



PUTUSAN

Nomor : 75/Pdt.G/2023/PN Kdr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Sugiyono, bertempat tinggal di Desa Sugihrejo, RT. 021 RW. 006 Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan, Jawa Timur pekerjaan perdagangan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ridho Nurwahab, S.H., Advokat/Penasihat Hukum dan Konsultan Hukum berkantor pada Kantor Hukum "Shatara Law Office" di Jl. Dokter Soetomo No. 07 RT. 004 RW. 003 Kelurahan Selosari, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan Jawa Timur / email : fahdz.sighra@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 September 2023, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 195/2023/PN.Kdr tanggal 13 November 2023 sebagai **Pemohon Keberatan**;

lawan :

- 1. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Cq. Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Timur Cq. Kantor Pertanahan Kota Kediri**, berkedudukan di Jl. Mayor Bismo No. 25 Semampir, Kota Kediri, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dodik Gusmiarto, S.H., Aditya Eka Yoewarman, S.Sos dan Ashfia Kusuma Devi, S.Tr kesemuanya dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Kediri Propinsi Jawa Timur / email : dodikgusmiarto1108@gmail.com, berdasarkan surat kuasa Nomor 1660/SKP/XI/2023 tertanggal 08 Nopember 2023 dan telah terdaftar dalam register kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri

Halaman 1 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.200/2023/PN.Kdr tertanggal 14 Nopember 2023, selanjutnya disebut sebagai **Termohon Keberatan I**;

2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Cq. Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kota Kediri, berkedudukan di Jl. Brigjen Imam Bachri 100 A, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. H. Nurbaedah, S.H.,S.Ag.,M.H.,MH., C.Wahyo Suryo.,S.H.,MH., dan Hj.Nurul Hidayati, S.H.,M.H, Para Advokat dari Kantor Advokat dan Bantuan Hukum Dr. H. Nurbaedah, S.H.,S.Ag.,M.H.,MH., & Rekan di Perum.Permata Hijau Blok O-11 Jl.Kapten Tendean Kota Kediri Jawa Timur / email : nurbaedahkdr@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Nopember 2023, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 194/2023/PN.Kdr tanggal 13 November 2023 sebagai **Termohon Keberatan II**;

3. Ketua Tim Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri - Tulungagung, Dkk berkedudukan di Jl. Mayor Bismo, No. 25 Semampir, Kota Kediri, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irmawan Aditia Perdana,S.H., M.Hum dan Wira Hadi Santoso, S.H., kesemuanya dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Direktorat Jenderal Bina Marga Direktorat Jalan Bebas Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Kediri / email : irmawan.perdanaputra@pu.go.id, berdasarkan surat kuasa Nomor UM.01.01/TPT-KIAGUNG/2023.XI/10.04 tertanggal 10 Nopember 2023 dan telah terdaftar dalam register kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri No.196/2023/PN.Kdr tertanggal 13 Nopember 2023,

Halaman 2 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



selanjutnya disebut sebagai **Termohon Keberatan III**;

4. **Direktur PT. Gudang Garam Tbk selaku Pemrakarsa Pembangunan Jalan Tol Kediri - Tukungagung**, berkedudukan di Jl. Jenderal Ahmad Yani No. 79 Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr.Emi Puasa Handayani, S.H.,M.H., Rinni Puspitasari, S.H.,M.H., Bagus Wibowo, S.H., Sandy Sudrajad Setiawan, S.H., Eny Lestari, S.H dan Martika Ayu Herlanda, S.H., kesemuanya Advokat dan Penasehat Hukum yang berkantor di Kantor Hukum Emi, Rinni dan Rekan yang beralamat di Jl.Teuku Umar No.16 Kota Kediri Jawa Timur / email rinnipuspita25@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 13 Nopember 2023 dan telah terdaftar dalam register kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri No.197/2023/PN.Kdr tertanggal 14 Nopember 2023, selanjutnya disebut sebagai **Termohon Keberatan IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan dengan surat permohonan keberatannya tanggal 01 Nopember 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri pada tanggal 02 Nopember 2023 dengan Register Perdata Nomor : 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PEMOHON

1. Bahwa PEMOHON adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah rumah batu, seluas 79 M2 (tujuh puluh sembilan meter persegi), dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 903;
2. Bahwa PEMOHON adalah PIHAK YANG BERHAK/KUASA yang terdampak proyek pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Tol

Halaman 3 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kediri – Tulungagung;

3. Bahwa berdasarkan hal di atas PEMOHON memiliki hak untuk mengajukan Permohonan Keberatan Ganti kerugian atas ganti rugi tanah untuk kepentingan umum, pengadaan tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri – Tulungagung;

II. FAKTA HUKUM

1. Bahwa dalam Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian yang dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Kediri Provinsi Jawa Timur yang dilaksanakan secara bertahap sebanyak 3 (tiga) kali yaitu:

- 1.1.Pelaksanaan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian I, Dengan BERITA ACARA KESEPAKATAN BENTUK KERUGIAN NOMOR: 41/BA-35.71/VIII/ 2023 tertanggal 23 Agustus 2023, pada tanggal 23 Agustus 2023, Pukul 13.00 WIB s.d selesai, bertempat di Kantor Kelurahan Semampir, Jalan Mayor Bismo Nomor 27, Kelurahan Semampir, Kecamatan Kota, Kota Kediri Jawa Timur. Dengan agenda Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian yang dihadiri oleh :

Pelaksana Pengadaan tanah yaitu :

Ketua	Janny Danny Assa, S.T., M.Sc	Hadir
Sekretaris	Suprapti, S.H.	Hadir
Anggota	Tutur Pamuji Purbosayekti, S.P.,M.Eng	Hadir
Anggota	Nurhadi, S.H,M.H.	Hadir
Anggota	AKP. Agus Sutanto, S.sos	Tidak Hadir
Anggota	Chevy Ning Suyudi, S.T.,M.T.	Hadir
Anggota	Arif Cholisudin.,Y,S.STP,M.M.	Hadir
Anggota	Rizky Yudadiantika, S.STP.,M.Si,	Hadir

Bahwa PEMOHON menghadiri undangan tersebut dengan nomor absensi 19 (sembilan belas) atas nama SUGIYONO (Rawon Mayor Bismo) yang tertanda tangani di daftar hadir sebagai PIHAK YANG TIDAK SETUJU.

- 1.2.Pelaksanaan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian II, Dengan BERITA ACARA KESEPAKATAN BENTUK KERUGIAN NOMOR: 80/BA-35.71/IX/ 2023 tertanggal 22 September 2023, pada tanggal 22 september 2023, Pukul 13.00 WIB s.d selesai, bertempat di

Halaman 4 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Kelurahan Semampir, Jalan Mayor Bismo Nomor 27,
Kelurahan Semampir, Kecamatan Kota, Kota Kediri Jawa Timur.
Dengan agenda Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian
yang dihadiri oleh pelaksana Pengadaan Tanah :

Ketua	Janny Danny Assa, S.T., M.Sc	Tidak Hadir
Sekretaris	Suprpti, S.H.	Hadir
Anggota	Tutur Pamuji Purbosayekti, S.P.,M.Eng	Hadir
Anggota	Nurhadi, S.H,M.H.	Tidak Hadir
Anggota	AKP. Agus Sutanto, S.sos	Tidak Hadir
Anggota	Chevy Ning Suyudi, S.T.,M.T.	Tidak Hadir
Anggota	Arif Cholisudin.,Y,S.STP,M.M.	Hadir
Anggota	Rizky Yudadiantika, S.STP.,M.Si,	Hadir

Bahwa PEMOHON menghadiri undangan tersebut dengan nomor absensi 7 (tujuh) atas nama SUGIYONO (Rawon Mayor Bismo) yang tertanda tangani di daftar hadir sebagai PIHAK YANG TIDAK SETUJU.

1.3Pelaksanaan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian ke III, Dengan BERITA ACARA KESEPAKATAN BENTUK GANTI KERUGIAN NOMOR : 108/ BA-35.71/IX/ 2023 tertanggal 24 Oktober 2023, pada tanggal 24 Oktober 2023 Bertempat di Kantor Kelurahan Semampir, Jalan Mayor Bismo Nomor 27, Kelurahan Semampir, Kecamatan Kota, Kota Kediri Jawa Timur. Dengan agenda Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian yang dihadiri oleh , Pelaksana Pengadan tanah yaitu :

Ketua	Janny Danny Assa, S.T., M.Sc	Hadir
Sekretaris	Suprpti, S.H.	Hadir
Anggota	Tutur Pamuji Purbosayekti, S.P.,M.Eng	Hadir
Anggota	Endro Riski Erlazuardi, S.H,M.H.	Hadir
Anggota	AKP. Agus Sutanto, S.sos	Tidak Hadir
Anggota	Chevy Ning Suyudi, S.T.,M.T.	Tidak Hadir
Anggota	Arif Cholisudin.,Y,S.STP,M.M.	Hadir
Anggota	Rizky Yudadiantika, S.STP.,M.Si,	Hadir

Bahwa PEMOHON menghadiri undangan tersebut dengan nomor absensi 1 (satu), NIS nomor 20 (dua puluh) atas nama SUGIYONO

Halaman 5 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Rawon Mayor Bismo) yang tertanda tangani di daftar hadir sebagai PIHAK YANG TIDAK SETUJU;

2. Bahwa penilaian besarnya nilai ganti kerugian atas tanah yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang ditetapkan oleh panitia (Pasal 33 jo. Pasal 32 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum) penilaian yang ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan (Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum). Nilai ganti kerugian yang telah dinilai oleh penilai yang merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum (Pasal 34 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum). Nilai penetapan besarnya nilai ganti kerugian yang dilakukan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah berdasar hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik (Pasal 63 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum);
3. Bahwa nilai ganti kerugian berdasar penilaian penilai yang harusnya menjadi dasar Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian (Pasal 34 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum);
4. Bahwa PEMOHON merasa belum mendapatkan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
5. Bahwa PEMOHON tidak diberikan kesempatan untuk menyampaikan apa yang menjadi hak sebagai PIHAK YANG BERHAK/KUASA saat sebanyak 3 (tiga) kali, menghadiri undangan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dalam kurun waktu berlaku saat dimulai pada tanggal 23 Agustus 2023 sebagai bentuk musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian yang pertama kemudian pada tanggal 22 September 2023 sebagai bentuk musyawarah ke-II penetapan bentuk ganti kerugian dan musyawarah ke-3 pada tanggal 24 Oktober 2023. Terhitung tidak terjadi kesepakatan dalam waktu kurang lebih 2 (dua) bulan atau selama 63 (enam puluh tiga) hari kalender. Terhitung dari tanggal 23 Agustus 2023 sampai dengan 24 Oktober 2023;

Halaman 6 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa hal ini sudah melebihi batas waktu penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang dilakukan dengan cara musyawarah antara Lembaga Pertanahan dengan PIHAK YANG BERHAK/KUASA dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari (Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum);
7. Bahwa PEMOHON adalah PIHAK YANG BERHAK/KUASA yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah (Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum);
8. Bahwa PEMOHON mengajukan KEBERATAN ATAS PENETAPAN GANTI KERUGIAN masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) Hari Kalender setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dalam hal PEMOHON mempunyai Dokumen Berita Acara Hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.

