



**PUTUSAN**

**Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kab. Kediri yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara permohonan keberatan antara:

- 1. Rudi Wahyu Sihwintyo, S.Kg.**, bertempat tinggal di Jl. Semeru 174, RT 03, RW 01, Dusun Pojok, Desa Bulusari, Kecamatan Tarokan, Kabupaten Kediri, sebagai **Pemohon Keberatan I**;
- 2. Yana Prasestia Hastanti, S.Pd.**, bertempat tinggal di Jl. Semeru 174, RT 03, RW 01, Dusun Pojok, Desa Bulusari, Kecamatan Tarokan, Kabupaten Kediri, sebagai **Pemohon Keberatan II**;

Lawan:

- 1. Atr Bpn Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri Propinsi Jawa Timur**, bertempat tinggal di Jl. Veteran No. 11 Kediri, sebagai Termohon Keberatan I hadir kuasanya Suwanto, SH. Dan Edi Purnama, A.Ptnh.MH. untuk mewakili Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Desember 2021, dan surat tugas tanggal 7 Desember 2021 selanjutnya disebut sebagai **Termohon Keberatan I**;
- 2. PT Perusahaan Rokok Tjap Gudang Garam Tbk Kantor Unit I**, bertempat tinggal di Jl. Semampir II / 1 Kota Kediri, hadir kuasanya Rinni Puspitasari, S.H.,M.H. dan Huzaimah Al-Ansori, S.H.,M.H. Advokat dan Penasehat Hukum berkantor di Kantor Hukum EMI, RINNI beralamat di Perum Doko Indah Blok B25 Kabupaten Kediri, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Desember 2021 sebagai **Termohon Keberatan II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 1 dari 44 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan dengan surat permohonan keberatan tanggal 30 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kab. Kediri pada tanggal 30 November 2021 dalam Register Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr, telah mengajukan permohonan keberatan sebagai berikut:

Dengan terbitnya Surat Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 188 / 471 / KPTS /013 / 2021, tanggal 23 Agustus 2021 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kabupaten Kediri, Propinsi Jawa Timur (Surat Keputusan, terlampir). Dari kurang lebih 245.488 M<sup>2</sup> yang diperlukan, lahan saksi termasuk di dalamnya.

Besaran UGK yang saksi tolak merupakan hasil musyawarah penetapan besarnya Uang Ganti Kerugian yang dilaksanakan pada tanggal 18 November 2021, bertempat di Aula SMPN 3 Grogol Kediri, yang dituangkan dalam Berita Acara (dokumen terlampir).

Adapun yang menjadi dasar keberatan kami adalah :

1. Saksi sebagai pemilik lahan pekarangan yang sah (bukti SHM terlampir), seluas 5.180 M<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Bulusari Kidul, Desa Bulusari, Kecamatan Tarokan, Kabupaten Kediri, Propinsi Jawa Timur.
2. Pengajuan Permohonan Keberatan kami masih dalam tenggang waktu yang ditentukan 14 hari setelah Musyawarah Ganti Kerugian, yang dilaksanakan pada tanggal 18 November 2021 (dokumen terlampir).

Alasan – alasan Keberatan

Keberatan kami berawal dari :

1. Proses pembelian tanah yang tidak terbuka.

Sejak tahun 2017 sudah ada isu-isu bahwa akan dibangun Bandara, dan pihak PT Gudang Garam (pemrakarsa, melalui anak perusahaannya yakni SDHI) mulai memerlukan lahan. Kebetulan, sesuai yang diinformasikan oleh perangkat desa, sebagian besar lahan kami dan keluarga terkena proyek tersebut. Namun setiap kali kami menanyakan gambar atau batas-batas area mana lahan yang diperlukan, mereka belum bisa menyampaikan. Sebaliknya, dengan berbagai cara mereka merayu kami supaya segera mau melepas lahan. Setelah melalui banyak pertimbangan karena untuk pembangunan Bandara, dan KAMI SANGAT MENDUKUNG PEMBANGUNAN BANDARA DI DESA KAMI, juga karena HARGA YANG DITAWARKAN JAUH DI ATAS HARGA PASAR, maka kamipun rela melepaskan lahan kami dan keluarga, kurang lebih seluas 44.750 M<sup>2</sup> (terbagi dalam 13 bidang lahan persawahan). Beberapa Proses Pembelian

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 2 dari 44 Halaman*

#### Disclaimer

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



itu terjadi dalam kurun waktu Januari 2017 sampai Agustus 2017. kami melakukan transaksi jual beli mulai dari penawaran harga Rp. 200.000/M<sup>2</sup>, sampai pada transaksi terakhir penawaran harga yang kami terima saat itu untuk lahan persawahan (dengan letak bukan di tepi jalan besar, tetapi dekat makam) sebesar Rp. 714.000/M<sup>2</sup>. Adapun Rp.714.000/M<sup>2</sup> itu kami terima dari hasil pelepasan lahan dihitung per seperempat bahu (125 Ru atau 1.750M<sup>2</sup>) dengan harga Rp.1.150.000.000,- (kuitansi terlampir). Tetapi ketika di notaris, kami tanda tangan pelepasan tanah tersebut dengan harga Rp.1.250.000.000,- per seperempat bahu (125 Ru atau 1.750M<sup>2</sup>), selisihnya menjadi bagian dari perantara (makelar). Dengan harga sebesar itu kami bisa memperoleh lahan sawah lagi 4 kali luas lahan yang kami lepas. Ketika itu harga tanah sawah sekitar Rp.250.000.000,- per seperempat bahu (125 Ru atau 1.750M<sup>2</sup>). Pembelian lahan dalam kurun waktu Januari 2017 sampai Agustus 2017 itu kami mendapatkan GANTI UNTUNG BUKAN GANTI RUGI. Dan itu sesuai dengan amanat Pemerintah saat ini, seperti penjelasan Staf Khusus dan Juru Bicara Kementerian ATR/BPN, Teuku Taufiqulhadi, dalam sebuah artikel yang dimuat di media online Kompas.com - 09/10/2020 menyatakan bahwa nilai pembebasan lahan sesuai UU normalnya adalah 2-4 kali dari harga pasar. "Inilah yang memungkinkan kita membangun tol, pelabuhan, bandara, kereta api dan berbagai infrastruktur lain tanpa gejolak dan tanpa penolakan," kata beliau.

