.000,- sehingga Nilai Kompensasi yang seharusnya diterima Pemohon Keberatan adalah $1.599,00 \times \text{Rp.}5.000.000,- = \text{Rp.} 7.995.000.000 \times 15 \% = \text{Rp.} 1.199.250.000,-$ (satu milyar seratus Sembilan puluh Sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

- 3. Menghukum Termohon Keberatan I untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan total sebesar Rp. 5.766.656.000,- (lima milyar tujuh ratus enam puluh enam juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah) , dengan perincian sebagai berikut :

- A. Untuk tanah di Desa Ciburuy, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, (No.URUT/SPAN/NO.INVENT : 26/T.22-T.23/P.2), seluas 723,40 M2, Nilai Pasar/M2 sebesar Rp.5.000.000/M2, sehingga Nilai Kompensasi yang seharusnya diterima Pemohon Keberatan adalah $= 723,40 \text{ M2} \times \text{Rp.}5.000.000,- = \text{Rp.} 3.617.000.000,- \times 15 \% = \text{Rp.}542.550.000,-$ (Lima ratus empat puluh dua juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah) , sedangkan untuk tanaman produktif yang berada di atasnya Pemohon Keberatan setuju dan tidak keberatan sebagaimana yang ditawarkan Termohon Keberatan I dan II yaitu : Rp.15.347.000,- (lima belas juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu rupiah). Total Nilai Kompensasi tanah + Tanaman = Rp. 542.550.000,- + Rp. 15.347.000,- =

Halaman 14 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 557.897.000,- (lima ratus lima puluh tujuh juta delapan ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah).

B. Untuk tanah di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat ,total seluas 5.159,3 M2, mendapatkan Kompensasi, masing –masing :

- NO.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 2/T.23-T.24/P.1, seluas 507,20 M2 , Nilai Pasar/M2 = Rp.5.000.000/M2, sehingga Nilai Kompensasi yang seharusnya diterima Pemohon Keberatan adalah $507,20 \text{ M2} \times \text{Rp. } 5.000.000,- = \text{Rp. } 2.536.000.000,- \times 15 \% = \text{Rp. } 380.400.000,-$ (tiga ratus delapan puluh juta empat ratus ribu rupiah), sedangkan untuk tanaman produktif yang berada di atasnya Pemohon Keberatan setuju dan tidak keberatan sebagaimana yang ditawarkan Termohon Keberatan I dan II yaitu Rp. 20.254.000,- (dua puluh juta dua ratus lima puluh empat ribu rupiah). Total Nilai Kompensasi Tanah + Tanaman = Rp. 380.400.000,- + Rp. 20.254.000,- = Rp. 400.654.000,- (empat ratus juta enam ratus lima puluh empat ribu rupiah).
- NO.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 6/T.24-T.25/P.2, seluas 414,40 M2 , Nilai Pasar/M2 = Rp. 5.000.000/M2, sehingga Nilai Kompensasi yang seharusnya diterima Pemohon Keberatan adalah $414,40 \text{ M2} \times \text{Rp. } 5.000.000 = \text{Rp. } 2.072.000.000 \times 15 \% = \text{Rp. } 310.800.000,-$ (tiga ratus sepuluh juta delapan ratus ribu rupiah), sedangkan untuk tanaman produktif yang berada di atasnya Pemohon Keberatan setuju dan tidak keberatan sebagaimana yang ditawarkan Termohon Keberatan I dan II yaitu Rp. 5.257.000,- (lima juta dua ratus lima puluh tujuh ribu rupiah). Total Nilai Kompenasi Tanah + Tanaman = Rp. 310.800.000,- + 5.257.000,- = Rp. 316.057.000,- (tiga ratus enam bela juta lima puluh tujuh ribu rupiah).
- NO. URUT/SPAN/NO.PERSIL: 1/T.22-T.23/P.3, seluas 2.282,30 M2, Nilai Pasar/M2 = Rp.5.000.000, sehingga Nilai Kompensasi yang seharusnya diterima Pemohon Keberatan adalah $2.282,30 \text{ M2} \times \text{Rp. } 5.000.000,- = \text{Rp. } 11.411.500.000 \times 15 \% = \text{Rp. } 1.711.725.000,-$ (satu milyar tujuh ratus sebelas juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah), sedangkan untuk tanaman produktif yang berada di atasnya Pemohon Keberatan setuju dan tidak keberatan sebagaimana yang ditawarkan Termohon Keberatan I dan II yaitu Rp. 46.016.000,- (empat puluh enam juta enam belas ribu rupiah). Total Nilai Kompensasi Tanah + Tanaman = Rp.1.711.725.000,- +

Halaman 15 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



Rp.46.016.000,- = Rp. 1.757.741.000,-(satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah).

- NO.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 4/T.23-T.24/P.3, seluas 1.955,40 M2, Nilai Pasar /M2 = Rp.5.000.000, sehingga Nilai Kompensasi yang seharusnya diterima Pemohon Keberatan adalah $1.955,40 \times \text{Rp.}5.000.000,- = \text{Rp.} 9.777.000.000 \times 15 \% = \text{Rp.}1.466.550.000,-$ (satu milyar empat ratus enam puluh enam juta lima ratus lima puluh ribu rupiah), sedangkan untuk tanaman produktif yang berada di atasnya Pemohon Keberatan setuju dan tidak keberatan sebagaimana yang ditawarkan Termohon Keberatan I dan II yaitu Rp. 68.507.000,- (enam puluh delapan juta lima ratus tujuh ribu rupiah). Total Nilai Kompensasi Tanah + Tanaman = Rp. 1.466.550.000,- + Rp. 68.507.000,- = Rp. 1.535.057.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh lima juta lima puluh tujuh ribu rupiah).

- C. Untuk tanah di Desa Kertamulya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, NO.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 3/T.24-T.25/P.22, seluas 1.599,00 , Nilai Pasar/M2 = Rp.5.000.000,- sehingga Nilai Kompenasi yang seharusnya diterima Pemohon Keberatan adalah $1.599,00 \times \text{Rp.}5.000.000,- = \text{Rp.} 7.995.000.000 \times 15 \% = \text{Rp.} 1.199.250.000,-$ (satu milyar seratus Sembilan puluh Sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

- 4. Menetapkan besarnya ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sisa lebar tanah seluas 10 M2,berikut tamanan yang berada di atasnya, dengan total sebesar Rp. 5.766.656.000,- (lima milyar tujuh ratus enam puluh enam juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- Total sisa lebar tanah seluas 10 M2 terkena Proyek seluas 7.481,70 M2 x Rp.5.000.000,- x 15 % =Rp. 5.611.275.000,-
- Nilai Kerugian tanaman dengan total sebesar.....Rp. 155.381.000,-

- 5. Menghukum Termohon Keberatan I untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian sisa lebar tanah seluas 10 M2 berikut tanaman yang berada di atasnya, kepada Pemohon Keberatan total sebesar Rp. 5.766.656.000,- (lima milyar tujuh ratus enam puluh enam juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah) , dengan perincian sebagai berikut :



- Total sisa lebar tanah seluas 10 M2 terkena Proyek seluas 7.481,70 M2 x Rp.5.000.000,- x 15 % =Rp. 5.611.275.000,-
 - Nilai Kerugian tanaman dengan total sebesar.....Rp. 155.381.000,-
6. Memerintahkan kepada Termohon I dan Termohon II untuk tidak melakukan kegiatan apapun diatas tanah milik Pemohon Keberatan sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara yang berkekuatan hukum tetap ;
7. Menghukum Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;
- BAHWA, apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, untuk Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan I serta Termohon Keberatan II masing-masing hadir kuasanya di persidangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah memberi kesempatan berdamai kepada kedua belah pihak berperkara sampai dengan sebelum pengucapan putusan namun kedua belah pihak tidak mencapai perdamaian dan menyerahkan menyerahkan segala sesuatunya kepada Pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena perdamaian tidak tercapai maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat permohonan keberatan Pemohon Keberatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa atas permohonan keberatan Pemohon tersebut, Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 26 Januari 2023 yang dibacakan dalam persidangan, yang pada pokoknya masing-masing berisikan hal-hal sebagai berikut :

Jawaban Termohon Keberatan I :

PENDAHULUAN

Sebelum TERMOHON KEBERATAN I uraikan jawaban/tanggapan terkait alasan-alasan dalam pokok perkara yang menjadi dasar keberatan PEMOHON KEBERATAN, perkenankan TERMOHON KEBERATAN I menguraikan fakta-fakta hukum mendahului dan terjadi serta berkaitan langsung atau tidak langsung dengan keberatan PEMOHON KEBERATAN. Diharapkan uraian dimaksud akan mampu memperlihatkan dan memberi masukan, sehingga dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan Yang Mulia Hakim dalam



menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya. Adapaun fakta-fakta hukum yang hendak kami sampaikan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa TERMOHON KEBERATAN I merupakan Unit Induk dari PT PLN (Persero) yang bertugas melaksanakan Pembangunan Proyek Investasi Ketenagalistrikan berupa Jaringan Transmisi SUTT 150 kV, SUTET 275 kV, SUTET 500 kV beserta Gardu Induk untuk kepentingan umum khususnya di Jawa Bagian Tengah yaitu pada Provinsi Jawa Barat dan Jawa Tengah.
2. Bahwa dalam rangka meningkatkan kapasitas dan kapabilitas pelayanan kelistrikan serta sebagai pendorong pertumbuhan ekonomi di Jawa Bagian Tengah, khususnya Provinsi Jawa Barat dan juga dalam rangka melaksanakan amanat Undang-Undang serta penugasan dari Pemerintah Republik Indonesia melalui program Percepatan Pembangunan Infrastruktur Ketenagalistrikan, TERMOHON I bermaksud membangun Jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Walini).
3. Bahwa terhadap proses pembangunan Jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Walini) telah selesai dilakukan tahapan pengadaan tanah untuk tapak tower dan saat ini Termohon keberatan I sedang melakukan proses pembangunan jaringan tenaga listrik fase 2 persiapan untuk penarikan jaringan SUTT 150 kV Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Walini)
4. Bahwa terhadap proses pembangunan jaringan tenaga listrik fase 2 persiapan untuk penarikan jaringan SUTT 150 kV Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Walini) sebagaimana dimaksud pada angka 3 telah dilakukan rangkaian kegiatan sebagai berikut:
 - a. sosialisasikompensasi tanah, bangunan dan/atau tanaman di Desa Bojongkoneng pada tanggal 21 Juli 2022 (Bukti Berita Acara Sosialisasi Nomor: 03/SUTT 150 kV Padalarang Baru - Padalarang Baru II (Walini)/BA Sos/VII/2022;
 - b. inventarisasi oleh Sucofindo pada tanggal 3 Agustus 2022;
 - c. sosialisasi kompensasi tanah, bangunan dan/atau tanaman di Desa Kertamulya, (Bukti Berita Acara Sosialisasi Nomor: 05/SUTT 150 kV Padalarang Baru - Padalarang Baru II (Walini)/BA Sos/VII/2022);
 - d. sosialisasi kompensasi tanah, bangunan dan/atau tanaman di Desa Ciburuy pada tanggal 1 September 2022 (Bertita Acara Sosialisasi Nomor : 06/SUTT 150 kV Padalarang Baru - Padalarang Baru II (Walini)/BA Sos/IX/2022);

Halaman 18 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. penetapan Kantor Jasa Penilai Publik Guntur Eki dan Rekan oleh Direktur Jenderal Ketenagalistrikan pada tanggal 8 September 2022 (Bukti Keputusan Direktur Jenderal Ketenagalistrikan Nomor 565.K/TL.05/DJL.4/2022 tentang Penunjukan Lembaga Penilai Besaran Kompensasi Atas Tanah, Bangunan, dan atau Tanaman yang Berada Di Bawah Ruang Bebas Jaringan Transmisi Tenaga Listrik SUTT 150 kV Padalarang Baru – Padalarang Baru II);
- f. pelaksanaan survey oleh KJPP Guntur Eki dan Rekan pada tanggal 15 September 2022;
- g. sosialisasi penyampaian hasil besaran nilai kompensasi di Desa Ciburuy pada tanggal 28 Desember 2022 (Bukti Berita Acara Sosialisasi Nomor: 005.1/Padalarang Baru - Padalarang Baru II (Walini)/Peny-Nilai/XII/2022);
- h. sosialisasi penyampaian hasil besaran nilai kompensasi di Desa Bojongkoneng pada tanggal 28 Desember 2022 (Bukti Berita Acara Sosialisasi Nomor: 006.1/Padalarang Baru - Padalarang Baru II (Walini)/Peny-Nilai/XII/2022);
- i. sosialisasi penyampaian hasil besaran nilai kompensasi di Desa Kertamulya pada tanggal 29 Desember 2022 (Bukti Berita Acara Sosialisasi Nomor: 007.1/Padalarang Baru - Padalarang Baru II (Walini)/Peny-Nilai/XII/2022).
- j. penolakan dari Sdr Tanu Riady (Pemohon Keberatan) terhadap besaran nilai kompensasi pada tanggal 28 dan 29 Desember 2022 (Bukti Berita Acara Penolakan Nomor: 005.2/Padalarang Baru - Padalarang Baru II (Walini)/Peny-Nilai/XII/2022, Nomor: 006.2/Padalarang Baru - Padalarang Baru II (Walini)/Peny-Nilai/XII/2022, dan Nomor: 007.2/Padalarang Baru - Padalarang Baru II (Walini)/Peny-Nilai/XII/2022.
- k. penetapan besaran kompensasi atas tanah, bangunan, dan/atau tanaman yang berada di bawah ruang bebas jaringan transmisi tenaga listrik untuk jalur SUTT 150 kV padalarang baru – padalarang baru II tahap 2 pada tanggal 25 Januari 2023 (Bukti Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral RI Nomor 100 K/TL.05/DJL.4/2023).