III. ALASAN ALASAN KEBERATAN ATAS PENETAPAN GANTI KERUGIAN:

1. Bahwa Resume Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri- Tulung agung kelurahan Semampir, Kecamatan Kediri Kota, Kota Kediri, Provinsi Jawa Timur Tahun 2023, menyatakan atas nama PEMOHON sebagai PIHAK YANG BERHAK/ KUASA dengan nama : SUGIYONO/ RAWON MAYOR BISMO yang besaran nilai ganti kerugian untuk PEMOHON sebagai PIHAK YANG BERHAK/ KUASA tersebut adalah sebagai berikut :

Nama	Kerugian Fisik	
1	Tanah	Rp. 741.090.000,-
2	Bangunan	Rp. 375.000.000,-
3	Tanaman	-
Nama	Kerugian Non Fisik	
4	Biaya Pindah	Rp.7.200.000,-
5	Solatium	Rp. 111.609.000,-
6	Biaya Transaksi	Rp. 69.545.850,-
7	Premium atas beban Depresiasi	Rp. 307.939.199,-
8	Kerugian Usaha	Rp.96.801.900,-
Nama	Lain lain	
9	Bunga Masa Tunggu	Rp. 18.561.759,-
10	Jumlah/ NPW	Rp. 1.727.747.709,-

- Bahwa atas besaran ganti ganti kerugian yang ditetapkan tersebut PEMOHON ada yang setuju dan ada yang tidak setuju, adapun yang disetujui PEMOHON sebagai PIHAK YANG BERHAK/ KUASA adalah hanya biaya Transaksi yaitu : sebesar Rp. 69.545.850,- (enam puluh

Halaman 7 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan juta lima ratus empat puluh lima ribu delapan ratus lima puluh rupiah);

- Bahwa biaya ganti kerugian yang tidak disetujui oleh PEMOHON sebagai PIHAK YANG BERHAK/ KUASA adalah dikarenakan penilaiannya tidak relevan dengan prinsip-prinsip pemerintahan yang baik yaitu menilai tidak sesuai dengan fakta-fakta di lapangan, biaya-biaya yang tidak disetujui dengan nilai ganti kerugian yang tidak sesuai tersebut adalah sebagai berikut:

1. Biaya ganti kerugian tanah;
2. Biaya ganti kerugian Bangunan;
3. Biaya Ganti kerugian Biaya Pindah;
4. Biaya Ganti Kerugian Solatium;
5. Biaya Ganti Kerugian Premium atas beban Depresiasi;
6. Biaya Ganti Kerugian Kerugian Usaha;

Hal-hal untuk memperjelas biaya-biaya yang PEMOHON tidak setuju dikarenakan agar supaya biaya-biaya ganti kerugian tersebut dapat layak, proporsional, relevan dan merupakan biaya yang standar atau harga biaya yang dapat dipertanggungjawabkan sebagai bukti bahwa pemerintah melaksanakan Pemerintahan yang baik yang melindungi hak-hak warga negaranya maka akan kami ajukan dengan alasan-alasan yang tersebut dibawah ini dan rincian-rincian perubahan ganti kerugian yang disesuaikan dengan keadaan saat ini, dianggap layak dan dapat memenuhi unsur menjalankan pemerintahan yang baik dan akan hal-hal biaya-biaya tersebut akan kami jabarkan pada posita selanjutnya;

2. Bahwa Resume Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri- Tulung agung kelurahan Semampir, Kecamatan Kediri Kota, Kota Kediri, Provinsi Jawa Timur Tahun 2023, menyatakan atas nama PEMOHON sebagai PIHAK YANG BERHAK/ KUASA dengan nama : SUGIYONO/ RAWON MAYOR BISMO, dengan nomor bidang tanah : 20 (dua puluh) dengan status tanah SHM nomor : 903, dengan Luas Tanah : 79 m² (meter persegi) hanya dihitung ganti kerugian seluas 70 m² (meter persegi), kelebihan sisa tanah seluas 9 m² (meter persegi) yang tersisa menjadi tanah yang tidak dapat digunakan oleh PEMOHON sehingga tanah tersebut menjadi tanah yang tidak memiliki fungsi dan manfaat serta tidak dapat diperjual belikan, dan ini sangat merugikan PEMOHON, maka PEMOHON merasa tidak

Halaman 8 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapatkan Pemberian Ganti Kerugian Yang layak dan Adil sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 9 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

3. Bahwa harga ganti rugi tanah sebesar Rp. 741.090.000,- (tujuh ratus empat puluh satu juta sembilan puluh ribu rupiah) dengan luasan tanah seluas 70 m² (meter persegi) dengan estimasi harga permeternya adalah Rp. 10.587.000,- (sepuluh juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri- Tulungagung adalah sangatlah tidak relevan dan tidak menyentuh harga pasaran yang semestinya yaitu minimal sebesar Rp. 25.500.000,- (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah), sehingga PEMOHON sangat dirugikan karena adanya selisih harga yang signifikan dari yang seharusnya harga tanah seluas 70 m² (meter persegi) tersebut adalah sebesar RP. 1.575.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dan pada tanah yang dimiliki PEMOHON tersebut luas tanah adalah 79m² (meter persegi) menjadikan ada tanah kurang lebih 9 m² (meter persegi) yang menjadi tanah mati atau tidak bisa dipergunakan kembali dikarenakan tanah yang dipergunakan untuk jalan Tol hanya 70 m² (meter persegi) menjadikan memohon bahwasanya dengan keadaan tersebut tanah yang luasnya 9 m² (meter persegi) dapat juga diperhiyungkan untuk diberikan ganti rugi sekaligus, maka dengan ini PEMOHON memohon biaya ganti rugi tanah tersebut ditambah dengan tanah yang 9 m² (meter persegi) juga seharusnya dilakukan penggantian ganti kerugian tersebut maka apabila diperhitungkan pasti didapat 70m² ditambah 9m² menjaadi 79m² apabila di hitung secara pasti berjumlah sebagai berikut 79 dikali Rp. 25.500.000,- (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) menjadi ganti kerugian tanah tersebut adalah Rp. 2.014.500.000,- (dua milyar empat belas juta lima ratus ribu rupiah);
4. Bahwa harga ganti rugi bangunan sebesar Rp.375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri- Tulungagung adalah sangatlah tidak relevan karena bangunan PEMOHON merupakan bangunan yang bertingkat 1 (satu) dengan bahan bangunan yang berkualitas baik sekali, yang dimana terdiri dari lantai

Halaman 9 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satu, cor untuk lantai 2, ada sekat sekat lantai satu untuk warung, kamar mandi, dapur, untuk lantai 2 ada 3 kamar tidur satu kamar mandi, atap kayu jati dan genteng kualitas terbaik, dan merupakan bangunan permanen dan berada di tempat strategis di tengah pusat kota dan merupakan jalan protokol Kota Kediri yang seharusnya harga bangunan tersebut dianggarkan dan dinilai dari Pondasi bangunan, tembok bangunan, lantai bangunan, ada tingkat 1 (satu) bangunan, atap bangunan, dll dengan nilai penyusutan 10% dari harga harga bangunan pada waktu membangun dan di kurs kan dan bahwasanya bangunan tersebut apabila dinilai secara kasat mata adalah nominal bisa tak terhingga dikarenakan di tempat yang strategis, di jalan utama kota Kediri, bahwa banyak pelanggan juga sudah memahami tempat tersebut maka dengan nilai mata uang sekarang yang mendekati kata layak untuk menilai ganti kerugian bangunan yang selayaknya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sehingga PEMOHON sangat dirugikan karena adanya selisih harga yang signifikan dari harga bangunan yang semestinya;

5. Bahwa biaya ganti rugi untuk biaya pindah sebesar Rp. 7.200.000,- (tujuh juta dua ratus ribu rupiah), yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri- Tulungagung adalah sangatlah tidak relevan, dikarenakan tidak diperhitungkan biaya biaya yang timbul akan pindah tempat tersebut yang layak dapat di perinci yaitu biaya tukang, biaya sewa truk, biaya transportasi dengan kalkulasi jarak tempuh pindah apabila pindah tempat tersebut jauh dari tempat semula, biaya konsumsi, dll yang seharusnya biaya pindah tersebut adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sehingga PEMOHON sangat dirugikan karena adanya selisih harga yang signifikan dari biaya pindah tersebut;
6. Bahwa biaya SOLATIUM sebesar Rp. 111.609.000,- (seratus sebelas juta enam ratus sembilan ribu rupiah), yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri- Tulungagung adalah sangatlah tidak relevan karena kompensasi atas perasaan terluka atau rasa sakit dan penderitaan secara emosional terhadap PEMOHON yaitu usaha warung makan tersebut secara fakta di lapangan ada 3 (tiga) keluarga yang secara bersama sama menjalankan usaha tersebut dan menggantungkan biaya hidupnya, menggantungkan nafkah hidupnya, demi mencukupi baik keluarga dan

Halaman 10 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya biaya sekolah anak anak maupun cucu daripada PEMOHON, dengan usaha PENGGUGAT tersebut juga merupakan satu satunya mata pencaharian selama ini untuk mencukupi kebutuhan hidup, yang usaha tersebut telah berjalan kurang lebih dari 36 (tiga puluh enam) tahun lamanya yaitu sejak tahun 1986 sampai dengan sekarang yang sebelumnya dirintis oleh orang lain sejak tahun 1975, sehingga atas biaya solatium tersebut sangat tidak sepadan, sehingga sangat merugikan PEMOHON, maka dengan ini PEMOHON memohon agar diberikan biaya SOLATIUM kepada PEMOHON sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

7. Bahwa biaya kerugian untuk Premium atas beban Depresiasi sebesar Rp. 307.939.199,- (tiga ratus tujuh juta sembilan ratus tiga puluh sembilan seratus sembilan puluh sembilan rupiah), yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung adalah sangatlah tidak relevan dan tidak layak, dikarenakan PEMOHON dalam perolehan warung tersebut membutuhkan tenaga lebih dan dalam pengembangan usaha pun sudah sangat lama dan dikarenakan usaha tersebut adalah waruing makan bukan perusahaan yang mengalami naik turun , karena yang dijual adalah makanan yang sehari hari nyata merupakan makanan harian yang tidak terjadi penyusutan yang signifikan, maka aset tanah bangunan adalah ditempat strategis maka menentukan harga yang seakan bertambah tahun demi tahun adalah bertambah mahal dikarenakan apabila suatu aset di sebuah strategis yang di jual pun adalah makanan yang sehari hari adalah makanan nasi yang pokok yang selalu laku seperti tersebut diatas dan usaha dan tempat sejak dikelola PEMOHON kurang lebih 36 tahun yaitu sejak tahun 1986 sampai dengan sekarang yang berkontribusi juga untuk berputarnya roda perekonomian Kediri ini ditujukan dengan beban pajak yang ditanggung tiap bulanya oleh usaha ini , maka harga aset atas biaya kerugian untuk Premium atas beban Depresiasi yang PEMOHON mohon adalah sebesar Rp. 615.000.000,- (enam ratus lima belas juta rupiah);
8. Bahwa biaya kerugian usaha sebesar Rp. 96.801.900,- (sembilan puluh enam juta delapan ratus satu sembilan ratus rupiah), yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri- Tulungagung adalah sangatlah tidak relevan, dikarenakan

Halaman 11 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PEMOHON dalam merintis usaha jatuh bangun sejak tahun 1986 yang sebelumnya oleh pemilik lama sebelum PEMOHON sudah berdagang tahun 1975 dan pada saat sudah berjalan ternyata terjadi pengurusan tempat usaha tersebut dan PEMOHON adalah Warga Negara yang taat membayar pajak usaha secara rutin dalam 1 (satu) bulan rata rata sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dengan NPWPD : P.1.2124630.02.01 dengan nama : RAWON MAYOR BISMO/ EKA RISTIANI dengan ID OP : 02.15874.02.001 dengan nama objek : JL. MAYOR BISMO SEMAMPIR KOTA KEDIRI, KEL. / DESA : SEMAMPIR, KECAMATAN , KOTA , KOTA KEDIRI, dengan masa pajak : 01-09-2023 s/d 30-09-2023, jenis pajak restoran, sehingga biaya kerugian usaha seharusnya adalah di ambil perhitungan dari besarnya pajak yaitu rata rata sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sehingga dalam satu bulan dikali 12 bulan biaya pajak PEMOHON menjadi jumlah : Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), yang dimana itu pajak restoran yang diambil dari kegiatan usaha adalah 10% (persen) saja, maka dalam satu tahun pendapatan usaha PENGGUGAT adalah 100 % (persen) dipotong biaya pajak 10% (persen) , maka apabila diperhitungkan dalam satu bulan pendapatan PEMOHON adalah (Pajak + Pendapatan) (10% ditambah 90%) adalah sebagai berikut Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dibagi 10% dikali 100% menjadi jumlah pendapatan adalah setiap bulanya adalah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) maka dengan ini PEMOHON memohon biaya ganti kerugian usaha yang layak apabila diperhitungkan yaitu sesuai taksasi umum dan lazim perbankan usaha bisa maju atau dapat memperoleh fasilitas kredit diperhitungkan apabila usaha tersebut sudah berjalan minimal 2 (dua) tahun , bahwa hal tersebut pun sebenarnya tidak menjamin kepindahan usaha PEMOHON dari tempat semula apakah bisa maju seperti semula maka akan menjadikan kerugian sangat berlebih, maka kami memohon sesuai dengan fakta fakta perhitungan dari pajak restoran tersebut yang ada tersebut biaya ganti rugi usaha kami selayaknya agar dapat diperoleh perkembangan usaha yang tepat dan diperhitungkan secara kalkulasi waktu dan tempat usaha adalah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dikali 24 bulan sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);