2. Sementara isu pembangunan Bandara semakin santer, informasi tentang batas-batas lahan yang diperlukan untuk pembangunan Bandara masih belum ada kepastian, masih simpang-siur. Bahkan ketika ada undangan untuk warga termasuk kami, pada bulan Desember 2018, dalam pertemuan di Kantor Kecamatan Tarokan yang dihadiri antara lain KaBag. Hukum Kabupaten Kediri Bp. Sukadi (sekarang menjabat sebagai Kepala Dinas BAPPEDA Kab. Kediri), beliau pun tidak dapat menyampaikan batas-batas lahan yang diperlukan untuk pembangunan Bandara. Namun yang disampaikan justru patokan harga, yaitu Rp.500.000,-/M<sup>2</sup> untuk tanah yang berbatasan dengan jalan, dan harga yang lebih rendah untuk tanah yang tidak berbatasan dengan jalan. Harga tersebut tidak dapat diganggu gugat karena merupakan hasil diskusi/musyawarah Bupati Kediri dengan tim appraisal. Bagi kami, hal itu bukan saja merupakan KEANEHAN, tetapi juga KEJANGGALAN. Bukan saja tentang patokan harga yang jauh di bawah harga terakhir yang pernah kami terima pada Agustus 2017, tetapi juga karena **proses/mekanisme pematokan harga.**

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 3 dari 44 Halaman*



3. Menteri ATR/BPN bapak Syofan Jalil datang dalam pertemuan tgl 31 Agustus 2019 di SKB Grogol, bersama 3 menteri lainnya, menjelaskan bahwa pelaksanaan pembebasan lahan untuk Bandara Kediri memakai skema B to B (Business to Business). Ditambahkan juga oleh bapak Luhut selaku Menko Kemaritiman dan Investasi bahwa harga untuk tanah sawah Rp.500.000,-/M<sup>2</sup>, dan untuk tanah pekarangan Rp.750.000,-/M<sup>2</sup>. Padahal bidang-bidang tanah tersebut tersebar di empat desa, tiga kecamatan, yang secara geografis dan ekonomis nilainya sangat bervariasi. Bagaimana mungkin harga bisa dipatok?

4. Karena keadaan tersebut di atas, kami memutuskan untuk belum merelakan tanah dibebaskan melalui skema pembebasan B to B. Dalam masa-masa kami bertahan karena belum rela dan masih keberatan dengan pematokan harga, 'mereka' menggunakan cara-cara yang tidak simpati dalam mendekati kami, supaya kami mau segera melepaskan lahan. Cara-cara yang tidak simpati itu bukan hanya dilakukan pada saat 'mereka' mendatangi warga, namun juga saat dalam pertemuan-pertemuan yang menghadirkan warga. Penekanan bahwa harga tidak bisa berubah terus didengarkan, dan yang masih tidak bersedia melepas maka akan diproses di pengadilan, maksudnya akan diberlakukan konsinyasi.

5. Penjelasan dan pelaksanaan yang seperti itu membuat kami mencari informasi tentang proses yang benar sehubungan dengan pengadaan lahan untuk kepentingan umum. Sampai akhirnya kami menemukan bahwa pemerintah Republik Indonesia sudah mengatur semuanya dengan baik. Itu diwujudkan dengan diterbitkannya UU no 2 th 2012 tentang pengadaan lahan untuk kepentingan umum. Sejak itu, kami mempelajarinya dan mencocokkan dengan kondisi di lapangan, ironisnya di lapangan banyak sekali terjadi penyimpanan. Khususnya tentang Konsinyasi yang sering didung-dung untuk menggetarkan hati kami dan warga, tidak seperti itu pelaksanaannya dalam UU no 2 th 2012 dan PP 19 th 2021. Ada beberapa tahapan yang harus dilalui sebelum akhirnya masuk ke tahapan konsinyasi dan dalam situasi saat kami itu jelas tidak mungkin terjadi karena pembebasan masih memakai skema B to B.

6. Ada secerah harapan bagi kami bersama 16 warga (desa Jatirejo, desa Bulusari dan dusun Bedrek desa Grogol) ketika proses pengadaan lahan untuk Bandara Kediri ini mulai memberlakukan UU (UU no. 2 tahun 2012 dan PP 19 th 2021). Hal ini tidak lepas dari proses pembebasan lahan yang pernah terjadi dengan skema B to B tahun 2019 yang menyisakan

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 4 dari 44 Halaman*



banyak pertanyaan, tekanan, rekayasa dan trauma (ada di lampiran SK Gubernur Jatim). Namun demikian pengadaan lahan untuk Bandara Kediri dengan mekanisme pemberlakuan UU ini, masih menyisakan tanda tanya buat kami, karena pelaksanaan proyek tidak seperti pada umumnya. Umumnya, Penlok dilakukan sebelum pembangunan berjalan, tetapi untuk proyek Bandara Kediri ini ternyata Permohonan Penetapan Lokasi untuk Bandara Kediri baru dikirimkan oleh PT. Perusahaan Rokok Tjap Gudang Garam Tbk. pada tanggal 14 April 2021, seperti disebutkan dalam Surat Pemberitahuan tanggal 27 April 2021 (terlampir). Sementara, proyek pembangunan Bandara Kediri ini sudah mulai dikerjakan kurang lebih selama satu tahun, sejak Groundbreaking 16 April 2020.