DALAM JAWABAN

1. Bahwa setelah membaca dan meneliti Permohonan Keberatan dari Pemohon Keberatan dapat Termohon Keberatan I simpulkan bahwa inti keberatan a quo tersebut adalah:

Halaman 19 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



- a. Keberatan besaran nilai kompensasi atas penggunaan secara tidak langsung 3 (tiga) bidang tanah milik Pemohon di Desa Ciburuy, Desa Bojongkoneng, dan Desa Kertamulya yang akan dilintasi jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Walini); dan
 - b. Keberatan terhadap inventarisasi luasan tanah sebagai ruang bebas yang dilintasi jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Walini).
2. Bahwa atas keberatan tersebut, Pemohon Keberatan mengajukan Permohonan Keberatan terhadap Termohon Keberatan I selaku PT PLN (Persero) dan Termohon Keberatan II selaku Kantor Jasa Penilai Publik kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung. Hal tersebut bertentangan dengan subjek yang seharusnya dijadikan sebagai Termohon Keberatan i.c KJPP (Termohon Keberatan II) padahal seharusnya yang dijadikan sebagai Termohon Keberatan adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan ketentuan 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 yang mengatur sebagai berikut:
- Pasal 1 angka 7
- “Termohon Keberatan adalah lembaga pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya yang secara nyata menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah”.
- Pasal 6 ayat (1) huruf b
- “Keberatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia oleh Pemohon Keberatan atau kuasanya yang memuat:
- b. identitas termohon keberatan, memuat:
 - 1) nama dan tempat kedudukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan
 - 2) nama dan tempat kedudukan Instansi yang memerlukan tanah;”
3. Bahwa atas keberatan Pemohon Keberatan yang mempermasalahkan besaran ganti rugi kompensasi atas tanah dan inventarisasi luasan tanah



sebagai ruang bebas yang dilintasi jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Walini), hal tersebut menunjukkan ketidakpahaman Pemohon Keberatan atas perbedaan ganti rugi dan kompensasi, dimana ganti rugi dan kompensasi merupakan 2 (dua) hal yang berbeda dan tidak dapat dicampuradukan satu sama lain sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait ketenagalistrikan sebagai berikut:

a. Pasal 30, 31, dan 32 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan jo Pasal 34 dan 35 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2012 tentang Kegiatan Usaha Penyediaan Tenaga Listrik yang pada intinya menerangkan bahwa:

- ganti rugi diberikan untuk tanah yang dipergunakan secara langsung untuk instalasi ketenagalistrikan yang pelaksanaannya mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, sebagai contoh penggunaan tanah untuk tapak tower SUTT 150 kV Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Walini);
- kompensasi diberikan untuk penggunaan tanah secara tidak langsung untuk instalasi ketenagalistrikan yang pelaksanaannya mengacu pada ketentuan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral sebagai contoh: tanah yang diatasnya dilintasi jalur SUTT.

b. Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 jo Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah, mekanisme keberatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut adalah mengenai keberatan atas penetapan nilai ganti rugi, bukan kompensasi. Hal ini sesuai dengan definisi tentang ganti kerugian yang diatur dalam Pasal 1 ayat (3) Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 dan Pasal 1 ayat 10 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah.

4. Bahwa dalil Pemohon keberatan pada angka 6 permohonan keberatan aquo yang intinya menyatakan bahwa Pemohon Keberatan sangat keberatan dan tidak sepakat terhadap nilai kompensasi ganti kerugian yang disampaikan atau ditawarkan oleh Termohon Keberatan I karena nilai kompensasi ganti rugi tanah tersebut tidak layak dan tidak adil bagi Pemohon Keberatan adalah dalil yang mengada-ada karena Nilai Pasar untuk menentukan besaran kompensasi telah dihitung oleh Termohon



Keberatan II sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah memenuhi Kode Etik Penilai Indonesia serta Standar Penilaian Indonesia yang berlaku.

Adapun penyampaian nilai kompensasi atas ruang bebas SUTT 150 kV Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Walini) yang disampaikan oleh Termohon Keberatan I telah sesuai dengan rumusan dalam Lampiran VI Peraturan Menteri ESDM Nomor 13 Tahun 2021 tentang Ruang Bebas dan Jarak Bebas Minimum Jaringan Transmisi Tenaga Listrik dan Kompensasi Atas Tanah, Bangunan, dan/atau Tanaman Yang berada di Bawah Ruang Bebas Jaringan Transmisi Tenaga Listrik dengan rincian sebagai berikut:

Kompensasi = $15\% \times \text{Luas Tanah Dibawah Ruang Bebas} \times \text{Nilai Pasar Tanah}$. Adapun Nilai Pasar Tanah dari lembaga penilai yang dalam hal ini merupakan Kantor Jasa Penilai Publik Guntur, Andri, Eki dan Rekan yang ditetapkan oleh Dirjen ketenagalistrikan (Bukti Penetapan KJPP oleh DJK).

5. Bahwa dalil Pemohon keberatan pada angka 9 dan 11 yang pada intinya mengatakan bahwa dengan keberatan tanah yang potensial dam memiliki nilai investasi tanah yang tinggi tersebut maka adalah tidaklayak dan tidak adil apabila Termohon Keberatan I menawarkan nilai kompensasi ganti kerugian sebagaimana yang tela ditawarkan tersebut diatas, sedangkan nilai kompensasi tanaman yang ditawarkan Pemohon Keberatan masih dapat menerimanya adalah dalil yang keliru karena nilai kompensasi yang ditawarkan Termohon Keberatan I telah dihitung sesuai rumusan dalam Lampiran VI Peraturan Menteri ESDM Nomor 13 Tahun 2021 sebagaimana telah Termohon Keberatan I sampaikan di atas dan secara mutatis mutandis dinyatakan pula sebagai jawaban Termohon Keberatan I terhadap dalil Pemohon Keberatan angka 9 dan 11 ini sebagaimana yang telah dijelaskan Termohon Keberatan I pada angka 4 jawaban ini.

Lagi pula Pemohon Keberatan telah menerima tanpa adanya keberatan terhadap Nila Pasar (NP) untuk besaran ganti rugi atas tanah milik Pemohon Keberatan yang digunakan sebagai tapak tower T.23, T.24, dan T.25 SUTT 150 kV Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Walini) yang dihitung berdasarkan Nilai Pasar (NP) dari Termohon Keberatan II selaku lembaga penilai.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dalil Pemohon Keberatan pada angka 12 yang pada intinya mengatakan bahwa lahan Pemohon Keberatan yang terkena proyek jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Walini) dengan lebar total seluas kurang lebih 20 m² adalah dalil yang mengada-ada karena lebar jaringan SUTT 150 kV Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Walini) yang akan ditarik oleh Termohon Keberatan I adalah hanya seluas 10 m² (bukti gambar as build drawing). oleh karena itu pemberian kompensasi hanya diberikan terhadap ruang bebas yang terlintasi jaringan SUTT 150 kV sesuai ketentuan Pasal 3 ayat (5) Peraturan Menteri ESDM Nomor 13 Tahun 2021 yang mengatur bahwa objek kompensasi meliputi tanah, bangunan, dan/atau tanaman yang berada di bawah ruang Bebas dan di sepanjang koridor Jarak Bebas Minimum Horizontal dari Sumbu Vertikal Menara/Tiang.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, bersama ini perkenankanlah Termohon Keberatan I mengajukan permohonan agar Yang Mulia Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Keberatan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan alasan keberatan Pemohon Keberatan terhadap Termohon Keberatan I tidak berdasar dan tidak dapat diterima;

3. Menyatakan penilaian Termohon Keberatan II – KJPP Guntur Eki Andri dan Rekan atas nilai ekonomis tanah, bangunan, dan/atau tanaman milik Pemohon Keberatan yang berada di bawah ruang bebas yang dilintasi SUTT 150 kV Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Walini) sebesar dengan rincian sebagai berikut:

No.	Keterangan (Desa, Kec, Kab, Prov.)	Luas Tanah yang terkena kompensasi (M ²)	Nilai Pasar Tanah (Rp.)	Nilai Pasar Bangunan (Rp.)	Nilai Pasar Tanaman (Rp.)	Besaran Kompensasi (Rp.)
1	Span Tower T.22 - T.23 - Bojongkoneng, Ngamprah, Bandung Barat, Jawa Barat	723,40	734.612.700	-	-	734.612.700
4	Span Tower T.22 - T.23 - Span Tower T.23 - T.24 - Ciburuyuk, Padalarang, Bandung Barat, Jawa Barat	1.955,40	1.985.708.700	-	15.347.000 68.507.000	297.856.305 68.507.000
Total Besarannya (Rp.)						282.289.256
5	Span Tower T.24 - T.25 - 6/P.2 Bojongkoneng, Ngamprah, Bandung Barat, Jawa Barat	414,40	425.050.080	-	5.257.000	63.757.512
Total Besarannya (Rp.)						69.014.512
6	Span Tower T.24 - T.25 - 3/P.22 Kertamulya, Padalarang, Bandung Barat, Jawa Barat	1.599,00	1.302.225.600	-	-	195.333.840
Total Besarannya (Rp.)						195.333.840

Halaman 23 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Bلب.