9. Bahwa Biaya kerugian untuk masa tunggu yang ditetapkan oleh

Halaman 12 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitia Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung adalah sangatlah tidak layak yaitu sebesar Rp. 18.561.759,- (delapan belas juta lima ratus enam puluh satu tujuh ratus lima puluh sembilan rupiah) , PEMOHON memohon untuk menjadi layak biaya bunga masa tunggu tersebut diberikan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Bahwa PEMOHON memohon GANTI RUGI secara keseluruhan sebesar Rp. 5.429.000.000,- (lima milyar empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah) sebagai harga yang sepadan, Yang layak dan Adil sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 9 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PEMOHON mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kediri c.q. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini, berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMER :

1. Mengabulkan Permohonan PEMOHON untuk seluruhnya;
2. Menetapkan PEMOHON adalah sebagai PIHAK YANG BERHAK/ KUASA yang terdampak proyek pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan TOL Kediri- Tulungagung;
3. Menetapkan tanah 9 m2 (meter persegi) adalah tanah yang tidak bisa dimanfaatkan oleh PEMOHON menjadi beban ganti kerugian kepada PARA TERMOHON;
4. Menetapkan Ganti Kerugian untuk nilai tanah yang semula 70 m2 menjadi 79 m2 9 m2 tanah yang tidak bisa dimanfaatkan) dari PARA TERMOHON kepada PEMOHON sebesar Rp. 2.014.000.000,- (dua milyar empat belas juta rupiah);
5. Menetapkan Ganti Kerugian dari PARA TERMOHON untuk nilai bangunan kepada PEMOHON sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
6. Menetapkan Ganti Kerugian untuk biaya pindah dari PARA TERMOHON kepada PEMOHON sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
7. Menetapkan Ganti Kerugian dari PARA TERMOHON untuk SOLATIUM kepada PEMOHON sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
8. Menetapkan Ganti Kerugian dari PARA TERMOHON untuk biaya Transaksi kepada PEMOHON sebesar Rp. 69.545.850,- (enam puluh sembilan juta lima ratus empat puluh lima ribu delapan ratus lima puluh rupiah);

Halaman 13 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menetapkan Ganti Kerugian dari PARA TERMOHON untuk biaya Premium atas beban Depresiasi kepada PEMOHON sebesar Rp. 615.000.000,- (enam ratus lima belas juta rupiah);
10. Menetapkan Ganti Kerugian dari PARA TERMOHON untuk kerugian usaha kepada PEMOHON sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);
11. Menetapkan Ganti Kerugian dari PARA TERMOHON untuk biaya masa tunggu kepada PEMOHON sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
12. Menghukum PARA TERMOHON untuk melaksanakan pembayaran ganti kerugian secara keseluruhan yaitu biaya ganti kerugian nilai tanah, biaya ganti kerugian nilai bangunan, biaya ganti kerugian biaya pindah, biaya ganti kerugian untuk Solatium, biaya ganti kerugian untuk biaya transaksi, biaya ganti kerugian untuk biaya premium atas beban depresiasi, biaya ganti kerugian untuk kerugian usaha dan biaya ganti kerugian untuk biaya masa tunggu, kepada PEMOHON secara tunai yang jumlahnya yaitu sebesar Rp 5.429.000.000,- (lima milyar empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah) Dilaksanakan di hadapan Persidangan;
13. Menghukum PARA TERMOHON untuk Membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pemohon Keberatan, Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II, Termohon Keberatan III dan Termohon Keberatan IV masing-masing menghadap kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tetap mengupayakan perdamaian diantara para pihak sampai dengan sebelum pengucapan putusan sebagaimana Pasal 14 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat permohonan keberatannya Pemohon Keberatan yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan keberatan Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan I memberikan jawaban sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI :

Halaman 14 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, TERMOHON I menolak seluruh dalil Gugatan PEMOHON khusus yang ditujukan kepada TERMOHON I, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini;
2. Bahwa, ditariknya TERMOHON I sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Permohonan Keberatan Ganti Kerugian Pembangunan Jalan Tol Kediri- Tulungagung antara PEMOHON dengan Pihak yang lain di dalam perkara a quo atas tanah dan bangunan rumah Hak Milik Nomor : 903, seluas 79 M² (tujuh puluh sembilan meter persegi);
3. Bahwa Bahwa, Gugatan PEMOHON yang ditujukan pada TERMOHON I adalah Kabur (*Obscuur Libel*), dengan pertimbangan yuridis antara lain :
 - Bahwa TERMOHON I menolak dengan tegas dalil - dalil baik di Posita dan Petitum Gugatan PEMOHON, Mengenai ganti kerugian nilai tanah, biaya ganti kerugian bangunan, biaya ganti kerugian pindah, biaya ganti kerugian Solatium, biaya ganti kerugian untuk biaya transaksi, biaya ganti kerugian untuk biaya premium atas beban depresiasi, biaya ganti kerugian untuk kerugian usaha dan biaya ganti kerugian untuk biaya masa tunggu sebesar Rp. 5.429.000.000 (Lima Milyar Empat Ratus Pua puluh Sembilan Juta Rupiah) yang di bebankan oleh PEMOHON kepada TERMOHON I;
 - Bahwa dalil - dalil baik di Posita dan Petitum Gugatan yang intinya meminta ganti rugi Rp. 5.429.000.000 (Lima Milyar Empat Ratus Pua puluh Sembilan Juta Rupiah), kepada TERMOHON I secara yuridis bertentangan dengan Ketentuan Pasal 33 Undang - Undang No. 2 Tahun 2012;
 - Bahwa Berdasarkan Ketentuan yuridis Normatif sebagaimana diatur Undang - Undang No. 2 Tahun 2012, perhitungan ganti kerugian dilakukan secara profesional dan indenpenden oleh publik (Appraisal), bukan oleh pihak yang mengkliaim sebagai pemilik tanah dan/ atau bangunan serta tanam tumbuh diatasnya;
 - Bahwa secara Yuridis Normatif, kewenangan penghitungan atas nilai ganti rugi tanah dapat dilihat dalam Peraturan Perundang - Undangan sebagai berikut:
 1. Ketentuan Pasal 1 angka 11 UU No. 2 Tahun 2012 menyatakan:

"Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara Independen dan Profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri

Halaman 15 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Keuangan dan telah mendapat Lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah";
2. Ketentuan Pasal 27 ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012 menyatakan :
"Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan;
 - b. Penilaian Ganti Kerugian;
 - c. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
 - d. Pemberian Ganti Kerugian; dan
 - e. Pelepasan tanah Instansi;
 3. Adapun ketentuan Pasal 34 UU No 2 Tahun 2012 menyatakan sebagai berikut :
 - 1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26;
 - 2) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara;
 - 3) Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian.
 4. Ketentuan Pasal 37 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 menyatakan sebagai berikut:
"Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/ atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34";
 5. Ketentuan Pasal 74 ayat UU No. 2 Tahun 2012 menyatakan sebagai berikut:
Pasal 74:

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. Uang;
- b. Tanah Pengganti;

Halaman 16 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Pemukiman kembali;
 - d. Kepemilikan saham; atau
 - e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak;
2. Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk ganti kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Penilai;
- oleh karena permintaan yang tidak jelas dan tak berdasarkan ketentuan yang berlaku, Sehingga menyebabkan Gugatan menjadi sangat tidak jelas. Berdasarkan Yurisprudensi MA-RI No. 582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975, menyatakan bahwa apabila Petitem Gugatan adalah tidak jelas, Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.
4. Bahwa, berdasarkan hal - hal tersebut diatas TERMOHON I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Kota Kediri berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan :
- Gugatan PEMOHON yang ditujukan pada TERMOHON I adalah Kabur (*Obscuur Libel*);
 - Gugatan yang diajukan PEMOHON kurang pihak. (*Purium Litis Consortium*) karena dalam penghitungan ganti kerugian terhadap permohonan keberatan ganti kerugian Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung dalam hal ini sebagai Penilai Publik Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) LATIEF, HANAN & REKAN yang beralamatkan Jalan Grand Galaxy City, Rukan Rose Garden RRG 5 No 12, Kelurahan Jaka setia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat dengan Nomor Izin Penilai Publik P-I.09.00232

DALAM POKOK PERKARA

I. MENANGGAPI FAKTA HUKUM YANG DIAJUKAN OLEH PEMOHON

1. Bahwa, seluruh Jawaban TERMOHON I Dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban TERMOHON I Dalam Pokok Perkara, dan selanjutnya TERMOHON I menolak seluruh dalil Gugatan PEMOHON, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini;
2. Bahwa, terhadap dalil - dalil didalam Gugatan PEMOHON yang tidak ditanggapi secara khusus oleh TERMOHON I mohon dianggap dibantah/disangkal seluruhnya;

Halaman 17 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, TERMOHON I membenarkan telah dilaksanakan Pelaksanaan musyawarah Bentuk Ganti Kerugian ke I,II dan ke III yang dilaksanakan di kelurahan Semampir Kecamatan Kota, Kota Kediri Jawa Timur yang dihadiri oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah dengan para PEMOHON yang terkena dampak pembangunan Jalan Tol- Kediri Tulungagung dan sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021 pasal 71 tentang Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian;
4. Bahwa, TERMOHON I menolak dalil pada fakta Hukum Point 4 yang diajukan oleh PEMOHON yang menyatakan belum mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil, berdasarkan fakta yang terjadi dalam penghitungan ganti kerugian sudah dilaksanakan oleh Penilai berdasarkan aturan Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang bunyinya " Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah";
5. Bahwa , TERMOHON I tidak membantah terhadap dalil PEMOHON di dalam
Fakta Hukum point 5,6 dan 8 jika PEMOHON Keberatan dengan hasil Musyawarah Penetapan Ganti rugi yang telah dilaksanakan oleh Tim Pengadaan Tanah dapat mengajukan keberatan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1);

II. MENANGGAPI KEBERATAN ATAS PENETAPAN GANTI KERUGIAN

1. Bahwa, terhadap dalil - dalil didalam Gugatan PEMOHON yang tidak ditanggapi secara khusus oleh TERMOHON I mohon dianggap dibantah/disangkal seluruhnya;
2. Bahwa, Berdasarkan ketentuan Pasal 70 ayat 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan Penguasaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Penetapan Lokasi pembangunan diterbitkan oleh Gubernur sesuai dengan Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/1002/KPTS/013/2022 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung Provinsi Jawa Timur

Halaman 18 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditetapkan di Surabaya pada Tanggal 30 Desember 2022, Pembangunan Jalan Tol Kediri Tulungagung Provinsi Jawa Timur merupakan Proyek Strategis Nasional yang dilaksanakan oleh Pemerintah dan memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pemangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah, sehingga perlu adanya Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung Provinsi Jawa Timur;

3. Bahwa berdasarkan Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor : 23/ SK-35.AT.02.02/I/2023 tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri (TERMOHON I), Kabupaten Kediri dan Kabupaten Tulungagung sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Kediri- Tulungagung Provinsi Jawa Timur ditetapkan di Surabaya Tanggal 13 Januari 2023 oleh Kepala Kantor Wilayah Propinsi Jawa Timur;
4. Bahwa TERMOHON I Menolak dalil-dalil PEMOHON yang keberatan atas penetapan ganti kerugian yang PEMOHON sampaikan pada point 1 sampai dengan point 10 dikarenakan bahwa dalam penentuan Nilai Ganti Rugi terhadap Objek Bidang Tanah Bidang Tanah yang sudah dilekati Hak Milik Nomor 903/Kelurahan Semampir seluas 79 M²(Tujuh Puluh Sembilan Meter Persegi) yang terkena dampak untuk lahan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri- Tulungagung, PEMOHON mendasarkan Keberatan Nilai Ganti Rugi terhadap Hak Milik Nomor 903/Kelurahan Semampir dengan Menghitung dan Menafsikan Nilai Ganti Rugi berdasarkan penghitungan tafsir harga sendiri dan asumsi perkiraan harga sendiri ,dan oleh karena dalam hal ini tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2022 tentang Penilai Pertanahan yang bunyinya :