7. Perlu diketahui juga bahwa tanah kami dan 16 warga ini, bukan merupakan tanah tambahan yang diperlukan oleh PT. GG. Tanah kami sudah masuk dalam perencanaan sejak tahun 2018 seperti yang disosialisasikan oleh Pemkab Kediri. Namun, karena proses yang tidak sesuai (poin 1) membuat kami belum mau melepaskan lahan sampai diterbitkannya Penlok oleh Gubernur Jawa Timur pada tanggal 23 Agustus 2021, (terlampir). Bisa dibayangkan, lahan kami telah dikepung dengan adanya pengerjaan proyek Bandara Kediri ini. Dan itu berdampak pada ekonomi, kesehatan dan lingkungan yang tidak nyaman. Apalagi posisi lahan kami berada di tengah-tengah landas pacu (gambar terlampir). Posisi lahan kami juga dipertegas oleh Surat Gubernur Jawa Timur nomor 590 / 16350 / 011.1 / 2021. Karena itulah, secara hukum ekonomi, tentunya lahan kami mempunyai nilai tawar yang lebih tinggi dibandingkan dengan lahan sekitar kami yang berada di luar proyek Bandara Kediri ini.

8. Dalam hal Pengadaan Lahan Bandara Kediri untuk kepentingan umum, tentunya yang kami inginkan adalah tanah kami dinilai dengan harga yang tinggi namun tetap wajar, layak dan adil sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Karena memang sebelumnya tidak ada rencana bahkan keinginan kami untuk pindah dari lingkungan daerah kami.

9. Sesuai dengan UU nomor 2 Tahun 2012, pasal 34, ayat 1, bahwa Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum ditetapkan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26. Seperti diketahui, bahwa Pengumuman penetapan lokasi untuk Bandara Kediri ditanda tangani pada tanggal 23 Agustus 2021. Sementara itu, sejak dilakukannya pembelian tanah oleh PT

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 5 dari 44 Halaman*



Gudang Garam pada tahun 2017 harga pasaran tanah di sekitar tanah kami sudah mengalami beberapa kali kenaikan sampai sekarang.

**10.** Dengan dinilainya lahan kami seharga Rp.1.137.321,8. / M<sup>2</sup> kami merasa dirugikan. Karena situasi sekarang ini harga pasar tanah di desa Bulusari di sekitar tanah kami tersebut berkisar dari Rp 20jt hingga Rp.25jt per 14 M<sup>2</sup>, hal itu sudah terjadi sejak tahun 2019 (berita terlampir). Sehingga ganti rugi Rp.1.137.321,8. / M<sup>2</sup> ini saksi rasa sangat rendah dan tidak cukup untuk membeli tanah di desa Bulusari sekitaran Bandara Kediri yang sebanding dengan tanah milik kami, karena harga pasar yang terus naik akibat pembangunan bandara. Yang mana tanah kami itu sudah bersertifikat pekarangan/bukan sawah, berada tepat di pinggir jalan besar yang bisa untuk berpapasan dua mobil.

**11.** Keinginan kami untuk mendapatkan harga yang menguntungkan tentunya ada alasannya. Dari laporan di berbagai media bahwa nilai pembebasan lahan menggunakan UU No 2/2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum uang ganti ruginya berlipat kali dari harga pasar. Sebagai contoh pembebasan di Kulon Progo untuk bandara adalah rata-rata di atas harga pasar, demikian juga di Tuban untuk kilang minyak, pengadaan tanah untuk jalan tol Solo-Jogja dan Jogja – Bawen. Berdasarkan pemberitaan tersebut tentunya bisa menjadi pemahaman umum bahwa nilai pembebasan lahan berdasar UU pada praktiknya menghasilkan beberapa kali di atas harga pasar.

**12.** Berita-berita tersebut di atas dipertegas dengan penjelasan oleh Staf Khusus dan Juru Bicara Kementerian ATR/ BPN, Teuku Taufiqulhadi, dalam sebuah artikel yang dimuat di media online Kompas.com - 09/10/2020, yang menyatakan bahwa nilai pembebasan lahan sesuai UU normalnya adalah 2-4 kali dari harga pasar. "Inilah yang memungkinkan kita membangun tol, pelabuhan, bandara, kereta api dan berbagai infrastruktur lain tanpa gejolak dan tanpa penolakan," kata beliau. Penjelasan atau keterangan dari pejabat negara/pemerintah yang diberitakan tersebut tentunya layak untuk dipercaya dan dapat dijadikan acuan.

**13.** Pada dasarnya yang kami ajukan sebagai keberatan adalah harga tanah per meter persegi (tertera pada hasil penghitungan Fisik). Oleh appraisal, tanah pekarangan kami seluas 5.180 M<sup>2</sup> dinilai sebesar Rp.5.891.326.924,-. Itu artinya tanah kami dihargai Rp.1.137.321,8. / M<sup>2</sup>. Sementara, seperti yang sudah saksi uraikan di atas, bahwa harga pasar tanah di sekitar tanah kami sudah mengalami kenaikan dan nilainya jauh

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 6 dari 44 Halaman*



lebih tinggi dari nilai yang telah ditetapkan oleh appraisal. Sedangkan untuk hasil penghitungan bangunan, tanaman, dan Non Fisik, kami tidak mengajukan keberatan. (penilaian dari appraisal terlampir).