4. Menolak tuntutan Pemohon Keberatan atas besaran Kompensasi dengan total keseluruhan nilai kompensasi sebesar Rp. 5.766.656.000,- (lima milyar tujuh ratus enam puluh enam juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah);
5. Menolak tuntutan Pemohon Keberatan atas permintaan kompensasi terhadap sisa lebar tanah seluas 10 m² berikut tanaman yang tidak dilintasi jaringan SUTT 150 kV Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Walini);
6. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Jawaban Termohon Keberatan II :

1. Dalam dalil posita PEMOHON KEBERATAN Pada angka 2 halaman 3 dan halaman 4, PEMOHON KEBERATAN menyampaikan rincian daftar lokasi objek tanah berikut tanaman yang berada di atasnya sebagai dasar keberatan. Kami menyampaikan bahwa rincian daftar lokasi objek yang disampaikan TIDAK BERURUTAN sesuai daftar rekap inventarsasi Tanah, Bangunan dan/atau Tanaman yang diberikan oleh Pemberi Tugas. (Bukti T.II.1)

Halaman 24 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dalam dalil posita PEMOHON KEBERATAN Pada angka 2 halaman 4 PEMOHON KEBERATAN menyampaikan rincian daftar perizinan lokasi atas objek yang dinilai. Kami menyampaikan bahwa rincian daftar perizinan lokasi atas objek yang dinilai tersebut saat ini sudah tidak berlaku. (Bukti T.II.7)
3. Dalam dalil posita PEMOHON KEBERATAN Pada angka 3 halaman 5 PEMOHON KEBERATAN menyampaikan informasi terkait Status Peruntukan Lahan. Kami menyampaikan bahwa objek penilaian saat ini diijinkan sebagai kawasan permukiman perkotaan, kawasan permukiman perdesaan, kawasan budidaya hortikultura dan kami telah mempertimbangkan aspek tersebut, dengan menganggap bahwa saat ini objek penilaian merupakan tanah dengan peruntukan sebagai zona permukiman, namun kami sampaikan juga bahwa pada saat kegiatan verifikasi objek penilaian dilaksanakan, kondisi objek saat itu masih berupa tanah mentah, belum terkavling-kavling sebagaimana umumnya lokasi perumahan, belum dimulai atau belum terbangun sarana dan prasarana penunjang fasilitas perumahan yang direncanakan. (Bukti T.II.6, Bukti T.II.11)
4. Dalam dalil posita PEMOHON KEBERATAN Pada angka 6 halaman 7, PEMOHON KEBERATAN menyatakan bahwa Nilai Kompensasi Ganti Kerugian. Kami menyampaikan bahwa dalil PEMOHON KEBERATAN tersebut dalil yang SALAH, definisi ganti kerugian merujuk kepada Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 ayat 10 yang berbunyi Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah, Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 ayat 2, yang berbunyi : Pengadaan Tanah.adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 ayat 9 yang berbunyi Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan., sedangkan definisi kompensasi merujuk kepada Permen ESDM No.13 Tahun 2021. Pasal 1 ayat 13 yang berbunyi Kompensasi adalah pemberian sejumlah uang kepada pemegang hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan/atau benda lain yang terdapat di atas tanah tersebut karena tanah tersebut digunakan secara tidak langsung untuk

Halaman 25 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



pembangunan ketenagalistrikan tanpa dilakukan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. (Bukti T.II.2)

Dalam dalil posita PEMOHON KEBERATAN Pada angka 6 halaman 7, PEMOHON KEBERATAN juga menyatakan bahwa analisis penilaian menggunakan asumsi seolah olah tanah kebun. Kami menyampaikan bahwa dalil PEMOHON KEBERATAN tersebut dalil yang SALAH, Dalam melaksanakan kegiatan ini, kami mendasarkan kepada PERMEN ESDM No. 13 Tahun 2021, Kode Etik Penilai Indonesia Dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018 (KEPI&SPI Edisi VII-2018). Sesuai formula perhitungan pada Lampiran VI dalam PERMEN ESDM No. 13 Tahun 2021, secara jelas mengintruksikan bahwa Penilaian Besaran Kompensasi diperoleh dari Nilai Pasar. Sesuai SPI, Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua belah pihak masing masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati hatian dan tanpa paksaan. (SPI 101 butir 3.1). Berdasarkan standar dan aturan diatas, maka dalam proses penilaian terhadap objek pemohon, kami telah mempertimbangkan seluruh aspek yang telah diatur dalam SPI Edisi VII – 2018, diantaranya adalah verifikasi ke objek penilaian, dan pada saat pelaksanaan kegiatan verifikasi ke objek penilaian, kondisi objek saat itu masih berupa tanah mentah, belum terkavling-kavling sebagaimana umumnya lokasi perumahan, belum dimulai atau belum terbangun sarana dan prasarana penunjang fasilitas perumahan yang direncanakan, kami juga melakukan pengumpulan data dan informasi pasaran properti yang sejenis dan sebanding, diantaranya adalah data penawaran/transaksi properti pemukiman (non kompleks), pertanian dan pemukiman (komplek perumahan). Serta juga melakukan pengecekan melalui website resmi BPN terkait Zona Nilai Tanah dan Zona Peruntukan terhadap objek yang dinilai (Bukti T.II.4, Bukti T.II.5, Bukti T.II.6, Bukti T.II.9, Bukti T.II.11).

5. Dalam dalil posita PEMOHON KEBERATAN Pada angka angka 7 halaman 7 dan angka 8 halaman 8, Para Pemohon menyatakan bahwa pada saat ini lokasi telah disiapkan untuk “perumahan menengah ke atas”. Kami menyampaikan bahwa dalil PEMOHON KEBERATAN tersebut dalil yang KURANG TEPAT. Nilai Pasar yang kami keluarkan telah

Halaman 26 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



mempertimbangkan aspek – aspek legal yang berlaku terkait objek yang dinilai. Pada saat kegiatan verifikasi objek penilaian, didampingi langsung oleh PEMOHON KEBERATAN. Saat itu PEMOHON KEBERATAN juga memberikan salinan perijinan atas tanah tersebut, namun setelah kami lakukan verifikasi ternyata perijinan tersebut sudah tidak berlaku, di lain kesempatan PEMOHON KEBERATAN juga memberikan data tambahan berupa salinan tanda terima pengajuan perijinan ke dinas terkait, dan menurut pendapat kami, salinan tersebut bukan merupakan izin yang telah ditetapkan, melainkan bukti bahwa PEMOHON KEBERATAN sedang mengurus perijinan tersebut. Kami juga menerima salinan permohonan informasi status peruntukan lahan yang mana objek penilaian saat ini diijinkan sebagai zona permukiman dan kami telah mempertimbangkan aspek tersebut, dengan mempertimbangkan bahwa saat ini objek penilaian merupakan tanah dengan peruntukan sebagai zona permukiman. (Bukti T.II.4, Bukti T.II.5, Bukti T.II.6, Bukti T.II.8, Bukti T.II.11)

6. Dalam dalil posita PEMOHON KEBERATAN Pada angka 9 halaman 8, PEMOHON KEBERATAN menyatakan bahwa Keberatan atas Nilai Kompensasi Ganti Kerugian. Kami menyampaikan bahwa dalil PEMOHON KEBERATAN tersebut dalil yang KURANG TEPAT. yang dimaksud PEMOHON KEBERATAN itu seharusnya mendasarkan kepada PERMEN ESDM No.13 Tahun 2021 tentang definisi Kompensasi. Permen ESDM No.13 Tahun 2021. Pasal 1 ayat 13 yang berbunyi Kompensasi adalah pemberian sejumlah uang kepada pemegang hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan/atau benda lain yang terdapat di atas tanah tersebut karena tanah tersebut digunakan secara tidak langsung untuk pembangunan ketenagalistrikan tanpa dilakukan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. (Bukti T.II.2, Bukti T.II.2)
7. Dalam dalil posita PEMOHON KEBERATAN Pada angka 10 halaman 9, PEMOHON KEBERATAN menyatakan bahwa keberatan dengan hasil analisis perhitungan Penilaian ganti kerugian atau kompensasi . Kami menyampaikan bahwa dalil PEMOHON KEBERATAN tersebut dalil yang SALAH. Penilaian yang kami keluarkan dengan mendasarkan kepada PERMEN ESDM No.13 Tahun 2021 Lampiran VI dan SPI Edisi VII - 2018 bagian SPI 101 dimana Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas



ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua belah pihak masing masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati hatian dan tanpa paksaan. (SPI 101 butir 3.1). Sedangkan dalil yang digunakan PEMOHON KEBERATAN merujuk kepada UU No. 2 tahun 2012 dan SPI 204 dengan menggunakan Dasar Nilai adalah Nilai Penggantian Wajar. Nilai Penggantian Wajar adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas Properti dimaksud. (SPI 102 3.8) (Bukti T.II.2, Bukti T.II.9, Bukti T.II.10)

8. Dalam dalil posita PEMOHON KEBERATAN Pada angka 11 halaman 10, PEMOHON KEBERATAN menyatakan bahwa keberatan dengan Nilai Kompensasi Ganti Kerugian sebagaimana termaksud. Kami menyampaikan bahwa dalil para pemohon tersebut dalil yang SALAH. Penilaian yang kami keluarkan dengan mendasarkan kepada PERMEN ESDM No. 13 tahun 2021 Lampiran VI dan SPI edisi VII 2018 bagian SPI 101 dengan dasar nilai adalah Nilai Pasar dimana Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua belah pihak masing masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati hatian dan tanpa paksaan. (SPI 101 butir 3.1). Dan besaran kompensasi tersebut diperhitungkan sesuai dengan formula yang diatur dalam PERMEN ESDM No.13 Tahun 2021 pada Lampiran VI (Bukti T.II.2, Bukti T.II.9, Bukti T.II.10)
9. Dalam melakukan kegiatan Penilaian Besaran Kompensasi KJPP GEAR didukung oleh legalitas yang terkait dengan dengan kompetensi antara lain :
 - Menjadi anggota MAPPI Sejak tahun 2004 dengan status Anggota Berserifikat (Certified Member) atas nama Guntur Pramudiyanto dengan Nomor MAPPI 04-S-01770 (Bukti T.II.12)
 - Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 562/KM.1/2013 Tentang Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik Guntur, Eki, Andri, dan Rekan yang ditetapkan pada tanggal 14 Agustus 2013 (Bukti T.II.12)
 - Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 171/KM.1/2009 Tentang Izin Penilai Publik di Bidang Jasa Penilaian Properti (P) Guntur



Pramudiyanto, S.E. yang ditetapkan pada tanggal 25 Februari 2009 (Bukti T.II.12)

- Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 136/SK-600.PT.01.01/III/2019 Tentang Pemberian Lisensi Penilai Pertanahan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Guntur Eki Andri dan Rekan yang ditetapkan pada tanggal 27 Maret 2019 (Bukti T.II.12)
- Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 139/SK-600.PT.01.01/III/2019 Tentang Pemberian Lisensi Penilai Pertanahan Guntur Pramudiyanto, S.E., M.Ec.Dev. yang ditetapkan pada tanggal 27 Maret 2019 (Bukti T.II.12)
- Sertifikat PKP 204 – Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Nomor: 2969/WORKSHOP/KPSPI/IX/2018 yang dikeluarkan Oleh Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI) Masyarakat Profesi Penilai Indonesia yang diberikan kepada: Guntur Pramudiyanto No.MAPPI: 04-S-01770 (Bukti T.II.12)
- Register Menteri Keuangan (RMK-2017.00119) berdasarkan ketentuan pasal 3A ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik yang diberikan kepada: Guntur Pramudiyanto No.MAPPI: 04-S-01770 yang telah memenuhi ketentuan dan persyaratan untuk didaftarkan pada Register Penilai yang dikeluarkan Oleh Kementerian Keuangan pada tanggal 31 Mei 2017. (Bukti T.II.12);

KESIMPULAN :

1. Opini penilaian kami telah mengacu pada Peraturan Menteri Energi Dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia Nomor. 13 Tahun 2021 Tentang Ruang Bebas Dan Jarak Minimum Jaringan Transmisi Tenaga Listrik Dan Kompensasi Atas Tanah, Bangunan, Dan / Atau Tanaman Yang Berada Di Bawah Ruang Bebas Jaringan Transmisi Tenaga Listrik.
2. Opini penilaian kami telah mengacu pada Kode Etik Penilai Indonesia Dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018 (KEPI&SPI Edisi VII-2018), dimana telah mempertimbangkan segala aspek yang diatur dalam SPI Seri 300 – Real Properti.