Pasal 15

- 1) Penilaian Pertanahan untuk kegiatan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf b dilakukan melalui mekanisme pengadaan barang/jasa pemerintah;
- 2) Penilai Pertanahan yang dinyatakan sebagai pemenang lelang pengadaan barang/jasa pemerintah untuk kegiatan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengajukan permintaan bahan Penilaian Pertanahan kepada ketua

Halaman 19 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksana Pengadaan Tanah;

- 3) Bahan Penilaian Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi: a. peta bidang tanah; b. daftar nominatif; c. penetapan lokasi; dan d. salinan DPPT;
- 4) Bahan Penilaian Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diserahkan oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah kepada Penilai Pertanahan dengan berita acara penyerahan bahan Penilaian Pertanahan;
- 5) Berdasarkan bahan Penilaian Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Penilai Pertanahan menyiapkan alat dan bahan untuk kegiatan inspeksi lapangan dan melakukan Penilaian Pertanahan untuk menentukan besarnya nilai ganti kerugian bidang per bidang tanah, meliputi:
 - a. tanah;
 - b. tanah sisa yang tidak dapat lagi difungsikan sesuai peruntukan dan penggunaannya serta dimohon untuk diberikan ganti kerugian oleh pihak yang berhak;
 - c. ruang atas tanah dan ruang bawah tanah;
 - d. bangunan;
 - e. bangunan sisa yang tidak dapat lagi difungsikan sesuai peruntukan dan penggunaannya serta dimohon untuk diberikan ganti kerugian oleh pihak yang berhak;
 - f. tanaman;
 - g. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - h. kerugian lain yang dapat dinilai berupa kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang;
- 6) Ganti kerugian yang dinilai oleh Penilai Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum pada tahap persiapan dengan mempertimbangkan masa tunggu pada saat pembayaran ganti kerugian;
- 7) Penilaian Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diselesaikan oleh Penilai Pertanahan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditandatangani;
- 8) Penilai Pertanahan berkoordinasi dengan pelaksana Pengadaan Tanah, camat, lurah/kepala desa atau nama lainnya dan aparat

Halaman 20 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- keamanan untuk kelancaran Penilaian Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (5);
- 9) Penilaian Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan SPI;
 5. Bahwa berdasarkan Permohonan dari TERMOHON III selaku Ketua Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Kediri- Tulungagung mengajukan permohonan tentang Penetapan Pengadaan jasa Penilai (Appraisal) ditujukan Kepada TERMOHON I atas Nama Perusahaan KJPP LATIEF, HANIF & REKAN dengan Nomor Surat PB.01.04/TPT.KI-AGUNG/554 pada tanggal 03 Juli 2023 untuk sebagai jasa Penilai (Appraisal) Tanah, Bangunan, Tanaman, dan Objek Lainnya yang terkena Pengadaan Jasa Penilaian (Appraisal) Harga Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Kediri- Tulungagung di Wilayah Kelurahan Semampir, Kecamatan Kota, Kota Kediri berdasarkan berita acara Evaluasi, Klarifikasi, dan Negosiasi Penawaran Biaya Nomor PB.01.04/TPT.KI- AGUNG/552 tanggal 03 Juli 2023, dan selanjutnya berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri Nomor : SK.61/KEP-35.71/VII/2023 Tanggal 05 Juli 2023 menetapkan Nama Perusahaan KJPP LATIEF, HANIF & REKAN sebagai Penilai Pertanahan/ Penilai Publik Pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri- Tulungagung, yang dalam hal ini telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dalam Pasal 67 ayat 1 yang bunyinya "*Jasa Penilai diadakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dan ditetapkan oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah*";
 6. Bahwa TERMOHON I menolak dengan tegas dalil - dalil pada point 10, mengenai ganti rugi keseluruhan sebesar Rp. 5.429.000.000 (Lima Milyar Empat Ratus Pua puluh Sembilan Juta Rupiah) yang di bebankan oleh PEMOHON kepada TERMOHON I secara yuridis bertentangan dengan Ketentuan Pasal 33 Undang - Undang No. 2 Tahun 2012;
 7. Bahwa berdasarkan Ketentuan yuridis Normatif sebagaimana diatur Undang-undang No. 2 Tahun 2012, perhitungan ganti kerugian dilakukan secara profesional dan indenpenden oleh publik (Appraisal), bukan oleh pihak yang mengklam sebagai pemilik tanah dan/atau bangunan serta tanam tumbuh di atasnya;
 8. Bahwa secara yuridis normatif kewenangan penghitungan atas nilai ganti

Halaman 21 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rugi tanah dapat dilihat dalam Peraturan Perundang-undangan sebagai berikut :

- Ketentuan Pasal 1 angka 11 UU No. 2 Tahun 2012 menyatakan:
"Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara Independen dan Profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat Lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah";
- Ketentuan Pasal 27 ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012 menyatakan:
"Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan;
 - b. Penilaian Ganti Kerugian;
 - c. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
 - d. Pemberian Ganti Kerugian; dan
 - e. Pelepasan tanah Instansi

9. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Termohon I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Kota Kediri berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi TERMOHON I seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menerima Jawaban TERMOHON I seluruhnya;
- Menolak Gugatan PEMOHON yang ditujukan kepada TERMOHON I seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PEMOHON yang ditujukan kepada TERMOHON I tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada PEMOHON; atau apabila Majelis Hakim memiliki pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap permohonan keberatan Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan II memberikan jawaban sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Permohonan Pemohon masuk dalam kategori gugatan kabur (*Obscuur Libel*), karena berdasarkan Peraturan Wali Kota Kediri Nomor 104 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi

Halaman 22 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serta Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Pasal 4 ayat (2), Kepala Dinas memiliki fungsi : a. perumusan kebijakan di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang; b. pelaksanaan kebijakan di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang; c. pelaksanaan pengendalian, evaluasi dan pelaporan di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang; d. pelaksanaan administrasi kedinasan di bidang perumahan dan kawasan pemukiman serta pertanahan; dan e. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan tugasnya. Sehingga bukan merupakan pihak yang mempunyai kewenangan penilaian ganti kerugian terkait dengan penilaian obyek pengadaan tanah sebagaimana diatur di dalam Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Maka Permohonan Pemohon yang ditujukan kepada Termohon II harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini;

2. Bahwa Permohonan Pemohon yang ditujukan kepada Termohon II adalah permohonan yang tidak tepat, mengingat Termohon II mempunyai tugas membantu Walikota melaksanakan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan di bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, tidak mempunyai kewenangan penilaian ganti kerugian terhadap obyek pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Wali Kota Kediri Nomor 104 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang. Sehingga Permohonan Pemohon yang ditujukan kepada Termohon II harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini;
3. Bahwa dalam Permohonan Pemohon pada angka 1.1, angka 1.2, angka 1.3 menyebutkan pelaksana pengadaan tanah yaitu Janny Danny Assa, ST., M.Sc; Suprpti, SH; Tuter Pamuji Purbosayekti, S.P., M.Eng; Nurhadi, SH. MH; AKP. Agus Sutanto, S.Sos; Chevy Ning Suyudi, ST. MT; Arif Cholisudin Y, S.STP, MM; dan Rizky Yudadiantika, S.STP., M.Si, Termohon II tidak terdapat di dalam pelaksana pengadaan tanah sebagaimana dalil Pemohon. Oleh karena itu, sudah seharusnya Termohon II tidak masuk sebagai pihak dalam perkara ini. Maka Permohonan Pemohon terhadap Termohon II dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Halaman 23 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr

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

Berdasarkan eksepsi tersebut di atas sudah seharusnya menurut hukum Permohonan Pemohon terhadap Termohon II patut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang tertuang dalam eksepsi tersebut di atas, Termohon II mohon dianggap telah terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Permohonan Pemohon pada angka 1 dan angka 2, hak Pemohon untuk menyampaikan, akan tetapi Termohon II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Pemohon. Oleh karena itu, Permohonan Pemohon kepada Termohon II sudah seharusnya ditolak oleh Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;
3. Bahwa Permohonan Pemohon pada angka 3 yang menyatakan Pemohon memiliki hak untuk mengajukan Permohonan keberatan ganti kerugian atas ganti rugi tanah untuk kepentingan umum pengadaan tanah pembangunan jalan tol Kediri Tulungagung, hal tersebut adalah hak Pemohon untuk menyampaikan, akan tetapi Termohon II tidak mempunyai kewenangan penilaian ganti kerugian. Maka sudah seharusnya Permohonan Pemohon kepada Termohon II harus ditolak oleh Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;
4. Bahwa Permohonan Pemohon pada Romawi II, angka 1.1, 1.2, 1.3 tidak terdapat Pihak Termohon II, maka Permohonan Pemohon yang ditujukan kepada Termohon II sudah seharusnya ditolak oleh Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;
5. Bahwa Permohonan Pemohon pada Romawi II angka 2, angka 3, dan angka 4, hal tersebut hak Pemohon untuk menyampaikan, akan tetapi Termohon II bukanlah pihak yang seharusnya masuk dalam perkara ini, karena Termohon II tidak mempunyai kewenangan penilaian ganti kerugian terkait dengan penilaian obyek pengadaan tanah sebagaimana diatur di dalam Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Maka sudah seharusnya Permohonan Pemohon kepada Termohon II harus ditolak oleh Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;
6. Bahwa Permohonan Pemohon pada Romawi II angka 5, angka 6, angka 7 dan angka 8 adalah hak Pemohon untuk menyampaikan, namun demikian Termohon II tidak masuk di dalam Permohonan Pemohon pada Romawi II

Halaman 24 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr

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

angka 1.1, angka 1.2 dan angka 1.3, maka sudah seharusnya tidak dimasukkan sebagai pihak Termohon II berdasarkan Permohonan Pemohon tersebut. Maka sudah seharusnya Permohonan Pemohon kepada Termohon II harus ditolak oleh Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;

7. Bahwa Permohonan Pemohon pada Romawi III angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6, angka 7, angka 8 angka 9, dan angka 10 adalah hak Pemohon untuk menyampaikan, akan tetapi Termohon II memiliki tugas membantu Walikota melaksanakan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan di bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang dan memiliki fungsi : a. perumusan kebijakan di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang; b. pelaksanaan kebijakan di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang; c. pelaksanaan pengendalian, evaluasi dan pelaporan di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang; d. pelaksanaan administrasi kedinasan di bidang perumahan dan kawasan pemukiman serta pertanahan; dan e. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan tugasnya berdasarkan Peraturan Wali Kota Kediri Nomor 104 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Termohon II tidak mempunyai kewenangan penilaian ganti kerugian penilaian obyek pengadaan tanah berdasarkan Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Maka sudah seharusnya Permohonan Pemohon kepada Termohon II harus ditolak oleh Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;
8. Bahwa Termohon II berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri Nomor SK.26/KEP-35.71/II/2023 tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Kediri Tulungagung Provinsi Jawa Timur di Kantor Pertanahan Kota Kediri Provinsi Jawa Timur dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri Nomor SK.51/KEP-35.71/V/2023 tentang Revisi Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Kediri Tulungagung Provinsi Jawa Timur di Kantor Pertanahan Kota Kediri Provinsi Jawa Timur dari unsur Termohon II adalah