**14.** Ganti rugi untuk tanah kami sebesar Rp.1.137.321,8. / M<sup>2</sup> tersebut nyatanya di bawah harga pasar, tentunya tidak layak dan adil. Apalagi dengan alasan kesejahteraan. Berdasarkan pada pasal 2 huruf H UU No 2/2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa pembebasan tanah dilaksanakan berdasarkan asas kesejahteraan. Dalam penjelasan pasal tersebut dikatakan asas kesejahteraan adalah pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak (kami) dan masyarakat luas. Demikian juga ketika kami mencoba menghitung Nilai Penggantian Wajar (NPW) seperti yang disampaikan oleh tim appraisal yang mengacu pada SPI 204 bahwa NPW itu dapat dihasilkan dari kerugian fisik dan non fisik. Hasil penilaian fisik dan non fisik lahan kami dijumlah sebesar Rp.6.776.656.232,- jika dibagi dengan luas lahan 5.180 M<sup>2</sup> maka menghasilkan nilai sebesar Rp.1.308.234,7938. Nilai itupun masih berada di jauh bawah permintaan pasar tanah pekarangan di sekitar lahan kami saat ini.

Selain nilai lahan permeter persegi milik kami dihargai jauh lebih rendah dari harga pasar, ternyata lahan kami juga dinilai lebih rendah dibandingkan dengan lahan milik Pak Purwito yang dihargai sebesar Rp 1.242.214 /M<sup>2</sup> (lahan milik saksi Rp 1.137.321,8 /M<sup>2</sup>). Padahal letak lahan kami dan lahan milik Pak Purwito berada pada ruas jalan yang sama, hanya berjarak sekitar 100 m. status lahan juga sama, yaitu lahan pekarangan (bisa dilihat di SHM) demikian juga NJOPnya juga sama besarnya dengan lahan milik Pak Purwito (SPPT terlampir). Selain itu, lahan kami bahkan juga dinilai lebih rendah dibandingkan dengan lahan milik Pak Matrodji yang berada di ruas jalan yang lebih sempit, yang NJOPnya juga lebih rendah dibandingkan NJOP lahan kami (SPPT terlampir). Bagaimana mungkin ini bisa terjadi?

Ada kesan bahwa tim appraisal tidak memiliki data yang lengkap, atau bahkan tidak mencermati data yang ada dengan teliti, terburu-buru, tidak punya cukup waktu, sehingga hasil penilaian tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan, dan mengakibatkan kerugian bagi kami.

Hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian yang kami tolak ini adalah hasil dari Musyawarah III yang dilaksanakan hari Kamis, 18 November  
*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 7 dari 44 Halaman*



2021, yang direncanakan mulai pukul 11.00, ternyata hampir pukul 14.00 baru bisa dilaksanakan karena keterlambatan tim appraisal.

Mengapa sampai terjadi Musyawarah III Penetapan Ganti Kerugian?

Karena dalam Musyawarah I Penetapan Ganti Kerugian yang dilaksanakan pada hari senin, tanggal 15 November 2021 menemui jalan buntu. Hal itu disebabkan oleh anggota tim appraisal tidak ada yang bersedia memberikan penjelasan ketika warga hendak bertanya tentang hasil Penetapan Ganti Kerugian yang dibagikan kepada warga dalam Musyawarah I Penetapan Ganti Kerugian tersebut. Setelah menunggu berjam-jam, dan anggota tim appraisal tetap tidak ada yang bersedia memberikan penjelasan maka direncanakanlah untuk diadakan Musyawarah II Penetapan Ganti Kerugian, dan warga mengembalikan hasil penilaian Penetapan Ganti Kerugian yang telah dibagikan tadi.

Dalam Musyawarah II Penetapan Ganti Kerugian yang dilaksanakan pada hari selasa tanggal 16 November 2021, setiap warga menyampaikan keberatannya atas hasil penilaian Penetapan Ganti Kerugian yang disampaikan tim appraisal pada hari senin, tanggal 15 November 2021. Setelah semua warga diberi kesempatan untuk menyampaikan keberatannya atas hasil penilaian Penetapan Ganti Kerugian, selanjutnya direncanakan dan dijadwalkan untuk dilaksanakan Musyawarah III Penetapan Ganti Kerugian pada hari Kamis, tanggal 18 November 2021, yang hasil penilaian Penetapan Ganti Kerugiannya kami tolak sekarang ini karena, nilainya masih jauh lebih rendah dari harga pasar lahan di sekitar lahan kami.

Kapan tim appraisal melakukan survey ulang harga pasar untuk mendapatkan data yang akurat ? Di mana tim appraisal melakukan survey ulang harga pasar untuk mendapatkan data yang akurat ? Kepada siapa tim appraisal melakukan survey ulang harga pasar untuk mendapatkan data yang akurat ? Karena tim appraisal hanya punya waktu 1 hari saja (Rabu, tanggal 17 November 2021) untuk mendapatkan data yang akurat dan segera melakukan revisi hasil penilaian Penetapan Ganti Kerugian. Cukupkah data yang diperoleh untuk menetapkan nilai ganti kerugian lahan saksi ?

**15.** Melihat kondisi lahan yang terus berkembang di desa Bulusari area pembangunan Bandara, situasi terakhir permintaan pasar / permintaan pemilik tanah yang berada di sekitar lahan kami sekarang ini pada kisaran Rp. 35 juta per Ru (14M<sup>2</sup>) untuk tanah pemukiman/pekarangan.