Halaman 29 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



3. Apabila ditarik suatu kesimpulan, bahwa hal yang menjadi alasan utama PEMOHON KEBERATAN gugatan perdata untuk menolak besaran kompensasi ganti kerugian yang dibuat oleh termohon II adalah penentuan nilai kompensasi harus dilakukan berdasarkan perhitungan formulasi Nilai Penggantian Wajar adalah anggapan SALAH, dapat kami tegaskan bahwa dalam pekerjaan penilaian besaran kompensasi pada jalur SUTT 150 Kv Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Walini) seharusnya didasarkan kepada Peraturan Menteri Energi Dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia Nomor. 13 Tahun 2021 Tentang Ruang Bebas Dan Jarak Minimum Jaringan Transmisi Tenaga Listrik Dan Kompensasi Atas Tanah, Bangunan, Dan / Atau Tanaman Yang Berada Di Bawah Ruang Bebas Jaringan Transmisi Tenaga Listrik. Dengan formula perhitungan kompensasi atas tanah, bangunan dan / atau tanaman yang berada di bawah ruang bebas adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Kompensasi Tanah} &= \\ 15\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{Nilai Pasar Tanah} & \\ \text{Kompensasi Bangunan} &= \\ 15\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{Nilai Pasar Bangunan} & \\ \text{Kompensasi Tanaman} &= \\ \text{Nilai Pasar Tanaman} & \end{aligned}$$

Sesuai PERMEN ESDM No. 13 tahun 2021 Lampiran VI. Adapun hasil perhitungan kami sesuai dengan PERMEN ESDM No. 13 tahun 2021, adalah sebagai berikut :



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

No.	Lokasi (Desa, Kec., Kab., Prov.)	Luas Tanah yang terkena kompensasi (M ²)	Nilai Pasar Tanah (Rp.)	Nilai Pasar Bangunan (Rp.)	Nilai Pasar Tanaman (Rp.)	Besaran Kompensasi (Rp.)
1	Span Tower T.22 - T.23 - 26/P.2 Ciburuy, Padalarang, Bandung Barat, Jawa Barat	723,40	734.612.700	-	15.347.000	110.191.905
Total Besaran Kompensasi (Rp.)					125.538.905	

2	Span Tower T.22 - T.23 - 1/P.3 Bojongkoneng, Ngamprah, Bandung Barat, Jawa Barat	2.282,30	2.317.675.650	-	46.061.000	347.651.348
Total Besaran Kompensasi (Rp.)					393.712.348	
3	Span Tower T.23 - T.24 - 2/P.1 Bojongkoneng, Ngamprah, Bandung Barat, Jawa Barat	507,20	520.235.040	-	20.254.000	78.035.256
Total Besaran Kompensasi (Rp.)					98.289.256	
4	Span Tower T.23 - T.24 - 4/P.3 Bojongkoneng, Ngamprah, Bandung Barat, Jawa Barat	1.955,40	1.985.708.700	-	68.507.000	297.856.305
Total Besaran Kompensasi (Rp.)					366.363.305	
5	Span Tower T.24 - T.25 - 6/P.2 Bojongkoneng, Ngamprah, Bandung Barat, Jawa Barat	414,40	425.050.080	-	5.257.000	63.757.512
Total Besaran Kompensasi (Rp.)					69.014.512	
6	Span Tower T.24 - T.25 - 3/P.22 Kertamulya, Padalarang, Bandung Barat, Jawa Barat	1.599,00	1.302.225.600	-	-	195.333.840
Total Besaran Kompensasi (Rp.)					195.333.840	

Oleh karena itu kami mohon Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak Gugatan PEMOHON KEBERATAN tersebut, menolak permohonan gugatan PEMOHON

Halaman 31 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Bلب.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEBERATAN untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak diterima dan menghukum kepada PEMOHON KEBERATAN untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. Demikian jawaban yang kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil permohonannya keberatannya Pemohon Keberatan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT TERANG RAJA REALTINDO tanggal 31-05-2022 Nomor : -4- yang dibuat dihadapan Rika Astri Noviana, S.H.,M.Kn Notaris/PPAT, diberi tanda bukti PK - 1 ;
2. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0035482.AH.01.01.TAHUN 2022 tentang Pengesahan pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT TERANG RAJA REALTINDO, diberi tanda bukti PK - 2 ;
3. Fotocopy surat dari KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) di Desa Ciburuy Kecamatan Padalarang Kabupaten Bandung Barat , (No Urut/SPAN/No.INVENT : 26/T.22-T.23/P.2) seluas : 723,40 M2 diberi tanda bukti PK - 3 ;
4. Fotocopy surat dari KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) di Desa Bojongkoneng Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat , total seluas : 5.159,3 M2 diberi tanda bukti PK - 4 ;
5. Fotocopy surat dari KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) di Desa Kertamulya Kecamatan Padalarang Kabupaten Bandung Barat , (No Urut/SPAN/No.PERSIL : 3/T.24-T.25/P.22) seluas : 1.599,00 M2 diberi tanda bukti PK - 5 ;
6. Fotocopy Berita Acara Penyampaian Hasil Besaran Nilai Kompensasi Tanah , Bangunan dan/atau tanaman jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Wallini) di Desa Ciburuy Kecamatan Padalarang Kabupaten Bandung Barat Nomor/ Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) Peny-Nilai/XII/2022, diberi tanda bukti PK - 6
7. Fotocopy Berita Acara Penyampaian Hasil Besaran Nilai Kompensasi Tanah , Bangunan dan/atau tanaman jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) di Desa Bojongkoneng Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat Nomor /Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Wallini) Peny-Nilai/XII/2022, diberi tanda bukti PK - 7 ;

Halaman 32 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy Berita Acara Penyampaian Hasil Besaran Nilai Kompensasi Tanah , Bangunan dan/atau tanaman jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Wallini) di Desa Kertamulya Kecamatan Padalarang Kabupaten Bandung Barat Nomor /Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) Peny-Nilai/XII/2022, diberi tanda bukti PK - 8 ;
9. Fotocopy SHM No.84 Desa Bojongkoneng Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat seluas 2260 M2 atas nama Tanta Riady , diberi tanda bukti PK - 9 ;
10. Fotocopy SHM No.85 Desa Bojongkoneng Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat seluas 6270 M2 atas nama Tanta Riady , diberi tanda bukti PK - 10 ;
11. Fotocopy Akta Jual Beli No.: 974/PPAT/Kec-Ngamp/XI/1994 Desa Bojongkoneng Kecamatan Ngamprah seluas 20.600 M2 atas nama Pembeli Tanta Riady , diberi tanda bukti PK - 11 ;
12. Fotocopy Akta Jual Beli No.: 1075/PPAT/Kec-Ngamp/XII/1994 Desa Bojongkoneng Kecamatan Ngamprah seluas 2410,92 M2 atas nama Pembeli Tanta Riady , diberi tanda bukti PK - 12 ;
13. Fotocopy Akta Jual Beli No.: 20/K.PDL/I/1995 Desa Kertamulya Kecamatan Padalarang seluas 2.598 M2 atas nama Pembeli Tanta Riady, diberi tanda bukti PK - 13 ;
14. Fotocopy Akta Surat Keterangan Ahli Waris Tuan Tanta Riady, Nomor : 3/IV/2005 tanggal 5 April 2005 di Notaris Bandung Mayasari Soegiharto, SH , diberi tanda bukti PK - 14 ;
15. Fotocopy Izin Prinsip dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung No. 591/3792/Ass. Tapra tertanggal 28 September 1994 terletak di Desa Bojongkoneng seluas 30 Ha untuk pembangunan Real Estate , diberi tanda bukti PK - 15 ;
16. Fotocopy Izin Prinsip dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung No. 591/3793/Ass. Tapra tertanggal 28 September 1994 terletak di Desa Kerta Mulya seluas 15 Ha untuk pembangunan Perumahan , diberi tanda bukti PK - 16 ;
17. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Nomor : 593/SK.214-KP/1994 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk pembangunan Real Estate terletak di Desa Bojongkoneng Kecamatan Ngamprah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung seluas 300.000 M2 atas nama PT KARUNIAMAS MEGA SEJATI , diberi tanda bukti PK - 17 ;

Halaman 33 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.

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

18. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Nomor : 593/SK.128-KP/1995 tentang Perpanjangan Izin Lokasi untuk keperluan pembangunan Perumahan terletak di Desa Bojongkoneng Kecamatan Ngamprah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung seluas 50.000 M2 atas nama PT KARUNIAMAS MEGA SEJATI , diberi tanda bukti PK - 18 ;
19. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Nomor : 593/SK.216-KP/1994 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk pembangunan Perumahan terletak di Desa Kertamulya Kecamatan Padalarang Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung seluas 150.000 M2 atas nama PT KARUNIAMAS MEGA SEJATI , diberi tanda bukti PK - 19 ;
20. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Nomor : 593/SK.129-KP/1995 tentang Perpanjangan Izin Lokasi untuk keperluan pembangunan Perumahan terletak di Desa Kertamulya Kecamatan Padalarang Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung seluas 55.000 M2 atas nama PT KARUNIAMAS MEGA SEJATI , diberi tanda bukti PK - 20 ;
21. Fotocopy Jawaban Permohonan Informasi Status Peruntukan Lahan Nomor : 650/4042/DPUTR tanggal 30 Juni 2022 , diberi tanda bukti PK - 21 ;
22. Fotocopy Akta No. 40 tanggal 8 Agustus 1990 tentang Salinan Perseroan Terbatas PT Karunia Mega Sejati di Notaris Lukman Kirana, SH , diberi tanda bukti PK - 22 ;
23. Fotocopy Akta No. 13 tanggal 11 Maret 1993 tentang Salinan Pembetulan PT Karunia Mega Sejati di Notaris Lukman Kirana, SH , diberi tanda bukti PK - 23 ;
24. Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Nomor : BK/C/12/II/2015/Polsek Regol tanggal 07 Januari 2015 , diberi tanda bukti PK - 24 ;
25. Fotocopy Surat Tanda Terima Berkas Bidang Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang tanggal 9 November 2022, diberi tanda bukti PK - 25 ;
26. Fotocopy Surat Tanda Terima berkas untuk keperluan Permohonan Rekomendasi Peil Banjir dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang tanggal 25 November 2022, diberi tanda bukti PK - 26 ;

Halaman 34 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.

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)



27. Fotocopy Surat Tanda Terima berkas untuk Permohonan Ijin Lingkungan dari Dinas Lingkungan Hidup tanggal 25 November 2022, diberi tanda bukti PK – 27 ;
28. Fotocopy Surat Tanda Terima berkas untuk Permohonan Rekomendasi Teknis Penanganan Dampak Lalu Lintas dari Pemerintah Kabupaten Bandung Barat Dinas Perhubungan tanggal 29 November 2022, diberi tanda bukti PK - 28 ;
29. Fotocopy Brosur Perumahan Bandung Resort Residence dari PT Terang Raja Realtindo , diberi tanda bukti PK - 29 ;
30. Fotocopy Notulen Rapat Jaksa Pengacara Negara pada Kejati Jabar dengan PT PLN UIP JBT dan Drs, Tanu Riady, AK terkait pembebasan Lahan SUTT 150kV Padalarang Baru II (Walini) – Padalarang Baru tanggal 4 Juli 2022, diberi tanda bukti PK - 30 ;

Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat bertanda PK - 1 , sampai dengan PK - 30 tersebut telah diberi meterai secukupnya dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, kecuali Bukti Surat PK -6, PK -7, PK -8, PK – 10, PK – 22, PK – 23, PK - 24 adalah fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa setelah diberikan kesempatan untuk mengajukan saksi-saksinya Pemohon Keberatan dipersidangan telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi JAMES P GOENAWAN;

- Bahwa saksi kenal dengan Pemohon Keberatan karena hubungan pekerjaan, Pemohon Keberatan pernah meminta saksi untuk memasarkan tanahnya kira-kira setahun yang lalu. Saksi menanyakan kepada Pemohon Keberatan kapan dibangun tanahnya? Dan jawaban Pemohon Keberatan “belum jelas kapan dibangunnya karena tanahnya sekarang masih ada masalah”;
- Bahwa saksi belum pernah ke lokasi hanya melihat Site Plan dan petanya saja;
- Bahwa saksi tahu tanah Pemohon Keberatan ada masalah baru-baru ini;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah Pemohon Keberatan dipakai Pemerintah untuk apa dan yang dipermasalahkan menurut Pemohon keberatan adalah masalah Ganti Rugi;