Halaman 25 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sunarto, ST. MM sebagai Sub Koordinasi Pembangunan dan Rehabilitasi Kebinamargaan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Kediri serta Fathia Datumarini sebagai Staf Cipta Karya Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Kediri sebagai bagian Satuan Tugas B yang mempunyai tugas melaksanakan pengumpulan data, meliputi : a. Nama, pekerjaan dan alamat pihak yang berhak; b. Nomor Induk Kependudukan atau identitas lain pihak yang berhak; c. Bukti penguasaan dan/atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah; d. Letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang; e. Status tanah dan dokumennya; f. Jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah; g. Penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah; h. Penguasaan dan/atau kepemilikan hak Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah; i. Data ukuran, jenis dan kualitas bangunan, termasuk mendata detail bahan bangunan yang digunakan; j. Data tanaman yang terkena Pengadaan Tanah, baik jumlah, jenis maupun kriteria atau umur tanaman; k. Data benda-benda lainnya yang terkena Pengadaan Tanah seperti sumur artesis, pompa air dan lainnya, l. Pembebanan Hak Atas Tanah, Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah; dan m. Data pendukung lainnya. Dan tidak pernah ada kewenangan unsur Termohon II untuk penilaian ganti kerugian penilaian obyek pengadaan tanah berdasarkan Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Maka sudah seharusnya Permohonan Pemohon kepada Termohon II harus ditolak oleh Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;

9. Bahwa apabila Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai guna melaksanakan penilaian obyek pengadaan tanah, maka dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setiap orang wajib mematuhi ketentuan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana diatur di dalam Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 56 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Maka berdasarkan hal tersebut, Permohonan Pemohon kepada Termohon II harus ditolak oleh Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;

Halaman 26 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan jawaban dalam Eksepsi dan Pokok Perkara tersebut di atas mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk memeriksa, mengadili, serta menjatuhkan putusan yang amarnya adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Termohon II;
2. Mengabulkan Eksepsi Termohon II seluruhnya;
3. Menyatakan gugatan Pemohon tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban Termohon II untuk seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Pemohon terhadap Termohon II untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan keberatan Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan III memberikan jawaban sebagai berikut;

1. Bahwa Termohon III dalam Pengadaan Tanah Jalan Tol Kediri-Tulungagung bertindak selaku Instansi Yang Memerlukan Tanah, Adapun Termohon III mendapat penugasan/mandat langsung sebagaimana Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 665/KPTS/M/2023 Tentang Pengangkatan Ketua dan Sekretaris Pada Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Cikopo-Palimanan, Jalan Tol Semanan-Balaraja, dan Jalan Tol Kediri-Tulungagung tanggal 20 Juni 2023, sehingga jelas bahwa Termohon III bertindak sebagai delegasi atau perwakilan dari Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia dalam melaksanakan program Proyek Strategis Nasional (PSN) khususnya dimaksud dalam Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor : 188/1002/KPTS/013/2022 Tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung Provinsi Jawa Timur Tanggal 30 Desember 2022;
2. Bahwa Termohon III atau Instansi Yang Memerlukan Tanah dalam hal ini sesuai ketentuan Pasal 1 Angka (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu :

Pasal 1 Angka (2) Perma No. 2 Tahun 2021

Halaman 27 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Instansi yang Memerlukan Tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah atau badan usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum”.

3. Bahwa Permohonan Keberatan Ganti Rugi oleh Pemohon / Kuasanya telah Salah menarik Termohon III dalam Perkara *a quo*, sebagaimana dalam Permohonan Keberatan Ganti Rugi yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri yang pada pokoknya terkait Keberatan Nilai Ganti Kerugian. Terhadap penilaian besarnya ganti kerugian bukanlah kewenangan dari Termohon III, pada faktanya dalil Pemohon / Kuasanya tidak satupun menjelaskan hubungan hukum antara Pemohon dan Termohon III dan / atau tidak menjelaskan perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh Termohon III dalam Perkara *a quo* terkait keberatan ganti rugi;
4. Bahwa dalil Permohonan Pemohon / Kuasanya dalam Perkara *a quo* adalah terkait penilaian harga objek pengadaan tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung yang merupakan kewenangan dari Penilai Publik sebagaimana diatur pada Pasal 1 Angka (14) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu :

Pasal 1 Angka (14) PP No. 39 Tahun 2023

“Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara”.

5. Bahwa Pemohon / Kuasanya dalam Permohonan Keberatan pada Perkara *a quo* jauh menyimpang dan tidak berdasarkan Hukum Positif saat ini, sehingga kerangka berpikir dalam mengajukan Permohonan Keberatan yang mengacu pada aturan pelaksana terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menjadi salah dan menyesatkan. Pemohon / Kuasanya

Halaman 28 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam dalilnya pada lembar ke 5 (Lima) angka 2 (Dua) yang mengacu / menerapkan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah cacat demi hukum karena sangat jelas bahwa Peraturan tersebut sudah dicabut dan tidak berlaku lagi sebagaimana diatur pada BAB VII Pasal 142 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu :

BAB VII Pasal 142 PP No. 19 Tahun 2021

"Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun Tahun 2015 Tentang Perubahan keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 366), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku".

Bahwa hukum di Indonesia menganut "Hukum Positif", demikian membuktikan bahwa dalil Pemohon / Kuasanya tidak dapat dijadikan sebagai Dasar Hukum pada Permohonan Keberatan dalam Perkara *a quo*;

6. Bahwa penyimpangan aturan oleh Pemohon / Kuasanya juga terjadi dengan tidak mendasarkan Permohonan Keberatan Perkara *a quo* sesuai Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, hal ini sangat fundamental terhadap Pokok Permohonan yang dapat berimplikasi pada Keputusan Hakim dalam mengadili Perkara *a quo*;
7. Bahwa tuntutan Pemohon / Kuasanya terkait Pokok Permohonan dalam Perkara *a quo* tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 6 Ayat 1 Huruf (f) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri yang seolah-olah pengajuan perkara bersifat "Gugatan" bukan "Permohonan". Sebagaimana kita ketahui bahwa Gugatan dan Permohonan merupakan hal yang berbeda yang berpengaruh pada

Halaman 29 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan Hakim dalam mengadili Perkara, yaitu berupa Putusan atau disebut dengan *Jurisdiction Contentiosa* dan Penetapan atau disebut dengan *Jurisdiction Voluntaria*, hal ini merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan, sebagaimana tuntutan PRIMER poin 3 (tiga) dan poin 4 (empat) bukan kewenangan Hakim Perkara *a quo*. Bahwa tuntutan tersebut yang pada pokoknya terkait pembayaran tanah sisa milik Pemohon telah diatur pada Pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Apabila Pemohon tidak dapat memanfaatkan / tanah sisa tidak dapat difungsikan kembali, maka Pemilik Tanah dapat mengajukan permohonan pembayaran tanah sisa tersebut kepada Pelaksana Pengadaan Tanah. Namun menjadi fakta yang tidak terbantahkan bahwa Pemohon / Kuasanya dengan sengaja menyusupkan dalam materi tuntutan pada Perkara *a quo*, hal tersebut membuktikan bahwa Pemohon / Kuasanya berusaha mengelabui Hakim dalam mengadili Perkara *a quo* yang dituangkan dalam Amar Putusan karena luas tanah yang dibebaskan sesuai Peta Bidang dari Kantor Pertanahan Kota Kediri adalah 70 m² (Tujuh puluh meter persegi) bukan 79 m² (Tujuh puluh sembilan meter persegi), namun Pemohon / Kuasanya dengan sengaja menyusupkan luasan tanah sisa 9 m² (Sembilan meter persegi) dalam materi tuntutan yang bukan objek dalam Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, sehingga upaya Pemohon tersebut jelas bertentangan dan tidak memenuhi syarat Keberatan sebagaimana dimaksud Pasal 1 Angka (5) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, fakta tersebut membuktikan bahwa Pemohon / Kuasanya dengan sengaja mengabaikan dan/atau tidak melaksanakan Ketentuan Pasal 6 Ayat 1 Huruf (f) Jo. Pasal 20 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;

8. Bahwa terdapat 66 (Enam puluh enam) Bidang Tanah yang terkena Pengadaan Tanah Jalan Tol Kediri - Tulungagung di Kelurahan Semampir, Kecamatan Kota, Kota Kediri dengan rincian sebagai berikut:

Halaman 30 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadaan Tanah Jalan Tol Kediri - Tulungagung di Kelurahan Semampir,

Kecamatan Kota, Kota Kediri

Status 10 November 2023

No.	Pihak Yang Berhak / Pemilik Bidang Tanah	Sudah Dilaksanakan Pembayaran	Validasi / Persiapan Pembayaran	Pemberkas	Keterangan Nilai Ganti Rugi	Belum Diketahui Setuju/Tidak	Jumlah
1	Perseorangan	42	-	2	1	5	50
2	Perseroan/Yayasan	1	-	2	-	-	3
3	Instansi Pemerintah	-	-	5	-	-	5
4	Fasum	8	-	-	-	-	8
Jumlah		51	-	9	1	5	66
JUMLAH SELURUH BIDANG TANAH							66

Berdasarkan tabel di atas, Termohon III hendak menyampaikan Fakta Hukum sebagai berikut :

- 1) Bidang Tanah yang terkena Pengadaan Tanah Jalan Tol Kediri-Tulungagung di Kelurahan Semampir, Kecamatan Kota, Kota Kediri sejumlah 66 (Enam puluh enam) bidang. Adapun Pihak Yang Berhak / Pemilik Bidang Tanah terdiri dari milik Perseorangan sejumlah 50 (Lima puluh) bidang, milik Perseroan / Yayasan sejumlah 3 (Tiga) bidang, milik Instansi Pemerintah sejumlah 5 (Lima) bidang, dan Fasilitas Umum (Fasum) sejumlah 8 (Delapan) bidang;
- 2) Terhadap bidang tanah tersebut, telah dilaksanakan pembayaran secara langsung kepada Pihak Yang Berhak / Pemilik Tanah sejumlah 51 (Lima puluh satu) bidang tanah, Validasi / Persiapan Pembayaran jika berkas lengkap pada Kantor Pertanahan Kota Kediri belum ada pengajuan dari Pemilik Tanah, Pemberkas oleh Pemilik Tanah yang Setuju Dibayar sejumlah 9 (Sembilan) berkas bidang tanah, Pemilik Tanah Yang Keberatan dengan Nilai Ganti Rugi sejumlah 1 (Satu) bidang tanah, Pemilik Tanah belum diketahui setuju / tidak setuju (Belum dilaksanakan Musyawarah Ke-3 (Tiga) Penetapan Ganti Kerugian) sejumlah 5 (Lima) bidang tanah;
- 3) Berdasarkan Fakta Hukum yang ada, dari total 66 (Enam puluh enam) bidang tanah tersebut hanya ada 1 (Satu) bidang / Pemilik Tanah Yang

Halaman 31 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keberatan dengan Nilai Ganti Rugi yaitu Pemohon itu sendiri. Bahwa bidang tanah milik Pemohon yang tercatat pada NIS 20 atas nama Sugiyono / Rawon Mayor Bismo terletak bersebelahan dengan bidang NIS 18 atas nama PEMKOT KEDIRI (PMI) dan NIS 22 atas nama KADIN serta berseberangan (terpisah Jalan Mayor Bismo) tercatat pada NIS 25 Atas Nama TRI ERLINAWATI (POM BENSIN) dan NIS 26 Atas Nama BOEDIONO TJIPTODIHARDJO merupakan bidang yang masih dalam zona yang sama dengan bidang milik Pemohon dengan Nilai Pengganti Wajar (NPW) yang hampir sama. Adapun Para Pihak Yang Berhak tersebut telah setuju dan/atau telah dilaksanakan Pembayaran Ganti Rugi, hal ini membuktikan bahwa Nilai Pengganti Wajar (NPW) yang dikeluarkan oleh Penilai Publik tidak merugikan Pemilik Tanah/Pihak Yang Berhak.;

9. Bahwa Pemohon / Kuasanya tidak memiliki I'tikad baik dan berupaya memanfaatkan Keuangan Negara untuk kepentingan pribadi, hal ini terbukti dengan tuntutan Nilai Ganti Kerugian oleh Pemohon / Kuasanya hanya asumsi yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, Sangat Tidak Wajar, Sangat Berlebihan dan berpotensi merugikan Keuangan Negara, hal ini terbukti dan menjadi fakta persidangan yang tidak terbantahkan bahwa Pemohon / Kuasanya sebagaimana dalilnya pada lembar ke-8 (Delapan) yang mendalilkan,

“Bahwa atas besaran ganti kerugian yang ditetapkan tersebut PEMOHON ada yang setuju dan ada yang tidak setuju, Adapun yang disetujui PEMOHON sebagai PIHAK YANG BERHAK / KUASA adalah hanya biaya Transaksi yaitu : sebesar Rp. 69.545.850,- (enam puluh sembilan juta lima ratus empat puluh lima ribu delapan ratus lima puluh rupiah)”.