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 8 dari 44 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan di atas, hal-hal pokok yang dimohonkan dalam Permohonan yaitu :

1. Mengabulkan Permohonan Keberatan kami sebagai Pemohon.
2. Menetapkan besarnya harga tanah per meter persegi serta Uang Ganti Kerugian untuk tanah pemukiman kami seluas 5.180M<sup>2</sup> dikalikan Rp 3.000.000 /M<sup>2</sup> sama dengan Rp.15.540.000.000,-. Dan penilaian untuk selain tanah, baik fisik yang meliputi bangunan, tanaman, sarana dan benda lain dinilai tetap seperti yang tertera dalam penilaian appraisal. Sedangkan untuk ganti usaha dan penilaian non fisik yang meliputi biaya pindahan, BPHTB, biaya notaris, masa tunggu, serta selisih reproduksi/replacement cost dihitung lagi (d disesuaikan) dengan nilai baru yang kami mohonkan.
3. Menghukum para Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian Uang Ganti Kerugian sesuai Permohonan kami.
4. Menghukum para Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Pemohon Keberatan datang menghadap sendiri di muka persidangan sedangkan Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II datang menghadap masing-masing kuasanya;

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara ini tanpa menempuh prosedur mediasi sebagaimana diatur dalam Perma No.1 tahun 2016, namun Majelis Hakim menyarankan agar para pihak mengupayakan perdamaian diantara para pihak sebelum adanya putusan dari Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat permohonan keberatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pemohon Keberatan tersebut Para Termohon Keberatan masing-masing memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Termohon Keberatan I:

1. Bahwa Tergugat I/ Termohon Keberatan I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan dari Pemohon Keberatan/Pemohon Keberatan kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dibenarkan dan diakui dalam jawaban ini.
2. Gugatan tersebut adalah **error in subyekto**.

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 9 dari 44 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kediri, Berdasarkan Penetapan Lokasi dengan Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor: 188/471/KPTS/O13/2021 Tanggal: 23 Agustus 2021
- b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri memperoleh Penugasan dari Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan SK Nomor: 171/SK-35.AT.02.02/IX/2021 Tanggal: 15 September 2021;
- c. Berdasarkan PP Nomor 19 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ BPN Nomor 19 Tahun 2021, khusus penentuan besarnya ganti kerugian dilakukan oleh pihak Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) ditunjuk oleh Pemrakarsa PT. Perusahaan Rokok Tjap Gudang Garam, Tbk Kantor Unit I Nomor: E046/GG-15/X-21 Tanggal 27 Oktober 2021 dan ditetapkan dengan Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor: 183/KePI.II35.06/XI/2021 Tanggal: 1 November 2021;
- d. Bahwa ganti kerugian Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kediri telah dinilai dan ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN berdasarkan Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kediri yang Pertama Nomor: 00726/BA-PHP/KJPP.PSZ/XI/2021 Tanggal: 10 November 2021.
- e. Berdasarkan Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian tersebut besaran ganti kerugian untuk Pemohon Keberatan/ Pemohon Keberatan sebesar Rp.3.997.695.153,-
- f. Bahwa ganti kerugian Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kediri telah dinilai dan ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN berdasarkan Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kediri yang Kedua Nomor: 00727/BA-PHP/KJPP.PSZ/XI/2021 Tanggal: 17 November 2021.
- g. Berdasarkan Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian tersebut besaran ganti kerugian untuk Pemohon Keberatan/ Pemohon Keberatan
- Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 10 dari 44 Halaman*

#### 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)



sebesar Rp. 6.776.656.232,- Namun demikian dalam gugatannya, Pemohon Keberatan / Pemohon Keberatan menghendaki ganti kerugian tanah seluas 5.180 M<sup>2</sup> dikalikan Rp. 3.000.000 permeternya ditambah ganti rugi fisik dan non fisik;

h. Dari uraian diatas jelaslah bahwa Pihak Pemohon Keberatan/ Pemohon Keberatan, telah salah mendudukkan Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri sebagai Pihak Tergugat I karena dalam menentukan besarnya ganti kerugian bukan merupakan kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kediri.

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka Tergugat I/ Termohon I Keberatan mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan memberikan putusan dengan menyatakan :

Menerima Jawaban Tergugat I/Termohon Keberatan I untuk seluruhnya

Menolak gugatan Pemohon Keberatan atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Pemohon Keberatan/Pemohon Keberatan tidak dapat diterima (**error in subyekto**).

Mengeluarkan pihak Tergugat I/Termohon Keberatan I dari perkara ini.

Menghukum Pemohon Keberatan/Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara

Termohon Keberatan II:

**I. DALAM KOMPENSI**

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II/Termohon Keberatan II menyangkal dan menolak secara tegas seluruh dalil Gugatan Para Pemohon Keberatan dan Tuntutan Para Pemohon Keberatan dengan menunjuk kepada alasan-alasan sebagaimana dibawah ini kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II/Termohon Keberatan II.

2. Bahwa dalam mengajukan Surat Gugatannya, Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan didalam gugatannya tidak menyebutkan secara terperinci, lengkap, dan jelas perihal penetapan lokasi pembangunan, dan Para Pemohon Keberatan/Para Pemohon Keberatan tidak menyebutkan waktu dan tempat pelaksanaan serta berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian, sebagaimana diatur di dalam Perma Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman **11** dari **44** Halaman



Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, oleh karena Pemohon Keberatan/Pemohon Keberatan tidak menyebutkan secara terperinci, lengkap, dan jelas, maka sudah sepatutnya gugatan perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

3. Bahwa dalam mengajukan Surat Gugatannya, Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan tidak menarik/menjadikan Pihak Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sebagai Pihak dalam Perkara Aquo, padahal yang menjadi Objek Gugatan adalah hasil penilaian besaran Uang Ganti Kerugian yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Sehingga tidak dijadikannya/ditariknya Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) menjadi Pihak yang masuk dalam perkara menjadikan Gugatan Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan kurang pihak, **atau Gugatan tersebut Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)** oleh karena gugatan Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan a quo nyata-nyata sebagai gugatan yang kurang pihak, maka sudah sepatutnya gugatan perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Bahwa hal ini sejalan dengan dalil Gugatan Pemohon Keberatan/Permohonan Pemohon nomor 14 yang mempermasalahkan cara kerja Tim KJPP;

4. Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) memiliki kewenangan dan kedudukan hukum untuk melakukan kajian besaran nilai Ganti Kerugian tanah akibat proses pengadaan tanah yang dilakukan Tergugat I/ Termohon Keberatan I sebagai Tim Pelaksana Pengadaan Tanah, sebagaimana diatur didalam ketentuan peraturan perundangan yang berlaku sehingga sangat beralasan apabila Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) ditarik/dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo oleh karena yang menjadi obyek gugatan dari perkara aquo adalah besaran Uang Ganti Kerugian sebagai produk dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP);

5. Bahwa dalam mengajukan Surat Gugatannya, Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan berpedoman pada Musyawarah Ganti Kerugian, hal tersebut bertentangan dengan Pasal 1 ayat (4) Perma Nomor 03 Tahun 2016, oleh karena didalam Pasal 1 ayat (4) Perma Nomor 03 Tahun 2016 yang disebutkan adalah "**Berita Acara Hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian**" bukan Musyawarah Ganti Kerugian, berdasarkan hal tersebut Gugatan Pemohon Keberatan/Pemohon Keberatan adalah Premature, oleh karena belum adanya **Berita Acara Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 12 dari 44 Halaman**



**Hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian**, oleh karena itu sudah selayaknya apabila Gugatan Pemohon Keberatan untuk dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

6. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan pada angka 1, adalah dalil yang tidak benar oleh karena pembelian tanah berdasarkan kesepakatan sebagaimana diatur dalam KUH Perdata pasal 1320 dan 1338;

7. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan pada angka 2, adalah dalil yang tidak jelas, dan tidak benar oleh karena itu Tergugat II/Termohon Keberatan II menolak dengan tegas;

8. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan pada angka 3, adalah dalil yang tidak jelas, dan tidak benar oleh karena itu Tergugat II/ Termohon Keberatan II menolak dengan tegas apabila ada keanehan dan kejanggalan mengenai harga Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu) pada tahun 2019;

9. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan pada angka 4, adalah dalil yang tidak benar oleh karena dalam melaksanakan proses pelaksanaan pembelian lahan Pihak Tergugat II/ Termohon Keberatan II melakukan pendekatan dengan cara-cara yang tidak melawan hukum;

10. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan pada angka 5 dan 6, adalah dalil yang tidak benar, oleh karena Tergugat II/ Termohon Keberatan II dalam melaksanakan proses pembebasan lahan selalu menggunakan cara-cara sebagaimana yang diatur didalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

11. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan pada angka 7, dalil gugatan tersebut tidak konsisten dengan dalil gugatan angka 2, sehingga sudah selayaknya gugatan Para Pemohon Keberatan untuk dinyatakan tidak dapat diterima atau dinyatakan ditolak;

12. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan pada angka 8, dan 9, Tergugat II/ Termohon Keberatan II dengan tegas membantah karena adalah dalil yang tidak benar, oleh karena prinsip - prinsip kelayakan dan keadilan dalam proses Pengadaan Tanah bagi setiap orang harus didasarkan pada kepatuhan Ketentuan Regulasi Penyelenggaraan Pengadaan Tanah yang telah  
*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 13 dari 44 Halaman*



ditetapkan dalam Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 juncto Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana Ketentuan Pasal 8 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa "Pihak yang berhak dan Pihak yang menguasai Obyek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini; Disamping itu telah pula ditegaskan dalam Pasal 56 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa "Dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, setiap orang wajib mematuhi Ketentuan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum."; Bahwa atas dasar uraian tersebut diatas maka tidak berdasar alasan Para Pemohon Keberatan dalam gugatannya yang menyatakan keberatan atas Ganti Rugi karena tidak layak dan tidak mencerminkan keadilan, oleh karena itu gugatan Pemohon Keberatan/Pemohon Keberatan harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

**13.** Bahwa menunjuk dalil Gugatan Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan pada angka 10, adalah dalil yang tidak benar dan Tergugat II/Termohon Keberatan II menolak dengan tegas, oleh karena proses tahapan penilaian Ganti Kerugian telah dilaksanakan oleh KJPP dengan hasil sebagaimana tertuang didalam No. File : 00726/2.0004-01/PI/11/0378/1/XI/2021 tertanggal 10 November 2021 tentang Laporan Penilaian : Penilaian Aset untuk kepentingan umum milik masyarakat (Pengadaan Tanah Bandar Udara Kediri) di Desa Bulusari Kecamatan Tarokan, Desa Grogol Kecamatan Grogol, dan Desa Jatirejo, Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri, Provinsi Jawa Timur, dan hasilnya telah dituangkan kedalam Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 8595/500-35.06/XI/2021 tertanggal 15 November 2021, sehingga memiliki kekuatan hukum yang sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Pasal 69 (3), dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 66 (1) dan (2).

Bahwa dengan sikap Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan yang tidak mau menerima hasil penilaian besaran uang ganti kerugian, menunjukkan Pemohon Keberatan/Pemohon Keberatan bersikap menghambat program Permerintah dalam proses Pembangunan Nasional.

**14.** Bahwa menunjuk dalil Gugatan Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan pada angka 11 dan 12 adalah dalil yang tidak benar, oleh karena masing-masing daerah memiliki kajian dampak sosial, dan letak geografis yang berbeda;

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 14 dari 44 Halaman*



15. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan pada angka 13, Tergugat II menolak dengan tegas, karena proses penilaian yang dimaksud oleh Pemohon Keberatan tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), bahwa dengan demikian, nyata-nyata gugatan Pemohon Keberatan sebagai gugatan yang kabur (*obscur libel*); oleh karenanya sudah seharusnya gugatan Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

16. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan pada angka 14, Tergugat II tidak perlu menanggapi, oleh karena dapat dilihat dalam Gugatan Para Pemohon Keberatan/Para Pemohon Keberatan lebih mempermasalahkan kinerja TIM KJPP sehingga hal tersebut mengakibatkan Gugatan Para Pemohon Keberatan/Para Pemohon Keberatan kurang pihak.