Halaman 35 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu berapa Pemerintah menaksir harga tanah Pemohon Keberatan ;
- Bahwa setahu saksi luas tanah Pemohon Keberatan ± 40 Ha letaknya di daerah Padalarang daerah perbukitan di satu lokasi/ hamparan;
- Bahwa menurut saksi harga tanahnya bisa naik karena dekat dengan Proyek Kereta Api Cepat;
- Bahwa saksi bekerja di bidang Property ± 10 tahun dan saksi pernah memasarkan Property seperti Sumarecon, Podomoro, dan lain- lain;
- Bahwa saksi bisa menawarkan dalam bentuk tanah saja, bisa juga menawarkan dalam bentuk tanah dan bangunan. Biasanya awal dipasarkan Property berbentuk tanah tetapi Site Plan dan Gambar sudah ada. Nanti setelah ada bangunannya baru ditentukan harga lagi; Contohnya SUMARECON awal dijual Rp. 6.000.000,00 sampai Rp. 7.000.000,00 /meter setelah berbentuk bangunan harganya sekarang Rp. 12.000.000,00 /meter;
- Bahwa saksi belum memasarkan tanah Pemohon Keberatan karena sekarang masih ada masalah;
- Bahwa harga tanah Pemohon Keberatan menurut saksi kira-kira Rp. 5.000.000,00 /meter;
- Bahwa setahu saya Bank-Bank papan atas seperti antara lain Bank Mandiri, Bank BCA tidak mau menawarkan untuk tanah/Property yang dekat dengan SUTT;
- Bahwa biasanya Pengembang menawarkan tanah yang belum jadi ;
- Bahwa saksi tidak punya Sertifikasi untuk penilaian tanah publik;
- Bahwa yang saksi tawarkan kepada Konsumen adalah tanah kosong tidak termasuk bangunan;
- Bahwa saksi tidak tahu perbedaan Ganti Rugi dengan kompensasi;
- Bahwa saksi melihat Site Plan tanah milik Pemohon Keberatan untuk izin perumahan tahun 2022 tetapi saksi tidak tahu Izin tentang apa dan apakah berlaku atau tidak. Saksi hanya melihat sekilas saja dokumen Izin tersebut;
- Bahwa saksi tidak akan memasarkan apabila tanah/ property tidak ada izinnya;
- Bahwa awal menawarkan saksi menjanjikan Fasum (Fasilitas Umum) yang ada apa saja, ada jalan, dll kemudian saksi tawarkan harga Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) per meter;

Halaman 36 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



- Bahwa saksi tidak tahu harga mentahnya ;

2. Saksi IMELDA LEONITALIA LUKITO

- Bahwa saksi kenal dengan Pemohon Keberatan karena hubungan pekerjaan, saksi pernah memasarkan tanah/ property milik Pemohon Keberatan;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi untuk survey tanah untuk tujuan penjualan. Lokasi tanah Pemohon Keberatan di Bojongkoneng. Tanah Pemohon Keberatan saksi lihat berupa sawah, pohon – pohon dan ada jalan tetapi saksi tidak tahu apakah jalan tersebut dibuat oleh Pemohon Keberatan atau tidak;
- Bahwa luas tanah Pemohon Keberatan ± 40 Ha di daerah Padalarang yang terletak di 2 hamparan terpisah oleh jalan;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah keduanya kena Proyek atau tidak;
- Bahwa Pemohon Keberatan pernah bilang Izin Pembangunannya lagi diproses;
- Bahwa harga rumah di lokasi tersebut menurut taksiran saksi kalau sudah jadi harganya bisa mencapai Rp. 700.000.000,- sampai dengan Rp. 1.000.000.000,- ;
- Bahwa saksi bekerja sebagai Agen Property ± 6 tahun yang tugasnya memasarkan rumah yang baru khususnya di Bandung antara lain saksi pernah memasarkan rumah yang terletak di Kota Baru Parahyangan, Taman Kopo, Holis dan lain lain ;
- Bahwa yang saksi tahu tanah Pemohon Keberatan terletak dekat tol Padalarang-Bojongkoneng kali dari Kota Baru Parahyangan tidak jauh ± 3 km ;
- Bahwa kalau dari pengalaman saksi taksiran untuk tanah Pemohon Keberatan seharga ± Rp 5000.000,00/ Meter sampai dengan Rp. 7.000.000,- /Meter tetapi biasanya Developer yang menentukan. Tolok ukurnya harga tanah tergantung Lokasi tanah, dan menurut saksi tanah Pemohon Keberatan bagus karena lokasinya dekat dengan Pasar, dekat dengan Kota Baru Parahyangan dan dekat dengan Proyek Kereta Cepat;
- Bahwa berdasarkan pengalaman saksi tanah yang dekat dengan SUTET biasanya susah untuk dijual ;



- Bahwa hubungan kerja saksi dengan Pemohon Keberatan masih berlanjut tetapi kerja Lepasan tetapi untuk saat ini belum ada;
- Bahwa yang saksi tahu lokasi tanah Pemohon Keberatan yang terkena Proyek PLN hanya satu yakni yang terletak di Bojongsong ;
- Bahwa saksi tahu bahwa tanah Pemohon Keberatan terkena Proyek PLN sekitar 3 (tiga) bulan yang lalu;
- Bahwa setahu saksi tanah Pemohon Keberatan masih berbentuk sawah dan pohon-pohon, dan ada pembangunan jalan dan jembatan tetapi belum ada bangunan ;
- Bahwa saksi tidak punya kemampuan untuk menilai harga tanah di sana, saksi menilai hanya berdasarkan pengalaman saksi ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah Pemohon Keberatan adalah jalan utama atau bukan;

3. Saksi **BANGUN PANJI WINARNO**

- Bahwa saksi bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil di Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang selaku Kepala Bidang Tata Ruang yang tugas pokoknya memberikan saran masalah Tapak (Site Plan), memberikan Ijin Lokasi , dll. Saksi sebagai Kasie sejak tahun 2011 dan sebagai Kepala Bidang sejak tahun 2021;
- Bahwa apabila ada Proyek Pemerintah biasanya tidak memberitahu secara langsung ke Dinas Tata Ruang tapi biasanya Pemohon-pemohon biasanya mengajukan KPL tetapi itupun tidak semuanya ;
- Bahwa Pemohon Keberatan mengajukan Permohonan ke Dinas Tata Ruang tahun 2022. Pada saat itu kami memberi informasi, dan bahwa tanah tersebut untuk pemukiman pedesaan dan Pemukiman perkotaan;
- Bahwa Dinas Tata Ruang tahu tentang perizinan untuk SUTET terkait untuk Gardu Kereta Cepat ;
- Bahwa tahun 2022 sudah masuk berkas permohonan dari Pemohon Keberatan, dan kami baru menerbitkan tanda terima, kami belum mengeluarkan Rekomendasi karena masih berproses menunggu Dokumen yang lain, karena masih banyak perizinan yang harus dilengkapi oleh Pemohon Keberatan;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sudah ada Ijin atau dari Dinas Saudara terkait Proyek SUTET;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pemohon Keberatan pernah Konsultasi untuk mengajukan Pengesahan Site Plan untuk Perumahan, kami terima berkasnya dan kami sarankan Pemohon Keberatan untuk mengurus perizinan yang lain ;
- Bahwa peruntukan tanah yang dimohonkan Pemohon Keberatan adalah untuk pemukiman salahsatunya adalah untuk Perumahan dan saksi membenarkan bukti P-21;
- Bahwa saksi tidak bisa menunjukkan pembangunan Proyek PLN sebagai hambatan tetapi untuk jaringan SUTET berdasarkan Peraturan Menteri biasanya tanah dibawahnya diperuntukkan untuk jalur hijau ;
- Bahwa untuk kompensasi dari Pemerintah biasanya melibatkan Pemerintah Daerah (PEMDA) tetapi untuk masalah ini saksi tidak tahu karena sudah ada aturan baru dari pemerintah ;
- Bahwa persyaratan Izin Site Plan sesuai dengan Peraturan Bupati harus ada persyaratan yang harus dilengkapi untuk pengajuan Site Plan. Dan pengajuan Site Plan Pemohon Keberatan sementara kami hanya melihat Dokumen dulu, dalam hal ini masih belum lengkap dan masih dalam Proses ;
- Bahwa Perijinan Site Plan ke PTSP dulu, dan tidak semua ada Ijin Tata Ruang;
- Bahwa kami melihat Site Plan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan, untuk sementara Kami mengajukan Rekomendasi agar tidak boleh ada bangunan di bawah SUTET karena ada sanksi bagi yang membangun di bawah SUTET ;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya/ jawaban Termohon Keberatan I telah mengajukan bukti surat masing-masing sebagai berikut :

1. Fotocopy Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia No. 565.K/TL.05/DJL.4/2022 tentang Penunjukan Lembaga Penilai Besaran Kompensasi Atas Tanah, Bangunan dan/atau Tanaman yang berada di Bawah ruang bebas jaringan Transmisi Tenaga Listrik SUTT 150 KV Padalarang Baru-Padalarang Baru II , selanjutnya diberi tanda T.I - 1 ;
2. Fotocopy Berita Acara Sosialisasi Kompensasi Tanah, Bangunan dan Tanaman di bawah jalur Transmisi SUTT 150 kV Padalarang Baru-

Halaman 39 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.

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

- Padalarang Baru II (Walini) Nomor : 06/SUTT 150kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini)/BA Sos/IX/2022 tanggal 1 September 2022 , selanjutnya diberi tanda T.I – 2 ;
3. Fotocopy Daftar Inventarisasi Tanah, Bangunan dan Tanaman keras jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) Desa Ciburuy , selanjutnya diberi tanda T.I – 3.A ;
 4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Daftar Inventarisasi Tanah, Bangunan dan Tanaman keras jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) Desa Ciburuy Kecamatan Padalarang – Kabupaten Bandung Barat , selanjutnya diberi tanda T.I – 3.B ;
 5. Fotocopy Surat PLN kepada Kepala Desa Ciburuy Nomor 4464/TRS.01.03/D44000000/2022 tanggal 1 September 2022, selanjutnya diberi tanda T.I – 4 ;
 6. Fotocopy Berita Acara Hasil Pengumuman Daftar Pemilik Tanah, Tanam tumbuh dan Bangunan jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) Nomor : 590/294/Ds/IX/2022 tanggal 16 September 2022 , selanjutnya diberi tanda T.I – 5 ;
 7. Fotocopy Berita Acara Penyampaian Hasil Besaran Nilai kompensasi Tanah, Bangunan dan/atau tanaman jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) di Desa Ciburuy Kecamatan Padalarang – Kabupaten Bandung Barat Nomor : 005.1/ Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) /Peny-Nilai /XII/2022 tanggal 28 Desember 2022 , selanjutnya diberi tanda T.I – 6.A ;
 8. Fotocopy Berita Acara Penyampaian Hasil Besaran Nilai kompensasi Tanah, Bangunan dan/atau tanaman jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) di Desa Ciburuy Kecamatan Padalarang – Kabupaten Bandung Barat Nomor : 005.2/ Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) /Peny-Nilai /XII/2022 tanggal 28 Desember 2022 , selanjutnya diberi tanda T.I – 6.B ;
 9. Fotocopy Berita Acara Sosialisasi kompensasi Tanah, Bangunan dan tanaman di bawah jalur Transmisi SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) Nomor : 03/SUTT 150Kv Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) /BA Sos/VII/2022 tanggal 21 Juli 2022 , selanjutnya diberi tanda T.I – 7 ;
 10. Fotocopy Aslinya Daftar Inventarisasi Tanah, Bangunan dan tanaman keras jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini)

Halaman 40 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



Desa Bojongkoneng Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat ,
selanjutnya diberi tanda T.I – 8.A ;