Dalil Pemohon / Kuasanya tersebut justru membenarkan dan setuju atas hasil penilaian oleh Penilai Publik dan mengakui bahwa nilai tersebut adalah nilai yang adil dan layak, sehingga atas dalil-dalil lainnya dari Pemohon / Kuasanya yang disampaikan menjadi tuntutan merupakan nilai tanpa dasar bukti yang relevan dan hanya ingin mengambil keuntungan terhadap Keuangan Negara;

10. Bahwa Termohon III menyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil yang disampaikan Pemohon / Kuasanya dalam Perkara *a quo* yang sesat hukum dan tidak memiliki dasar bukti yang relevan dalam menentukan besar Nilai Ganti Rugi dalam Permohonan Keberatannya Perkara *a quo*.

Halaman 32 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana Termohon III uraikan di atas, menjadi fakta hukum yang terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Permohonan Keberatan Ganti Kerugian Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung oleh Pemohon / Kuasanya tidak ada satupun dalil yang mendiskripsikan / membuktikan secara jelas dan tegas Perbuatan Termohon III dalam hubungannya dengan Penilaian Besar Ganti Kerugian yang sebenarnya adalah Tugas dan Kewenangan dari Penilai Publik, oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*). Bahwa Pemohon/Kuasanya mengacu dan menerapkan aturan pelaksana Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang secara hukum sudah dicabut dan tidak berlaku, sehingga dalil-dalil Pemohon/Kuasanya dapat dikategorikan sebagai dalil yang sesat hukum. Selain menggunakan dasar hukum yang tidak berlaku atau sudah dicabut, Pemohon juga menyisipkan tuntutan terkait tanah sisa yang jelas dan nyata bertentangan dengan Pasal 20 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 pada pokoknya mengatur Amar Putusan. Bahwa Pemohon / Kuasanya secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Aturan Hukum yang berlaku demi mendapatkan keuntungan pribadi tanpa mempertimbangkan perbuatan Pemohon / Kuasanya yang menuntut Nilai Ganti Rugi sangat tidak wajar dan berpotensi merugikan Keuangan Negara.

Berdasarkan uraian tersebut, kami memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kediri yang Mengadili Perkara Nomor : 75/Pdt.G/2023/PN Kdr berkenan memutuskan sebagai berikut :

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

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya sesuai Ketentuan Hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap surat permohonan keberatan Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan IV memberikan jawaban sebagai berikut;

1. Bahwa pada prinsipnya Termohon IV menyangkal dan menolak secara tegas seluruh dalil Permohonan dan Tuntutan Pemohon dengan menunjuk kepada alasan-alasan sebagaimana dibawah ini kecuali yang secara tegas diakui oleh Termohon IV;

Halaman 33 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam mengajukan Surat Permohonannya, Pemohon tidak menarik/menjadikan Pihak Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sebagai Pihak dalam Perkara Aquo, padahal yang menjadi Objek Permohonan adalah hasil penilaian besaran Uang Ganti Kerugian yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), sehingga dengan tidak diadakannya/ditariknya Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) menjadi Pihak yang masuk dalam perkara menjadikan Permohonan Keberatan Ganti Kerugian yang diajukan Pemohon menjadi kurang pihak, oleh karena itu sudah selayaknya apabila Permohonan Pemohon untuk dinyatakan untuk tidak dapat diterima;
3. Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) memiliki kedudukan hukum untuk bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan sebagaimana diatur dalam pasal 32 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, sehingga sangat beralasan apabila Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) ditarik/dijadikan sebagai pihak dalam perkara Aquo oleh karena yang menjadi obyek permohonan dari perkara aquo adalah besaran Uang Ganti Kerugian sebagai produk dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP);

TENTANG KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PEMOHON;

1. Bahwa menunjuk dalil permohonan pada angka 1, 2, dan 3 adalah dalil permohonan yang benar;

TENTANG FAKTA HUKUM :

1. Bahwa menunjuk dalil permohonan pada angka 1.1, 1.2, 1.3, adalah dalil permohonan yang benar;
2. Bahwa menunjuk dalil permohonan pada angka 2 dan 3, adalah dalil permohonan yang mengulang terhadap isi dari pasal-pasal yang termaktub dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
3. Bahwa menunjuk dalil permohonan pada angka 4, Termohon IV dengan tegas membantah karena dalil permohonan tersebut adalah dalil yang tidak benar. Karena prinsip-prinsip kelayakan dan keadilan dalam proses pengadaan tanah bagi setiap orang harus didasarkan pada kepatuhan pada ketentuan regulasi penyelenggaraan pengadaan tanah yang telah ditetapkan dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 juncto Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012, sebagaimana ketentuan pasal 8 Undang-undang Republik Indonesia Nomor

Halaman 34 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Tahun 2012 yang berbunyi “Pihak yang Berhak dan pihak yang menguasai Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini” selain itu telah pula ditegaskan dalam pasal 56 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012, bahwa “Dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, setiap orang wajib mematuhi ketentuan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum”;

4. Bahwa berdasarkan atas uraian jawaban Termohon IV pada angka 3 diatas, maka sangat tidak berdasar atas hukum apabila alasan Pemohon dalam Permohonannya yang menyatakan keberatan ganti rugi karena Pemohon belum mendapatkan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil, oleh sebab itu sudah selayaknya permohonan Pemohon harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Bahwa menunjuk dalil permohonan pada angka 5, 6, 7, dan 8, Termohon IV menyatakan menolak dengan tegas. Bahwa perlu Pemohon pahami pembebasan tanah untuk Pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung adalah untuk kepentingan umum yang nantinya dapat dimanfaatkan oleh masyarakat umum yang mana penilaian terhadap besaran ganti kerugian ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik, maka berdasarkan hal tersebut penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik telah dilakukan berdasarkan ketentuan yang ada, oleh karena Pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung telah ditentukan dan ditetapkan sebagai Proyek Strategis Nasional untuk kepentingan pertumbuhan, dan pemerataan Pembangunan;

TENTANG ALASAN-ALASAN KEBERATAN ATAS PENETAPAN GANTI KERUGIAN:

1. Bahwa menunjuk dalil permohonan pada angka 1 sampai dengan 10, Termohon IV menyatakan menolak dengan tegas. Bahwa perlu Pemohon pahami dan mengerti bahwa berdasarkan Pasal 34 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 yang berbunyi “Nilai kerugian yang dinilai oleh penilai sebagaimana dimaksud pasal 33 merupakan nilai saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pasal 26, sedangkan ayat (2) berbunyi “Besarnya nilai kerugian berdasarkan hasil penilai sebagaimana dimaksud ayat (1) disampaikan kepada lembaga Pertanahan dengan berita acara, kemudian ayat (3) berbunyi “Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai

Halaman 35 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian”;

2. Bahwa pembebasan tanah Pemohon adalah untuk pembangunan jalan Tol Kediri-Tulungagung yang nantinya akan dimanfaatkan untuk masyarakat umum sehingga penetapan penilai harus berdasarkan ketentuan yang ada, bahwa oleh karena telah ditetapkan sebagai Proyek Strategis Nasional untuk pertumbuhan dan pemerataan pembangunan maka besaran ganti kerugian harus ditentukan melalui tim penilai atau Kantor Jasa Penilai Publik yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapatkan ijin praktik dan penilaian dari Menteri Keuangan dan telah pula mendapat perintah kerja dari Tim Pengadaan Tanah (TPT) Pengadaan Tanah Jalan Tol Kediri-Tulungagung untuk menghitung nilai besaran ganti kerugian obyek pengadaan tanah ruas jalan tol Kediri-Tulungagung di wilayah Kelurahan Semampir, Kecamatan Kota, Kota Kediri dan bukan harga pasaran yang berlaku di masyarakat;
3. Bahwa dalam pembebasan lahan untuk pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung sudah tetapkan sebagaimana yang telah dituangkan dalam hasil appraisal dari Kantor Jasa Penilai Publik, dengan adanya hasil appraisal/penilaian tersebut yang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dijadikan dasar penetapan harga ganti rugi terhadap lahan yang terdampak pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung yang mana pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung tersebut adalah untuk kepentingan umum, sudah sepatutnya pihak yang tanahnya dibebaskan harus tunduk dan patuh terhadap nilai telah ditetapkan oleh Tim penilai/KJPP;
4. Bahwa kemudian terhadap dalil Pemohon keberatan yang mendasarkan ganti kerugian harus sesuai dengan harga pasar yang berlaku saat ini yang sudah mengalami kenaikan dan bukan harga yang ditentukan oleh Tim penilai/KJPP, maka Termohon IV berpendapat besaran ganti kerugian yang ditetapkan oleh Tim penilai/KJPP telah mempertimbangkan beberapa aspek sebagaimana diamanatkan Pasal 33 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan perundangan-undangan yang lain yang mengatur tentang teknis pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka dengan demikian permohonan Pemohon keberatan haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dapat diterima;

Halaman 36 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan segala uraian yang telah Termohon IV kemukakan di atas, Termohon IV mohon kepada Yang Mulia Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar amar sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Keberatan Pemohon untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan Permohonan Keberatan tidak dapat diterima;
 2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara;
- Atau Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan untuk membuktikan dalil keberatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3520050101600006 atas nama Sugiyono, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **P-1**;
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 903 Desa Semampir Kecamatan Kota Kediri Kotamadya Kediri Propinsi Jawa Timur, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **P-2**;
3. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 41/BA-35.71/VIII/2023 tanggal 23 Agustus 2023, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **P-3**;
4. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 80/BA-35.71/IX/2023 tanggal 22 September 2023, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **P-4**;
5. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 108/BA-35.71/X/2023 tanggal 24 Oktober 2023, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **P-5**;
6. Fotocopy Resume Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung pihak yang berhak Sugiyono No Bidang tanah 20, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **P-6**;
7. Fotocopy Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Mikro 503/5305/419.64/2015, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **P-7**;
8. Fotocopy tanda terima surat dari BPN Kota Kediri atas nama Tutur, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **P-8**;
9. Fotocopy Foto Usaha Rawon Mayor Bismo, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **P-9**;
10. Fotocopy Surat Penerima Wajib Pajak, Pajak Warung Makan NPWPD P.1.2124630.02.01 atas nama Rawon Mayor Bismo / Eka Restiani, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **P-10**;

Halaman 37 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, dan P-9 diperlihatkan dan dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, sedangkan bukti surat tertanda P-10 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan tidak mempergunakan hak-haknya mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Termohon Keberatan I telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/1002/KPTS/013/2022 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung Provinsi Jawa Timur, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.I-1**;
2. Fotocopy Surat Pengantar Nomor : 08/SP-35.500.AT.02.02/I/2023 beserta lampiran Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor : 23/SK-35.AT.02.02/I/2023, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.I-2**;
3. Fotocopy Surat dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kediri Nomor 91/11-35.71/I/2023 tanggal 16 Januari 2023 perihal Permohonan Anggota Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung di Kota Kediri, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.I-3**;
4. Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri Nomor : SK.25/KEP-35.71/I/2023 tanggal 26 Januari 2023, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.I-4**;
5. Fotocopy Surat dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kediri Nomor 20/11-35.71/I/2023 tanggal 26 Januari 2023 perihal Undangan Rapat Koordinasi Persiapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung di Kota Kediri, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.I-5**;
6. Fotocopy Berita Acara Sosialisasi Dan Pemberitahuan Pelaksanaan Inventarisasi Dan Identifikasi Subyek Dan Obyek Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.I-6**;
7. Fotocopy Surat dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kediri Nomor 167/11-35.71/I/2023 tanggal 27 Januari 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Inventarisasi dan Identifikasi, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.I-7**;