Bahwa selain itu hasil penilaian yang telah dilaporkan dan ditetapkan oleh TIM KJPP tertanggal 10 Nopember 2011 sudah bersifat final hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Pasal 69 (3), dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 66 (1) dan (2), hasil penilaian yang disampaikan oleh Penilai tersebut bersifat Final, Mengikat dan Tunggal, dengan demikian yang dijadikan dasar pembayaran uang ganti kerugian adalah berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 8595/500-35.06/XI/2021 tertanggal 15 November 2021 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat.

17. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan pada angka 15, Tergugat II/ Termohon Keberatan II menolak dengan tegas.

## II. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa dalam Gugatan Rekonpensi ini Tergugat II/Termohon Keberatan berkedudukan sebagai Pemohon Keberatan Rekonpensi, sedangkan Para Pemohon Keberatan/ Para Pemohon Keberatan selanjutnya berkedudukan sebagai Para Tergugat Rekonpensi.

2. Bahwa Pemohon Keberatan Rekonpensi mempunyai keinginan untuk membuat Bandar Udara di Kabupaten Kediri, kemudian Pemohon Keberatan Rekonpensi melakukan studi lokasi serta kebutuhan lahan, kemudian ditemukan lokasi yang cocok sesuai kebutuhan yaitu di Desa Jatirejo Kecamatan Banyakan, Desa Grogol Kecamatan Grogol, Desa Bulusari Kecamatan Tarokan, Desa Tarokan Kecamatan Tarokan.

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 15 dari 44 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa untuk mewujudkan keinginan tersebut, Pemohon Keberatan Rekonpensi memerintahkan kepada PT. Surya Dhoho Investama sebagai anak usaha untuk mulai melakukan pembelian kepada masyarakat berdasarkan kesepakatan harga antara penjual dengan pembeli, sebagaimana prinsip jual beli yang diatur didalam KUHPerdara pasal 1320 dan 1338;
4. Bahwa sejalan dengan kegiatan pembelian lahan kepada masyarakat, PT. Surya Dhoho Investama mengajukan ijin lokasi, kemudian diterbitkan ijin lokasi sebagaimana Pemenuhan Persyaratan Perizinan Prasarana Usaha Izin Lokasi Nomor:503.07/2741/418.27/2020 tertanggal 04 September 2020.
5. Bahwa kemudian ditindaklanjuti dengan Surat Menteri Perhubungan Nomor : PL.101/1/9 PHB 2021 Perihal Persetujuan Studi Kelayakan Proyek Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) Bandar Udara Baru di Kabupaten Kediri tertanggal 01 Maret 2021 yang menunjuk Pemohon Keberatan Rekonpensi sebagai Pemrakarsa Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kabupaten Kediri.
6. Bahwa harga yang menjadi kesepakatan antara PT. Surya Dhoho Investama yang merupakan anak usaha Pemohon Keberatan Rekonpensi dengan pemilik tanah adalah untuk pembelian tanah sawah bervariasi namun yang paling tinggi Rp. 500.000/M<sup>2</sup> (lima ratus ribu per meter persegi), untuk pembelian tanah pekarangan dihargai paling tinggi Rp. 750.000/M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah per meter), harga tersebut didasarkan dari hasil kajian Tim penilai profesional (KJPP) Wawat Jatmika dan Rekan untuk kepentingan internal PT. Surya Dhoho Investama dalam rangka pengadaan tanah.
7. Bahwa proses pengadaan tanah yang dilakukan oleh PT. Surya Dhoho Investama untuk kebutuhan pembangunan Bandar Udara Kediri di Kabupaten Kediri berjalan dengan lancar, singkatnya kebutuhan tersebut sudah terpenuhi dengan prosentase 99,54%, sedangkan sisanya yang 0,46% belum berhasil oleh PT. Surya Dhoho Investama (anak usaha Pemohon Keberatan Rekonpensi).
8. Bahwa sisa kekurangan sebesar 0,46% tersebut berada di wilayah Desa Jatirejo Kecamatan Banyakan, Desa Grogol Kecamatan Grogol, Desa Bulusari Kecamatan Tarokan, Desa Tarokan Kecamatan Tarokan (17 kepala keluarga), yang salah satunya adalah Tergugat Rekonpensi.