11. Fotocopy Daftar Inventarisasi Tanah, Bangunan dan tanaman keras jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) , selanjutnya diberi tanda T.I – 8.B ;
12. Fotocopy Surat dari PLN kepada Kepala Desa Bojongkoneng Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat Nomor : 4408/ TRS.01.03/ D44000000 /2022 tanggal 30 Agustus 2022 , selanjutnya diberi tanda T.I – 9 ;
13. Fotocopy Berita Acara Hasil Pengumuman Daftar Pemilik Tanah, Tanam Tumbuh dan Bangunan jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) No: 593/ 472/ X/ DS-Bjk/ 2022, selanjutnya diberi tanda T.I – 10 ;
14. Fotocopy Berita Acara Penyampaian Hasil Besaran Nilai Kompensasi Tanah, Bangunan dan/atau tanaman jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) di Desa Bojongkoneng Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat No: 006.1/Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Wallini)Peny-Nilai/XII/2022 tanggal 28 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda T.I – 11.A ;
15. Fotocopy Berita Acara Penyampaian Hasil Besaran Nilai Kompensasi Tanah, Bangunan dan/atau tanaman jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) di Desa Bojongkoneng Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat No: 006.2/Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Wallini)Peny-Nilai/XII/2022 tanggal 28 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda T.I – 11.B ;
16. Fotocopy Berita Acara Sosialisasi kompensasi Tanah, Bangunan dan tanaman di bawah jalur Transmisi SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) Nomor : 05/SUTT 150Kv Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) /BA Sos/VIII/2022 tanggal 4 Agustus 2022 , selanjutnya diberi tanda T.I – 12 ;
17. Fotocopy Daftar Inventarisasi Tanah, Bangunan dan tanaman keras jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) Desa Kertamulya , selanjutnya diberi tanda T.I – 13.A ;
18. Fotocopy Daftar Inventarisasi Tanah, Bangunan dan tanaman keras jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) Desa Kertamulya Kecamatan Padalarang Kabupaten Bandung Barat , selanjutnya diberi tanda T.I – 13.B ;



19. Fotocopy Surat dari PLN kepada Kepala Desa Kertamulya Kecamatan Padalarang Kabupaten Bandung Barat Nomor : 4410/ TRS.01.03/ D44000000/ 2022 tanggal 30 Agustus 2022 , selanjutnya diberi tanda T.I – 14 ;
20. Fotocopy Berita Acara Hasil Pengumuman Daftar Pemilik Tanah, Tanam Tumbuh dan Bangunan jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) No: 660/01/DES/IX/2022 tanggal 08 September 2022, selanjutnya diberi tanda T.I – 15 ;
21. Fotocopy Berita Acara Penyampaian Hasil Besaran Nilai Kompensasi Tanah, Bangunan dan/atau tanaman jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) di Desa Kertamulya Kecamatan Padalarang Kabupaten Bandung Barat No: 007.1/Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Wallini)Peny-Nilai/XII/2022 tanggal 29 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda T.I – 16.A ;
22. Fotocopy Berita Acara Penyampaian Hasil Besaran Nilai Kompensasi Tanah, Bangunan dan/atau tanaman jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) di Desa Kertamulya Kecamatan Padalarang Kabupaten Bandung Barat No: 007.2/Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Wallini)Peny-Nilai/XII/2022 tanggal 29 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda T.I – 16.B ;
23. Fotocopy Surat PLN kepada Drs Tanu Riadi Nomor : 5824/ STH.01.03/ F44000000/ 2022 tanggal 16 November 2022 perihal Undangan mediasi tindak lanjut kompensasi jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru II (Walini)- Padalarang Baru II , selanjutnya diberi tanda T.I – 17 ;
24. Fotocopy Notulen Rapat Jaksa Pengacara Negara dengan PT PLN (Persero) UIP JBT terkait pemberian Kompensasi jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru II (Walini)- Padalarang Baru II , selanjutnya diberi tanda T.I – 18 ;
25. Fotocopy Dokumentasi mediasi antara Termohon Keberatan I dengan Pemohon Keberatan di Kejati Jawa Barat , selanjutnya diberi tanda T.I – 19;
26. Fotocopy Peraturan Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara pengajuan keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum , selanjutnya diberi tanda T.I – 20 ;
27. Fotocopy Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2012 tentang Kegiatan Usaha Penyediaan Tenaga Listrik , selanjutnya diberi tanda T.I – 21 ;



28. Fotocopy Peraturan Menteri ESDM RI No13 Tahun 2021 tentang Ruang Bebas dan Jarak Minimum Jaringan Transmisi Tenaga Listrik dan Kompensasi atas Tanah, Bangunan dan/atau Tanaman yang berada di Bawah Ruang Bebas Jaringan Transmisi Tenaga Listrik, selanjutnya diberi tanda T.I – 22 ;
29. Fotocopy Nota Dinas Nomor 0483/TRS.01.03/SRM.REN/2022 perihal penyampaian rencana sirkit yang dilakukan penarikan/Stringing pada SUTT 150 kV Cirata-Padalarang BAru II-Padalarang Baru , selanjutnya diberi tanda T.I – 23 ;
30. Fotocopy Peta Bidang Tanah Jalur Transmission SUTT 150 kV Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Walini) Desa Ciburuy, Kec.Padalarang, Kab.Bandung Barat, selanjutnya diberi tanda T.I – 24 ;
31. Fotocopy Peta Bidang Tanah Jalur Transmission SUTT 150 kV Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Walini) Desa Bojong Koneng, Kec.Ngamprah, Kab.Bandung Barat, selanjutnya diberi tanda T.I – 25 ;
32. Fotocopy Peta Bidang Tanah Jalur Transmission SUTT 150 kV Padalarang Baru – Padalarang Baru II (Walini) Desa Kertamulya Kec.Padalarang Kab.Bandung Barat, selanjutnya diberi tanda T.I – 26 ;
33. Fotocopy sesuai dengan aslinya Berita Acara Pemberian Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang Nomor 1046.BA/KEU.03.03/D44000000/2022 , selanjutnya diberi tanda T.I – 27 ;
34. Fotocopy Keputusan Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral RI Nomor 100 K/TL.05/DJL.4/2023 , selanjutnya diberi tanda T.I – 28 ;
35. Fotocopy Rencana Usaha Penyediaan Tenaga Listrik PT Perusahaan Listrik Negara (Persero) Tahun 2021 sampai dengan 2030 yang disahkan oleh Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia Nomor 118.K/HK.02/MEM.L/2021, selanjutnya diberi tanda T.I – 29 ;

Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat bertanda T I - 1 , sampai dengan T I - 29 tersebut telah diberi meterai secukupnya dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, kecuali Bukti Surat T I – 2, T I – 3.A, T I – 7, T I – 8.B, T I – 12, T I – 13.A, T I – 17, T I – 18 adalah Fotocopy dari Fotocopy dan bukti T I – 19, T I – 20, T I – 21, T I – 23, T I – 28, T I – 29, adalah Fotokopi dari Print Out;

Menimbang, bahwa sedangkan Termohon Keberatan II untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya/ jawabannya telah mengajukan bukti surat masing-masing sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Daftar Inventarisasi Tanah, Bangunan dan/atau Tanaman yang berada di bawah jalur SUTT 150 KV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini), selanjutnya diberi tanda TK.II – 1 ;
2. Fotocopy Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia, selanjutnya diberi tanda TK.II – 2;
3. Fotocopy Zona nilai tanah, selanjutnya diberi tanda TK.II – 3 ;
4. Fotocopy Data Pembanding, selanjutnya diberi tanda TK.II – 4 ;
5. Fotocopy Data Penawaran Perumahan di Sekitar Obyek Penilaian, selanjutnya diberi tanda TK.II – 5;
6. Fotocopy Foto Dokumentasi objek Penilaian, selanjutnya diberi tanda TK.II – 6;
7. Fotocopy Perijinan yang tidak berlaku, selanjutnya diberi tanda TK.II – 7 ;
8. Fotocopy Tanda Terima Pengurusan Ijin (November), selanjutnya diberi tanda TK.II – 8;
9. Fotocopy SPI Edisi VII – 2018 bagian SPI 101 3.0, selanjutnya diberi tanda TK.II – 9;
10. Fotocopy SPI Edisi VII – 2018 bagian SPI 204, selanjutnya diberi tanda TK.II – 10;
11. Fotocopy Permohonan Informasi Status Peruntukan, selanjutnya diberi tanda TK.II – 11;
12. Fotocopy Perijinan KJPP, selanjutnya diberi tanda TK.II – 12 ;

Menimbang, Fotocopy bukti surat bertanda TK.II - 1, sampai dengan TK.II - 12 tersebut telah diberi meterai secukupnya dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, kecuali Bukti Surat TK.II – 1, TK.II – 7 dan TK.II -8 adalah fotocopy dari fotocopy, dan Bukti surat TK.II – 2, TK.II – 3, TK.II – 4, TK.II – 5, TK.II – 6, TK.II – 11, TK.II – 12 adalah fotocopy dari Print Out;

Menimbang, bahwa selain itu pula Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II telah mengajukan 1 (satu) orang saksi ahli atas nama **SUDIBYANUNG** yang telah memberikan pendapatnya dibawah sumpada pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa terkait kompensasi bukan dua-duanya dinilai tetapi maknanya adalah kondisi eksisting (apa adanya) dan kemungkinan-kemungkinan yang akan datang juga dinilai ;
- Bahwa yang diberikan Kompensasi adalah tanah, bangunan, tanaman yang ada dibawahnya;

Halaman 44 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



- Bahwa masalah Kompensasi diatur pada PERMEN ESDM Nomor 13 tahun 2021;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai KJJP ditunjuk langsung atau melalui lelang;
- Bahwa penilaian atas tanah dan benda-benda yang melekat pada tanah adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh penilai dalam memberikan opini nilai atas tanah dan benda yang melekat pada tanah tersebut;
- Bahwa untuk mencari suatu nilai pasar atas tanah dan benda-benda yang melekat pada tanah mekanismenya yaitu mengidentifikasi obyek, menentukan tanggal penilaian, menentukan tujuan penilaian sesuai dengan lingkup tugas yang diberikan, mencari dan mengumpulkan data pembandingan yang identik dan berkarakteristik sejenis, menganalisis dengan membandingkan antara obyek dengan pembandingan, kemudian memberikan simpulan nilai obyek;
- Bahwa yang melakukan penilaian atas tanah dan benda-benda yang melekat pada tanah adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP);
- Bahwa penilaian oleh KJPP yang berkaitan dengan ganti kerugian sesuai UU No 2 Tahun 2012 ttg pengadaan tanah untuk kepentingan umum beserta turunannya, sedangkan yang berkaitan dengan kompensasi harus sesuai dengan Permen ESDM No 13 Tahun 2021 tentang Ruang Bebas dan Jarak minimum Jaringan Transmisi Tenaga Listrik dan Kompensasi atas Tanah, Bangunan, dan/atau Tanaman Yang Berada Di Bawah Ruang Bebas Jaringan Transmisi Tenaga Listrik;
- Bahwa ganti kerugian dan kompensasi itu berbeda. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan terkait ketenagalistikan yang berlaku (UU 30/2009, PP 14/2012, PERMEN 13/2021), ganti kerugian diberikan apabila terdapat penggunaan langsung untuk tanah yang mengakibatkan adanya pengalihan hak atas tanah, sedangkan kompensasi diberikan terhadap penggunaan tidak langsung atas tanah dimana didalamnya tidak mengakibatkan pengalihan hak atas tanah tersebut;
- Bahwa benar terhadap tanah/ bangunan/ tanaman yang dilintasi oleh jaringan transmisi 150 kV dapat diberikan kompensasi sesuai Permen ESDM 13 tahun 2021;
- Bahwa terhadap tanah/bangunan/tanaman yang dilintasi oleh jaringan transmisi. Yang tidak dilintasi jaringan tidak dapat diberikan kompensasi;
- Bahwa mekanisme pemberian kompensasi atas penggunaan ruang bebas jaringan transmisi antara lain yakni mengidentifikasi dan mengumpulkan



data terkait lokasi obyek, menghitung luas obyek (tanah dan bangunan) dan tanaman yang berada dalam batas luasan yang dibutuhkan, mengusulkan calon penilai dan setelah mendapat persetujuan maka dilakukan penetapan penilai, Penilai melaksanakan penilaian, Penilai menghitung besaran kompensasi, Penyampaian rekomendasi besaran kompensasi kepada Menteri, Jika disetujui maka ditetapkan besaran nilai kompensasi, dan Pembayaran kompensasi;