Halaman 38 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy Surat Tugas Nomor : 04/ST.P2T-35.71/II/2023 tanggal 7 Februari 2023, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.I-8**;
9. Fotocopy Surat Tugas Nomor : 05/ST.P2T-35.71/II/2023 tanggal 9 Februari 2023, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.I-9**;
10. Fotocopy Pengumuman Hasil Inventarisasi Dan Identifikasi Peta Bidang Tanah Dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung Nomor : 02/PENG-12.04/III/2023 tanggal 21 Maret 2023, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.I-10**;
11. Fotocopy Surat dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kediri Nomor 507/11-35.71/IV/2023 tanggal 4 April 2023 perihal Penyampaian Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi di Kelurahan Semampir Kecamatan Kota, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.I-11**;
12. Fotocopy Surat dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kediri Nomor 895a/11-35.71/VI/2023 tanggal 26 Juni 2023 perihal Penyampaian Berita Acara Verifikasi dan Perbaikan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Daftar Nominatif, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.I-12**;
13. Fotocopy Surat dari Ketua Tim Pengadaan Tanah (TPT) Jalan Tol Kediri-Tulungagung Nomor PB.01.04/TPT.KI.AGUNG/554 tanggal 3 Juli 2023 perihal Permohonan Penetapan Pengadaan Jasa Penilai (Appraisal), bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.I-13**;
14. Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri Nomor : SK.61/KEP-35.71/VII/2023 tentang Penetapan Penilai Pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.I-14**;
15. Fotocopy Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian Pengadaan Jasa Penilaian (Appraisal) Harga Ganti Kerugian Obyek Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Kediri-Tulungagung Di Wilayah Kelurahan Semampir, Kecamatan Kota, Kota Kediri Nomor : 067/SRT/KJPP-LHR/VII/2023 tanggal 18 Juli 2023, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.I-15**;
16. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 41/BA-35.71/VIII/2023 tanggal 23 Agustus 2023, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.I-16**;
17. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 80/BA-35.71/IX/2023 tanggal 22 September 2023, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.I-17**;

Halaman 39 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 108/BA-35.71/X/2023 tanggal 24 Oktober 2023, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.I-18**;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.I-14, T.I-15, T.I-16, T.I-17, dan T.I-18 diperlihatkan dan dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, sedangkan bukti surat tertanda T.I-1, T.I-2, T.I-9, T.I-13 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan I tidak mempergunakan haknya mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Termohon Keberatan II telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Peraturan Walikota Kediri Nomor 104 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.II-1**;
2. Fotocopy Petikan Keputusan Walikota Kediri Nomor : 821.2/1700/419.203/2021 tanggal 1 November 2023 tentang Pengangkatan Pegawai Negeri Sipil dalam Jabatan Pimpinan Tinggi Pratama, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.II-2**;
3. Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri Nomor : SK.51/KEP-35.71/V/2023 tentang Revisi Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung Provinsi Jawa Timur Di Kantor Pertanahan Kota Kediri Provinsi Jawa Timur, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.II-3**;
4. Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri Nomor : SK.26/KEP-35.71/II/2023 tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung Provinsi Jawa Timur Di Kantor Pertanahan Kota Kediri Provinsi Jawa Timur, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.II-4**;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda T.II-4 diperlihatkan dan dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, sedangkan bukti surat tertanda T.II-1, T.II-2, dan T.II-4 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan II tidak mempergunakan haknya mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Termohon Keberatan III telah mengajukan bukti surat berupa :

Halaman 40 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Surat Nomor KU.03.02/TPT-KIAGUNG/2023.VIII/29.02 tanggal 29 Agustus 2023 perihal Surat Perintah Pembayaran (SPP), bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.III-1**;
2. Fotocopy Surat Nomor KU.03.02/TPT-KIAGUNG/2023.VIII/04.02 tanggal 4 Oktober 2023 perihal Surat Perintah Pembayaran (SPP), bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.III-2**;
3. Fotocopy Surat Nomor KU.03.02/TPT-KIAGUNG/2023.VIII/06.03 tanggal 6 November 2023 perihal Surat Perintah Pembayaran (SPP), bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.III-3**;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda T.III-1, T.III-2 dan T.III-3 diperlihatkan dan dicocokkan dengan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan III tidak mempergunakan haknya mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Termohon Keberatan IV telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Surat Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor : BM.07.01-Mn/2045 tanggal 20 November 2021 Hal : Surat izin Prakarsa Pengusahaan Jalan Tol Kediri-Tulungagung, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.IV-1**;
2. Fotocopy Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor : 188/1002/KPTS/0113/2022 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung Provinsi Jawa Timur, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.IV-2**;
3. Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri Nomor : SK.25/KEP-35.71/I/2023 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung Provinsi Jawa Timur Dan Sekretariat Di Kantor Pertanahan Kota Kediri Provinsi Jawa Timur, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.IV-3**;
4. Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri Nomor : SK.26/KEP-35.71/I/2023 tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung Provinsi Jawa Timur Dan Sekretariat Di Kantor Pertanahan Kota Kediri Provinsi Jawa Timur, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.IV-4**;
5. Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri Nomor : SK.61/KEP-35.71/VII/2023 tentang Penetapan Penilai Pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.IV-5**;

Halaman 41 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy Laporan Penilaian Properti atas permintaan Ketua Tim Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.IV-6**;
7. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 41/BA-35.71/VIII/2023 tanggal 23 Agustus 2023, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.IV-7**;
8. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 80/BA-35.71/IX/2023 tanggal 22 September 2023, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.IV-8**;
9. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 108/BA-35.71/X/2023 tanggal 24 Oktober 2024, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **T.IV-9**;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda T.IV-1, T.IV-2, T.IV-3, T.IV-4, T.IV-5, T.IV-6, T.IV-7, T.IV-8, dan T.IV-9 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan IV tidak mempergunakan haknya mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tanpa mengajukan kesimpulan berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan *pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa pengajuan eksepsi, rekonvensi, intervensi, replik, duplik, dan kesimpulan oleh para pihak*;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II di dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi / keberatan namun sebagaimana ketentuan Pasal 14 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan

Halaman 42 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr

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

Umum menyebutkan pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa pengajuan eksepsi, rekonvensi, intervensi, replik, duplik, dan kesimpulan oleh para pihak, maka terhadap tentang eksepsi Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II tersebut Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya dalam putusan ini sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan keberatan Pemohon Keberatan yang pada pokoknya adalah Pemohon yang merasa keberatan dengan harga yang ditetapkan oleh Para Termohon untuk pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung yaitu harga tanah Rp.741.090.000,- (tujuh ratus empat puluh satu juta sembilan puluh ribu rupiah), harga bangunan Rp.375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), biaya pindah Rp. 7.200.000,- (tujuh juta dua ratus ribu rupiah), solatium Rp. 111.609.000,- (seratus sebelas juta enam ratus sembilan ribu rupiah), biaya transaksi Rp. 69.545.850,- (enam puluh sembilan juta lima ratus empat puluh lima ribu delapan ratus lima puluh rupiah), premium atas beban depresiasi Rp. 307.939.199,- (tiga ratus tujuh juta sembilan ratus tiga puluh sembilan ribu seratus sembilan puluh sembilan rupiah), kerugian usaha Rp 96.801.900,- (sembilan puluh enam juta delapan ratus satu ribu sembilan ratus rupiah), bunga masa tunggu Rp. 18.561.759,- (delapan belas juta lima ratus enam puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh sembilan rupiah) jumlah / NPW sebesar Rp.1.727.747.709,- (satu milyar tujuh ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus sembilan rupiah) adalah tidak relevan dengan prinsip-prinsip pemerintahan yang baik yaitu menilai tidak sesuai dengan fakta-fakta di lapangan, Pemohon Keberatan dalam petitumnya memohon agar menetapkan ganti kerugian untuk nilai tanah yang semula 70 m2 menjadi 79 m2 9 m2 tanah yang tidak bisa dimanfaatkan) sebesar Rp. 2.014.000.000,- (dua milyar empat belas juta rupiah), untuk nilai bangunan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), untuk biaya pindah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), untuk solatium sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), untuk biaya Transaksi sebesar Rp. 69.545.850,- (enam puluh sembilan juta lima ratus empat puluh lima ribu delapan ratus lima puluh rupiah), untuk biaya premium atas beban depresiasi sebesar Rp. 615.000.000,- (enam ratus lima belas juta rupiah), untuk kerugian usaha sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), untuk biaya masa tunggu sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan jumlah sebesar Rp 5.429.000.000,- (lima milyar empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah);

Halaman 43 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis Hakim perkara *a quo* akan berpedoman dalam mengadili dan memutus perkara *aquo* dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata;

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

- Bahwa pelaksanaan musyawarah bentuk kerugian ke I, II, dan III yang dilaksanakan di Kelurahan Semampir, Kecamatan Kota, Kota Kediri, Jawa Timur yang dihadiri oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah dengan pihak yang terkena dampak pembangunan Jalan Tol Kediri – Tulungagung;
- Bahwa penghitungan ganti kerugian sudah dilaksanakan oleh Penilai berdasarkan aturan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Bahwa Pembangunan Jalan Tol Kediri – Tulungagung Propinsi Jawa Timur merupakan Proyek Strategis Nasional dimana proyek dan/atau program yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Usaha yang memiliki sifat strategis untuk pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka upaya penciptaan kerja dan peningkatan kesejahteraan masyarakat; (vide : *Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Jo Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2021*);
- Bahwa adapun Penetapan Lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang ditetapkan dengan keputusan gubernur/bupati/wali kota yang dipergunakan sebagai izin untuk Pengadaan Tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah secara formalitas waktu dan yurisdiksi permohonan Pemohon Keberatan dapat diterima atau tidak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang pokok perkara dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terkait permohonan keberatan tersebut diatas, tidak semua permohonan dapat diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri,

Halaman 44 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri hanya berwenang untuk memeriksa dan mengabulkan permohonan, apabila hal itu ditentukan oleh suatu peraturan perundang-undangan atau Yurisprudensi (Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan, Buku II), sehingga dalam hal ini sebelum mempertimbangkan materi pokok permohonan tersebut, terlebih dahulu Pengadilan akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Kediri berwenang untuk memeriksa dan mengabulkan permohonan Pemohon tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa "*keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah tanggal dilaksanakannya Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian*";

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa "*Pengadilan berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian*";

Menimbang, bahwa dari dalil permohonan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan dan tidak dibantah oleh Para Termohon Keberatan dimana telah dikuatkan dengan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan berupa Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 41/BA-35.71/VIII/2023 tanggal 23 Agustus 2023 (vide : **P-3, T.I-16, T.IV-7**), Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 80/BA-35.71/IX/2023 tanggal 22 September 2023 (vide : **P-4, T.I-17, T.IV-8**) dan Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 108/BA-35.71/X/2023 tanggal 24 Oktober 2023 (vide : **P-5, T.I-18, T.IV-9**) sebagaimana telah dilaksanakan musyawarah penetapan ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Kediri - Tulungagung bertempat di Kelurahan Semampir, Kecamatan Kota, Kota Kediri;

Menimbang, bahwa dikarenakan permohonan keberatan *a quo* diajukan dan didaftarkan oleh Pemohon Keberatan di Pengadilan Negeri Kediri pada tanggal 02 November 2023 dibawah register Nomor : 75/Pdt.G/2023/PN Kdr, menurut Majelis Hakim adalah masih dalam tenggang waktu sebagaimana

Halaman 45 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr

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

telah ditentukan dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 8 ayat (1) menyebutkan bahwa "*keberatan diajukan kepada Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi lokasi obyek Pengadaan Tanah*" dan obyek sengketa dari perkara *a quo* ini terletak di Jalan Mayor Bismo Desa Semampir Kecamatan Kota Kediri Kotamadya Kediri Propinsi Jawa Timur;

Menimbang, bahwa meskipun dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum maupun Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Jo Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tidak menyebutkan jenis perkara untuk keberatan terhadap kesepakatan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah yang diajukan ke Pengadilan Negeri apakah jenis gugatan atau jenis permohonan, tetapi dalam Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa "*keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk permohonan*";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tersebut di atas, Pengadilan Negeri Kediri berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara permohonan *a quo*;