- Bahwa formulasi perhitungan untuk besaran kompensasi rumusnya adalah kompensasi Tanah : $15\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{Nilai Pasar Tanah per m}^2$ untuk Kompensasi Bangunan : $15\% \times \text{Luas Bangunan} \times \text{Nilai Pasar Bangunan per m}^2$, dan untuk Kompensasi Tanaman : Nilai Pasar Tanaman yang bersangkutan;
- Bahwa terkait Bukti TI-22 menurut ahli bahwa sesuai lampiran 6 Permen ESDM No 13 Tahun 2021 tentang Ruang Bebas dan Jarak minimum Jaringan Transmisi Tenaga Listrik dan Kompensasi atas Tanah, Bangunan, dan/atau Tanaman Yang Berada Di Bawah Ruang Bebas Jaringan Transmisi Tenaga Listrik dan benar rumusan tersebut sesuai dengan Permen ESDM No 13 Tahun 2021;
- Bahwa penghitungan nilai pasar didasarkan atau diperoleh dari hasil kegiatan penilaian. Kemudian nilai pasar tersebut diaplikasikan ke dalam formula sebagaimana dalam lampiran VI Permen ESDM No 13/2021 guna memperoleh besaran nilai kompensasi;
- Bahwa nilai pasar dihitung berdasarkan kondisi / keadaan tanah factual;
- Bahwa dalam mekanisme ganti kerugian yang diberikan adalah Nilai Penggantian Wajar. Yang mana diberikan kepada pihak yang berhak sebesar Nilai Pasar atas objek yang terkena pembebasan ditambah dengan Nilai Non Fisik (immaterial), yang terdiri dari penggantian terhadap kerugian pelepasan hak, serta kerugian lainnya yang dapat dihitung meliputi biaya transaksi, bunga (kompensasi masa tunggu), kerugian sisa tanah, dan jenis kerugian lainnya. Sedangkan dalam pemberian Besaran Kompensasi didasarkan kepada PERMEN ESDM No. 13 Tahun 2021 Lampiran VI, yang mana Tanah dan Bangunan diberikan sebesar 15% dari Nilai Pasar, dan Tanaman diberikan kompensasi sebesar 100% dari Nilai Pasar atau sama dengan Nilai Pasar Tanaman;
- Bahwa dasar Nilai harus memenuhi dan sesuai dengan tujuan penilaian. Sumber dan Definisi atas Dasar Nilai yang digunakan harus dikuti dari SPI. (SPI 103 Butir 5.0 – 5.3.7);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Nilai Penggantian Wajar terbentuk atas 2 (dua) unsur, Nilai Pasar dan Nilai Non Fisik. Sedangkan Nilai Pasar dipahami sebagai nilai dari suatu aset yang diestimasi tanpa memperhatikan biaya penjualan atau pembelian dan tanpa dikaitkan dengan setiap pengenaan pajak pengalihan yang terkait;
- Bahwa terkait cara melakukan Penilaian dengan Dasar Nilai adalah Nilai Pasar dengan kondisi objek penilaian saat ini masih dalam kondisi tanah kebun (mentah) dengan peruntukannya sebagai zona permukiman maka dalam menentukan Nilai Pasar, diwajibkan mematuhi seluruh bagian SPI yang mengatur mekanisme perhitungan Nilai Pasar, seperti pemilihan data pasar pembandingan yang sejenis, pemenuhan terhadap prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik / High and Best Use (HBU), Serta faktor lainnya yang telah diatur dalam SPI terkait Nilai Pasar;
- Bawah dalam prinsip High and Best Use (HBU) ada beberapa faktor yang harus diperhatikan, yakni fisik, hukum, layak secara finansial dan Memberikan nilai tertinggi. Jika objek yang dinilai merupakan tanah dengan kondisi mentah, namun peruntukannya adalah permukiman, berarti pemilihan data pasar untuk menunjang hasil penilaian harus menimbang faktor fisik dan hukum (legal) nya. Secara singkat, dalam kondisi demikian seharusnya pemilihan data pasar untuk unit perbandingan dapat dipilih properti yang serupa dengan peruntukannya yang serupa juga. Maka jika hal tersebut di implementasikan dalam analisis, akan memperoleh opini nilai pasar yang sesuai HBU;
- Bahwa terkait dokumen tanda terima pengajuan perijinan menjadi perumahan resort atau rumah mewah dapat dijadikan dasar pemenuhan prinsip highest and best use khususnya prinsip Legally Permissible maka seharusnya Penilai dapat mengidentifikasi dokumen perijinan atas objek yang dinilai, apakah suatu dokumen tersebut merupakan dokumen yang memuat penetapan terkait perijinan dimaksud yang dikeluarkan oleh instansi terkait atau merupakan rangkaian pengajuan proses perijinan. Sehingga jika dokumen yang saat ini berupa tanda terima pengajuan perizinan, maka hal demikian merupakan rangkaian pengajuan proses perijinan dan bukan merupakan dokumen perijinan yang sudah ditetapkan;
- Bahwa jika dalam proses pemberian Besaran kompensasi, Penilai merujuk kepada Peraturan lain sehingga dapat menghasilkan opini penilaian yang dapat merugikan negara maupun pihak-pihak yang berkepentingan maka

Halaman 47 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



akan menjadi salah dan bisa disebut melanggar hukum, jika seorang penilai tidak mematuhi segala sesuatu yang sudah diatur pada seluruh bagian Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII – 2018. Salahsatunya adalah patuh terhadap peraturan dan perundangan yang berlaku;

- Bahwa perbedaan Nilai kompensasi dengan Nilai Penggantian wajar, perbedaannya adalah yang termasuk Nilai Penggantian wajar dipertimbangkan hak-hak dari Pemilik, Obyek yang diambil alih, sedangkan Kompensasi berbeda karena tidak ada pengambilan Hak hanya sebatas pemanfaatan apa yang diatas tanah tersebut;
- Bahwa KJPP tidak boleh melakukan penilaian diluar. KJPP tidak boleh mempertimbangkan diluar aturan yang sudah diatur;
- Bahwa sebatas yang ahli tahu SOP penilaian terhadap tanah sesuai dengan aturan yang sudah diatur. Pada Pasal 6 dijelaskan yang intinya : Apabila ada jaringan, maka yang punya tanah masih bisa menggunakan haknya selama batas-batas diluar ruang bebas “ ;
- Bahwa penilaian harga pasar ada beberapa factor antara lain : Sesuai Fakta, melihat Peruntukannya (contohnya tanah pertanian ditujukan untuk Pemukiman, apabila untuk pemukiman pasti sudah ada jalan. Kavling-kavling tapi penilaian tidak dapat dilepaskan dari kondisi ekstrem;
- Bahwa KJPP memberi laporan Penilaian tergantung bentuk laporannya bisa berbentuk laporan biasa, bisa berbentuk tabulasi dan lain-lain;
- Bahwa terkait Bukti PK-3, PK-4 dan PK-5 yang ahli tahu memang bentuknya seperti itu;
- Bahwa untuk menentukan Nilai Kompensasi dilihat dari Nilai Pasar;
- Bahwa Nilai Investasi/asset Pemilik menentukan Nilai Kompensasi ;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat, tanggal 3 Februari 2023 oleh atas Pengadilan telah dilakukan Pemeriksaan Setempat (*Descente*) terhadap obyek yang diberikan kompensasi terkait proyek SUTT dimana hasil pemeriksaan tersebut selengkapnyarecatat dalam berita acara persidangan perkara ini dan menjadi bagian tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan juga atas permintaan kedua belah pihak berperkara yang ingin mengajukan kesimpulannya telah memberikan kesempatan untuk menyampaikan kesimpulannya, dimana atas kesempatan tersebut pihak Pemohon Keberatan dan Para Termohon Keberatan telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing tertanggal 6 Februari 2023;

Halaman 48 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara persidangan perkara ini, akan dianggap telah dicantumkan disini dan menjadi bagian tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang bahwa yang menjadi esensi pokok permohonan keberatan Pemohon Keberatan adalah Pemohon Keberatan sebagai pemilik tanah merasa keberatan atas besaran nilai kompensasi atas tanah Pemohon Keberatan yang terkena proyek jalur SUTT 150 kV Padalarang Baru-Padalarang Baru II (Walini) di Desa Ciburuy, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat dikarenakan Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II tidak memperhitungkan Pendekatan Nilai Pasar dan Pendekatan Nilai Non Pasar sehingga merugikan kepentingan Pemohon Keberatan sebagai pemilik tanah;

Menimbang, bahwa atas keberatan dari Pemohon Keberatan tersebut pihak Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II menolak dalil Pemohon oleh karenanya Pemohon Keberatan menurut hukum harus membuktikan dalil permohonannya;

Menimbang, bahwa dipersidangan untuk menguatkan dalil-dalil permohonan keberatannya Pemohon Keberatan mengajukan surat-surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-30, dimana bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-30 tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya telah sesuai kecuali untuk bukti bertanda PK -6, PK -7, PK -8, PK -10, PK -22, PK -23, dan PK -24 yang merupakan foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya sehingga secara formil dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini dan Pemohon Keberatan juga telah mengajukan 3 (orang) orang saksi atas nama JAMES P GOENAWAN, IMELDA LEONITALIA LUKITO dan BANGUN PANJI WINARNO yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Termohon Keberatan I mengajukan surat-surat bukti T I - 1, sampai dengan T I - 29 tersebut telah diberi meterai secukupnya dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, kecuali Bukti Surat T I - 2, T I - 3.A, T I - 7, T I - 8.B, T I - 12, T I - 13.A, T I - 17, T I - 18 adalah Fotocopy dari Fotocopy dan bukti T I - 19, T I - 20, T I - 21, T I - 23,



TI – 28, TI – 29, adalah Fotokopi dari Print Out sehingga secara formil dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa adapun untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Termohon Keberatan II mengajukan surat-surat bukti TK II - 1, sampai dengan TK II - 12 tersebut telah diberi meterai secukupnya dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, kecuali Bukti Surat kecuali Bukti Surat TK.II – 1, TK.II – 7 dan TK.II -8 adalah fotocopy dari fotocopy, dan Bukti surat TK.II – 2, TK.II – 3, TK.II – 4, TK.II – 5, TK.II – 6, TK.II – 11, TK.II – 12 adalah fotocopy dari Print Out sehingga secara formil dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat di atas Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II telah mengajukan 1 (satu) orang saksi ahli atas nama SUDIBYANUNG yang telah memberikan pendapatnya di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang telah diajukan oleh kedua belah berperkara maka Pengadilan hanya akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini, dan terhadap alat-alat bukti yang tidak Pengadilan pertimbangkan dianggap dikesampingkan keberadaannya dikarenakan tidak mempunyai relevansinya;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab kedua belah pihak berperkara maka Pengadilan memperoleh hal-hal yang diakui dan tidak disangkal kedua belah pihak berperkara oleh karenanya menjadi fakta-fakta yang tidak perlu dibuktikan lagi yakni sebagai berikut :

- Bahwa Pemohon Keberatan adalah pemilik dari tanah berikut tanaman yang berada di atasnya dimana masing-masing berlokasi di 3 (tiga) desa yakni masing-masing terletak di 3 (tiga) Desa yaitu di Desa Ciburuy, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat (No.URUT/ SPAN/No.INVENT : 26/T.22-T.23/P.2) dengan luas : 723,40 M2, Desa Bojongkoneng, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat, dengan luas 5.159,3 M2 dan di Desa Kertamulya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat dengan luas, seluas : 1.599,00 M2;
- Bahwa di atas tanah milik Pemohon Keberatan tersebut telah mendapat izin Prinsip dari Bupati Kabupaten Bandung dan Izin Lokasi dari Badan Pertanahan Kabupaten Bandung, yang terletak di Desa Bojong Koneng, kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung, dengan rincian
 - a. Izin Prinsip dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung No.591/ 3792 / Ass. Tapra. tertanggal 28 September 1994, terletak di Desa Bojong Koneng, seluas 30 ha ; untuk pembangunan Real Estate dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Izin Prinsip dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung No.591/ 3793 / Ass. Tapra. tertanggal 28 September 1994, terletak di Desa Kerta Mulya, seluas 15 ha. Untuk pembangunan Perumahan.
 - c. Pemberian Izin Lokasi dari Badan Pertanahan Kabupaten Bandung, sebagaimana tercantum Surat Keputusan Nomor : 593/SK.214-KP/1994, untuk pembangunan Perumahan Real Estate terletak di Desa Bojong Koneng, kecamatan Ngamprah, kabupaten Bandung seluas kurang lebih 300.000. M2.
 - d. Pemberian Izin Lokasi dari Badan Pertanahan Kabupaten Bandung, sebagaimana tercantum Surat Keputusan Nomor : 593/SK.216-KP/1994, untuk pembangunan Perumahan Real Estate terletak di Desa Kerta Mulya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung seluas kurang lebih 150.000. M2.
 - e. Perpanjangan Izin Lokasi dari Badan Pertanahan Kabupaten Bandung, sebagaimana tercantum Surat Keputusan Nomor : 593/SK.128-KP/1995, untuk pembangunan Perumahan Real Estate terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Ngamprah, kabupaten Bandung seluas kurang lebih 50.000. M2.
 - f. Perpanjangan Izin Lokasi dari Badan Pertanahan Kabupaten Bandung, sebagaimana tercantum Surat Keputusan Nomor : .593/SK.129-KP/1994. Untuk pembangunan Perumahan Real Estate terletak di Desa Kerta Mulya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung seluas kurang lebih 55.000. M2.
- Bahwa Pemohon Keberatan juga pada tanggal 08 Juni 2022 telah mengajukan permohonan penjelasan atau informasi Status Peruntukan Lahan yang dimiliki oleh Pemohon Keberatan kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, berdasarkan permohonan Keberatan tersebut, pada tanggal 30 Juni 2022, Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, telah menjawab dan menyatakan bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana tata Ruang Wilayah Kabupaten Tahun 2009-2029, lokasi yang dimohon termasuk pola ruang Kawasan Permukiman Perkotaan, Kawasan Pemukiman Perdesaan dan Kawasan Budidaya Hortikultura;
- Bahwa benar di atas tanah milik Pemohon Keberatan tersebut diatas telah terkena proyek Jalur Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) 150 kiloVolt Padalarang Baru- Padalarang Baru II (Walini) dimana pihak Termohon

Halaman 51 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



Keberatan I akan membangun Tower listrik serta dan akan dilewati pula oleh kabel/ jalur ROW (Right Of Way) milik Termohon Keberatan I

- Bahwa terhadap tanah Pemohon Keberatan yang terkena proyek tersebut diatas maka Pemohon Keberatan sebagai pemilik tanah telah ditawarkan Nilai Kompensasi ganti kerugian oleh Termohon Keberatan I yang perhitungannya berdasarkan penilaian dari Termohon Keberatan II selaku Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP Guntur, Eki, Andri dan Rekan dengan nilai kompenasi masing-masing sebagai berikut :

1. Untuk tanah di Desa Ciburuy, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, (NO.URUT/SPAN/NO.INVENT : 26/T.22-T.23/P.2), seluas 723,40 M2 (tujuh ratus dua puluh tiga koma empat puluh meter persegi) telah ditawarkan Kompensasi sebesar Rp. 110.191.905,- (Seratus sepuluh juta seratus Sembilan puluh satu ribu Sembilan ratus lima rupiah), yaitu Dengan perhitungan Nilai Pasar/M2 = Rp.1.025.500,- (satu juta dua puluh lima ribu lima ratus rupiah) , sedangkan untuk tanaman yang berada diatasnya telah ditawarkan Kompensasi sebesar Rp.15.347.000,- (lima belas juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);
2. Untuk tanah di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat , total seluas 5.159,3 M2 (lima ribu seratus lima puluh Sembilan koma tiga meter persegi) , ditawarkan Kompensasi, masing – masing :
 - No.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 2/T.23-T.24/P.1, seluas 507,20 M2 (lima ratus tujuh koma dua puluh meter persegi), ditawarkan Kompensasi sebesar Rp. 78.035.256,- (tujuh puluh delapan juta tiga puluh lima ribu dua ratus lima puluh enam rupiah), yaitu Dengan perhitungan Nilai Pasar/M2 = Rp. 1.025.700,- (satu juta dua puluh lima ribu tujuh ratus rupiah) , sedangkan untuk tanaman yang berada diatasnya telah ditawarkan Kompensasi sebesar Rp. 20.254.000,- (dua puluh juta dua ratus lima puluh empat ribu rupiah);
 - No.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 6/T.24-T.25/P.2, seluas 414,40 M2 (empat ratus empat belas koma empat puluh meter persegi) ditawarkan Kompensasi sebesar Rp. 63.757.512,- (enam puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus dua belas rupiah) , Dengan perhitungan Nilai Pasar/M2 = Rp. 1.025.700,- (satu juta dua puluh lima ribu tujuh ratus rupiah) , , sedangkan untuk tanaman yang berada diatasnya telah ditawarkan Kompensasi sebesar Rp.5.257.000,- (lima juta dua ratus lima puluh tujuh ribu rupiah);



- No. URUT/SPAN/NO.PERSIL: 1/T.22-T.23/P.3, seluas 2.282,30 M2 (dua ribu dua ratus delapan puluh dua koma tiga puluh meter persegi) ditawarkan Kompensasi sebesar Rp. 347.651.348,- (tiga ratus empat puluh tujuh juta enam ratus lima puluh satu ribu tiga ratus empat puluh delapan rupiah) , Dengan perhitungan Nilai Pasar/M2 = Rp. 1.015.500,- (satu juta lima belas ribu lima ratus rupiah), sedangkan untuk tanaman yang berada di atasnya telah ditawarkan Kompensasi sebesar Rp. 46.016.000,- (empat puluh enam juta enam belas ribu rupiah);
 - No.URUT/SPAN/NO.PERSIL : 4/T.23-T.24/P.3, seluas 1.955,40 M2 (seribu Sembilan ratus lima puluh lima koma empat puluh meter persegi) ditawarkan Kompenasi sebesar Rp.297.856.305,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh enam ribu tiga ratus lima rupiah) , Dengan perhitungan Nilai Pasar/M2 = Rp. 1.015.500,- (satu juta lima belas ribu lima ratus rupiah), sedangkan untuk tanaman yang berada di atasnya telah ditawarkan Kompenasi Rp. 68.507.000,-(enam puluh delapan juta lima ratus tujuh ribu rupiah).
3. Untuk tanah di Desa Kertamulya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, (NO.URUT/ SPAN/ NO.PERSIL : 3/ T.24-T.25/ P.22),seluas 1.599,00.M2 (seribu lima ratus Sembilan puluh Sembilan meter persegi), ditawarkan Kompensasi sebesar Rp.195.333,840,- (seratus Sembilan puluh lima juta tiga ratus tiuga puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh rupiah), Dengan perhitungan Nilai Pasar/M2 = Rp.814.400,- (delapan ratus empat belas ribu empat ratus rupiah).
- Bahwa atas besaran nilai Kompensasi yang ditawarkan oleh Termohon Keberatan I berdasarkan perhitungan yang dilakukan Termohon Keberatan II tersebut Pemohon Keberatan sangat keberatan dan tidak sepakat oleh karena nilai Kompensasi ganti kerugian tanah tersebut tidak layak dan tidak adil bagi Pemohon Keberatan dikarenakan tanah milik Pemohon Keberatan tersebut hanya dinilai sebagai tanah kebun dan tidak memperhitungkan Pendekatan Nilai Pasar dan Pendekatan Nilai Non Pasar oleh karenanya Pemohon Keberatan berdasarkan Pasal 38 (1) UU RI NO.2 Tahun 2012, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung No.3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan



Umum mengajukan keberatan atas kompensasi yang ditawarkan Termohon Keberatan I ke Pengadilan Negeri Bale Bandung;

Menimbang, bahwa mengacu dari fakta-fakta tersebut diatas maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan formalitas permohonan yang diajukan Pemohon Keberatan sebagaimana terurai dibawah ini;

Menimbang, bahwa pengertian keberatan menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum adalah permohonan yang diajukan secara tertulis ke Pengadilan oleh pihak yang berhak terhadap bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian berdasarkan musyawarah penetapan ganti kerugian;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2016 jo Peraturan Mahkamah Agung No 2 Tahun 2021 menentukan bahwa Pengadilan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan keberatan terhadap bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan musyawarah penetapan ganti kerugian;

Menimbang, bahwa pengertian ganti rugi hak atas tanah menurut Pasal 1 angka 10 PP Nomor 14 Tahun 2012 tentang Kegiatan Usaha Penyediaan Tenaga Listrik adalah penggantian atas pelepasan atau penyerahan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan/ atau benda lain yang terdapat di atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa sedangkan yang dimaksud dengan Kompensasi menurut Pasal 1 angka 11 PP No. 14 Tahun 2012 adalah pemberian sejumlah uang kepada pemegang hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan/ atau benda lain yang terdapat di atas tanah tersebut karena tanah tersebut digunakan secara tidak langsung untuk pembangunan ketenagalistrikan tanpa dilakukan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa berlandaskan pada ketentuan-ketentuan tersebut dan dihubungkan dengan fakta-fakta di atas maka Pengadilan berpendapat bahwa oleh karena yang dipermasalahkan oleh Pemohon Keberatan dalam perkara ini adalah mengenai penolakan besaran nilai kompensasi dan bukan terhadap besaran atau bentuk ganti kerugian dimana kompensasi dan ganti kerugian merupakan dua hal yang berbeda maka hal tersebut menurut Pengadilan sudah berada diluar ruang lingkup pemeriksaan keberatan sebagaimana dimaksud oleh PERMA Nomor 3 Tahun 2016 sebagaimana telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diubah dengan PERMA Nomor 2 Tahun 2021 sehingga tidak tepat apabila diajukan melalui upaya permohonan keberatan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam PERMA Nomor 3 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dengan PERMA Nomor 2 Tahun 2021 hanya mengatur tentang keberatan terhadap besaran atau bentuk ganti kerugian bukan besaran nilai Kompensasi maka oleh karena didalam peraturan mengenai ketenagalistrikan sendiri yakni UU Nomor 30 Tahun 2009 jo Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2012 jo Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 juga tidak diatur mengenai penolakan terhadap nilai Kompensasi maka menurut Pengadilan lebih tepat apabila Pemohon mengupayakannya melalui pengajuan gugatan perdata biasa dan bukan melalui permohonan keberatan sebagaimana diatur PERMA Nomor 3 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dengan PERMA Nomor 2 Tahun 2021 ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka oleh karena materi keberatan dari Pemohon Keberatan ini sudah berada diluar ruang lingkup sebagaimana dimaksud oleh PERMA No. 3 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dengan PERMA No. 2 Tahun 2021 sudah sepatutnya keberatan dari Pemohon Keberatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Keberatan Pemohon Keberatan dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap petitum-petitum permohonannya sudah selayaknya juga dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Keberatan Pemohon Keberatan dinyatakan tidak dapat diterima maka Pemohon Keberatan yang berada dipihak yang kalah harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul karena itu yang besarnya disebutkan dalam amar putusan di bawah ini

Memperhatikan, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2016 serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan :

MENGADILI

1. Menyatakan keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.640.000,- (dua juta enam ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari Selasa tanggal 7 Februari 2023, oleh Teguh Arifiano, SH. MH. selaku Hakim Tunggal yang ditunjuk oleh Ketua

Halaman 55 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Bale Bandung, Putusan tersebut telah diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim tersebut dengan dibantu oleh Desvriyanti, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, serta dihadiri Kuasa Pemohon Keberatan, Kuasa Termohon Keberatan I dan Kuasa Termohon Keberatan II;

Hakim tersebut,

Teguh Arifiano, SH.MH.

Panitera Pengganti

Desvriyanti, S.H

Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,-
- Biaya Proses	Rp. 75.000,-
- Biaya Materai	Rp. 10.000,-
- Biaya PNBP	Rp. 50.000,-
- Biaya Panggilan Sidang	Rp. 425.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.990.000,-
- Biaya Sumpah	Rp. 50.000,-
Jumlah	Rp. 2.640.000,-

(dua juta enam ratus empat puluh ribu rupiah)

Halaman 56 dari 56 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Blb.

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)