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

Halaman 46 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti yang diajukan oleh dari Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II, Termohon Keberatan III, Termohon Keberatan IV;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan jawab-jinawab tersebut di atas, Pengadilan harus menentukan sikap terlebih dahulu terhadap beberapa pemahaman yang berbeda antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II, Termohon Keberatan III, Termohon Keberatan IV sebagai landasan pertimbangan untuk menjatuhkan putusan yaitu mengenai perlu tidaknya musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah dan mengenai pihak yang ditarik sebagai Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II, Termohon Keberatan III, Termohon Keberatan IV dalam perkara keberatan terhadap kesepakatan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah;

Menimbang, bahwa mengenai perlu tidaknya musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah, baik dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum maupun Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Jo Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah ditentukan bahwa nilai ganti kerugian adalah berdasarkan hasil penilaian Penilai, kemudian terjadi perbedaan antara Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Jo Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam hal penggunaan nilai ganti kerugian didalam musyawarah antara Pelaksana Pengadaan Tanah dengan pihak yang berhak, yaitu pada Pasal 34 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *ditentukan bahwa nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai tersebut menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian*, sedangkan didalam Pasal 66 ayat (4) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Jo Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *ditentukan bahwa besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian*, sehingga melihat ketentuan dalam Peraturan Presiden tersebut musyawarah hanya dilakukan untuk menentukan bentuk ganti kerugian, bukan menentukan besarnya ganti kerugian tetapi dalam hal ini,

Halaman 47 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan bersikap sesuai asas hierarki perundang-undangan yang menentukan perundang-undangan yang lebih tinggi mengesampingkan perundang-undangan yang lebih rendah, maka menurut Pengadilan, musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum meliputi musyawarah untuk mencapai kesepakatan bentuk ganti kerugian dan musyawarah untuk mencapai kesepakatan besarnya ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menentukan bahwa musyawarah dilakukan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan, dan juga ketentuan dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menjadi dasar kewenangan Pengadilan memutus perkara keberatan terhadap kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan keberatan Pemohon Keberatan yang pada pokoknya adalah Pemohon Keberatan yang merasa keberatan dengan harga yang ditetapkan oleh Para Termohon Keberatan untuk pembangunan jalan tol Kediri - Tulungagung yaitu harga tanah Rp.741.090.000,- (tujuh ratus empat puluh satu juta sembilan puluh ribu rupiah), harga bangunan Rp.375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), biaya pindah Rp. 7.200.000,- (tujuh juta dua ratus ribu rupiah), solatium Rp. 111.609.000,- (seratus sebelas juta enam ratus sembilan ribu rupiah), biaya transaksi Rp. 69.545.850,- (enam puluh sembilan juta lima ratus empat puluh lima ribu delapan ratus lima puluh rupiah), premium atas beban depresiasi Rp. 307.939.199,- (tiga ratus tujuh juta sembilan ratus tiga puluh sembilan ribu seratus sembilan puluh sembilan rupiah), kerugian usaha Rp 96.801.900,- (sembilan puluh enam juta delapan ratus satu ribu sembilan ratus rupiah), bunga masa tunggu Rp. 18.561.759,- (delapan belas juta lima ratus enam puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh sembilan rupiah) jumlah / NPW sebesar Rp.1.727.747.709,- (satu milyar tujuh ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus sembilan rupiah) adalah tidak relevan dengan prinsip-prinsip pemerintahan yang baik yaitu menilai tidak sesuai dengan fakta-fakta di lapangan, Pemohon Keberatan dalam petitumnya memohon agar menetapkan ganti kerugian untuk nilai tanah yang semula 70 m2 menjadi 79

Halaman 48 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr

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

m2 9 m2 tanah yang tidak bisa dimanfaatkan) sebesar Rp. 2.014.000.000,- (dua milyar empat belas juta rupiah), untuk nilai bangunan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), untuk biaya pindah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), untuk solatium sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), untuk biaya Transaksi sebesar Rp. 69.545.850,- (enam puluh sembilan juta lima ratus empat puluh lima ribu delapan ratus lima puluh rupiah), untuk biaya premium atas beban depresiasi sebesar Rp. 615.000.000,- (enam ratus lima belas juta rupiah), untuk kerugian usaha sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), untuk biaya masa tunggu sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan jumlah sebesar Rp 5.429.000.000,- (lima milyar empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah);

Menimbang, bahwa Para Termohon Keberatan menyatakan penghitungan nilai ganti rugi lahan tersebut dilakukan karena harga yang ditetapkan oleh pihak Kantor Jasa Penilai Publik merupakan pedoman panitia pengadaan tanah untuk menyampaikan kepada masyarakat yang terkena penetapan ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Kediri - Tulungagung;

Menimbang, bahwa dengan adanya pertentangan mengenai penghitungan ganti kerugian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

1. Bahwa Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang berbunyi "*permohonan penetapan lokasi pembangunan dari Instansi yang memerlukan tanah diajukan kepada gubernur berdasarkan berita acara kesepakatan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (6)*";
2. Ayat (2) "*Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Gubernur dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan dari Instansi yang memerlukan tanah*;
3. Bahwa Pasal 48 ayat (1) Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, (2) pengumuman penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat Nomor dan tanggal keputusan penetapan lokasi, peta lokasi pembangunan, maksud dan tujuan pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan perkiraan jangka waktu pembangunan;

Halaman 49 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Pasal 31 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan ayat (1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ayat (2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian objek pengadaan tanah;
5. Pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 (1) jasa Penilai diadakan oleh Instansi yang memerlukan tanah dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, (2) Dalam hal tidak terdapat jasa Penilai dan/atau dalam rangka efisiensi biaya untuk Pengadaan Tanah skala kecil, Instansi yang memerlukan Tanah dapat menunjuk Penilai Publik atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri, (3) Pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang/jasa Pemerintah;
6. Pasal 68 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi:
 - a. tanah;
 - b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
 - c. bangunan;
 - d. tanaman;
 - e. benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau;
 - f. kerugian lain yang dapat dinilai;
7. Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 menyebutkan ayat (3) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat;
8. Bahwa musyawarah untuk mencapai kesepakatan besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah menurut Pengadilan tidak diartikan sebagai proses tawar menawar antara Pelaksana Pengadaan Tanah berhadapan satu persatu dengan pemegang hak melainkan harus diartikan tercapainya kesepakatan tersebut apabila disetujui oleh mayoritas pemegang hak;
9. Bahwa Undang-undang juga telah memberikan keseimbangan keadilan terhadap pihak minoritas yang tidak sepakat terhadap besarnya ganti kerugian yaitu dengan memberikan upaya hukum melalui pengajuan keberatan ke Pengadilan Negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 75 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, pihak

Halaman 50 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3);

Menimbang, bahwa terhadap pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Kediri - Tulungagung, telah ditetapkan panitia pengadaan tanah dan telah pula ditentukan lahan yang akan dijadikan lokasi yang terkena pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Kediri - Tulungagung tersebut telah ditentukan sebelumnya (vide : bukti **T.I-8, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.II-3, T.II-4**);

Menimbang, bahwa Pemohon adalah sebagai pemilik tanah sah yang terdampak pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Kediri - Tulungagung dalam perkara *a quo* sebagai Pemohon Keberatan (vide : bukti **P-1, P-2, P-7**);

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, penilaian ganti kerugian dalam pengadaan lahan untuk umum dalam rangka pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Kediri - Tulungagung, telah dilakukan oleh Penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Latief, Hanan dan Rekan yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala badan Pertanahan Nasional Direktur Jenderal Pengadaan Tanah (vide : bukti **T.I-13, T.I-14, T.IV-5**);

Menimbang, bahwa sebelum tim pembebasan lahan melakukan ganti rugi terhadap pemilik lahan, pihak Tim Penilai melakukan penilaian terhadap tanah yang akan dilakukan pembebasan dan setelah itu Tim Penilai membuat laporan ke Tim Pembebasan Lahan, kemudian Tim Pembebasan melakukan musyawarah dengan pemilik lahan dengan berpedoman laporan Tim Penilai untuk melakukan ganti kerugian (vide : bukti **P-3, P-4, P-5, P-6, T.I-12, T.I-15, T.I-16, T.I-17, T.I-18, T.IV-6, T.IV-7, T.IV-8, T.IV-9**);

Menimbang, bahwa dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, seperti pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Kediri - Tulungagung dalam perkara ini, Undang-undang telah menentukan bahwa nilai ganti kerugian ditentukan oleh Penilai atau Penilai Publik, yang dimaksud dengan Penilai Pertanahan atau disebut Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan professional yang telah mendapat ijin praktek penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Badan Pertanahan Nasional untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah, sedangkan yang dimaksud dengan Penilai Publik adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 dan

Halaman 51 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr

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

angka 12 dan Pasal 63 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Jo Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang telah diajukan oleh Pemohon Keberatan, Majelis Hakim menilai bahwa yang diminta Pemohon Keberatan adalah nilai pasar yang tentunya banyak dipengaruhi faktor-faktor antara lokasi tanah satu dengan lainnya berbeda dan juga peruntukkan serta tujuan pengadaan tanah serta terkait erat apa yang terkandung di dalam tanah tersebut akan mempengaruhi nilainya yang berbeda satu dengan lain sedangkan untuk yang menentukan nilai jumlah besaran dalam perkara *a quo* terikat peraturan bahwa yang menjadi Penilai adalah Penilai Pertanahan / Penilai Publik dalam perkara *a quo* yakni Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) LATIEF, HANAN & REKAN;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan menelaah maka Majelis Hakim perkara *a quo* menemukan bahwasanya nilai pasar telah termasuk dalam pendekatan dan metode penilaian untuk menghitung kerugian fisik atas objek penilaian baik objek tanah, tanah dan bangunan, bangunan dan satuan peta lahan, tanah dan tanaman, personal properti yang melekat ke tanah/bangunan yang pada akhirnya didapatkan Nilai Penggantian Wajar;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah ada kenaikan jumlah Nilai Penggantian Wajar (vide : bukti **T.I-15** dan **T.IV-6** yang telah dihasilkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) LATIEF, HANAN & REKAN;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Keberatan tidak ada satupun yang menyangkal tentang legalitas formil keberadaan dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) LATIEF, HANAN & REKAN oleh karenanya segala hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) LATIEF, HANAN & REKAN (vide : **T.I-15** dan **T.IV-6**) haruslah dinyatakan sah demi hukum;

Menimbang, bahwa hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada Negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan pengawasan, demikian pula dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang merupakan fungsi Negara dalam mengadakan pengelolaan terhadap tanah yang harus dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, berkelanjutan, dan keselarasan;

Halaman 52 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan Pemohon Keberatan gagal membuktikan dalil permohonannya, sedangkan Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II, Termohon Keberatan III, Termohon Keberatan IV berhasil mempertahankan dalil jawabannya, oleh karena itu Pengadilan harus menyatakan menolak permohonan keberatan Pemohon Keberatan tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara, sesuai ketentuan Pasal 20 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, jika Permohonan Keberatan ditolak, maka Pemohon Keberatan dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

1. Menolak keberatan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 274.500,- (dua ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kediri, pada hari ini : **Kamis**, tanggal **16 Nopember 2023** oleh kami **Ira Rosalin, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Agung Kusumo Nugroho, S.H.,M.H.**, dan **Alfan Firdauzi Kurniawan, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari : **Selasa**, tanggal **21 Nopember 2023** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, **Suprpto, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Halaman 53 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr



Agung Kusumo Nugroho, S.H.M.H.

Ira Rosalin, S.H.M.H

Alfan Firdauzi Kurniawan, S.H.M.H.

Panitera Pengganti,

Suprpto, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses / A T K.....	Rp	50.000,00
3. Panggilan dan PNBP	Rp	174.500,00
4. Biaya Pemeriksaan Setempat..	Rp	-
5. Biaya Sumpah	Rp	-
6. Meterai	Rp	10.000,00
7. Redaksi	Rp	10.000,00 +
Jumlah	Rp	274.500,00

Halaman 54 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr

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

(dua ratus tujuh puluh empat ribu lima
ratus rupiah)

Halaman 55 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN.Kdr

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)