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 16 dari 44 Halaman*



9. Bahwa karena masih menyisakan 0,46% tersebut, kemudian Pemohon Keberatan Rekonpensi mengajukan Penetapan Lokasi, sambil melakukan pendekatan terhadap masyarakat yang 0,46% secara kekeluargaan, namun belum berhasil sampai diterbitkan Penetapan Lokasi;
10. Bahwa kemudian Pemohon Keberatan Rekonpensi bersurat kepada Gubernur Jawa Timur sebagaimana surat nomor : E0033/GG-14/IV-21 perihal Penyampaian Dokumen Rencana Pengadaan Tanah dan Permohonan Penetapan Lokasi untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kabupaten Kediri, Provinsi Jawa Timur tertanggal 14 April 2021;
11. Bahwa kemudian pada tanggal 23 Agustus 2021 terbitlah Surat Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor : 188/471/KPTS/013/2021 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kabupaten Kediri, tertanggal 23 Agustus 2021;
12. Bahwa selanjutnya Pemohon Keberatan Rekonpensi bersurat kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jawa Timur, sebagaimana suratnya Nomor : E018/GG-15-IX-21 tertanggal 10 September 2021 yang pada pokok suratnya perihal Permohonan Pelaksanaan Pengadaan Tanah pembangunan Bandar Udara Kediri terletak di Kabupaten Kediri.
13. Bahwa kemudian Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur menerbitkan Surat Nomor : 171/SK-35.AT.02.02/IX/2021 tertanggal 15 September 2021 tentang penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kediri.
14. Bahwa selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri Nomor : 169/KePI.II35.06/IX/2021 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kabupaten Kediri dan Sekretariat tertanggal 21 September 2021.
15. Bahwa kemudian Tim Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kabupaten Kediri menetapkan KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) PUNG'S ZULKARNAIN & Rekan Kantor Jasa Penilai Publik Property Appraisal & Counsultant. Kantor Pusat Gedung Dana Graha Lantai 1 - R. 101, Jl. Gondangdia Kecil 12 – 14, Menteng Jakarta 10350. Kantor Cabang Jl. Nginden Intan Utara No. 42 Surabaya.
16. Bahwa kemudian setelah melakukan pekerjaannya didapatkan hasil sebagaimana yang tertuang sebagaimana Suratnya No. File :  
*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 17 dari 44 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00726/2.0004-01/PI/11/0378/1/XI/2021 tertanggal 10 November 2021 tentang Laporan Penilaian : Penilaian Aset untuk kepentingan umum milik masyarakat (Pengadaan Tanah Bandar Udara Kediri) di Desa Bulusari Kecamatan Tarokan, Desa Grogol Kecamatan Grogol, dan Desa Jatirejo, Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri, Provinsi Jawa Timur, yang diumumkan tanggal 15 November 2021 yang mana nilai keseluruhan adalah Rp. 21.309.195.000,- (dua puluh satu miliar tiga ratus sembilan juta seratus sembilan puluh lima ribu rupiah).

17. Bahwa kemudian dilakukan musyawarah pada hari Senin, tanggal 15 November 2021 yang bertempat di SMP Negeri 3 Grogol yang dihadiri oleh Panitia Pengadaan Lahan, Tergugat Rekonpensi bersama 16 pemilik lahan lainnya, Pemrakarsa, dan Tim KJPP, yang kemudian diterbitkan Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 8595/500-35.06/XI/2021 tertanggal 15 November 2021.

18. Bahwa musyawarah sebagaimana terurai didalam posita nomor 17, Tergugat Rekonpensi mempertanyakan kepada Penilai mengenai metode penetapan harga besaran ganti kerugian yang dikeluarkan oleh KJPP, sedangkan mengenai besaran nilai ganti kerugian Tergugat Rekonpensi menyatakan setuju sesuai dengan Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 8595/500-35.06/XI/2021 tertanggal 15 November 2021.

19. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Pasal 69 (3), dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 66 (1) dan (2), hasil penilaian yang disampaikan oleh Penilai tersebut bersifat Final, Mengikat dan Tunggol.

20. Bahwa sebagai perbandingan anak usaha Pemohon Keberatan Rekonpensi yaitu PT. Surya Dhoho Investama, pada bulan November 2021 membeli dari warga bulusari berupa tanah sawah dengan objek bidang 088031 dengan luas 5197 M2 dengan harga Rp. 2.078.800.000,- (dua miliar tujuh puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) sehingga harga permeternya adalah Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah);

21. Bahwa berdasarkan hal tersebut pada angka 20, Pemohon Keberatan Rekonpensi tetap berpedoman pada hasil penilaian tertanggal 10 November 2021 karena bersifat final, mengikat dan tunggol, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Pasal 69 (3), dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 66 (1) dan (2).

22. Bahwa besaran uang ganti kerugian yang diterima oleh Para Tergugat Rekonpensi adalah untuk Tergugat Rekonpensi atas nama Rudi  
*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 18 dari 44 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wahyu Sihwinantyo, S.KG & Yana Prasetya Hastanti, S.Pd. total sebesar Rp. 3.997.695.153,- (tiga milyar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta enam ratus sembilan puluh lima ribu seratus lima puluh tiga rupiah) sebagaimana Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 8595/500-35.06/XI/2021 tertanggal 15 November 2021.

23. Bahwa prinsip - prinsip kelayakan dan keadilan dalam proses Pengadaan Tanah bagi setiap orang harus didasarkan pada kepatuhan Ketentuan Regulasi Penyelenggaraan Pengadaan Tanah yang telah ditetapkan dalam Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 juncto Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana Ketentuan Pasal 8 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa "Pihak yang berhak dan Pihak yang menguasai Obyek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini; Disamping itu telah pula ditegaskan dalam Pasal 56 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa "Dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, setiap orang wajib mematuhi Ketentuan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum."; Bahwa atas dasar uraian tersebut diatas maka tidak berdasar alasan Para Pemohon Keberatan dalam gugatannya yang menyatakan keberatan atas Ganti Rugi karena tidak layak dan tidak mencerminkan keadilan, oleh karena itu gugatan Para Pemohon Keberatan harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

24. Bahwa Penetapan pemberian Ganti Kerugian didasarkan pada Penilaian atas besaran Ganti Kerugian bidang per bidang tanah yang menjadi lokasi Rencana Pembangunan Bandara Kediri dan telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur berdasarkan Ketentuan Peraturan Perundang - Undangan yang mengatur secara khusus (*lex specialis*) tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan dalam Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan pelaksanaannya Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dan Perubahan-perubahannya. Berdasarkan Ketentuan Pasal 31 Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 juncto Pasal 63 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dan telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Penilaian Ganti Kerugian dilakukan oleh Jasa Penilai Publik (*Independent*) sehingga pelaksanaannya dilakukan atas dasar prinsiPI.IIprinsip keadilan, kelayakan dan kecermatan, netral tanpa campur tangan Pelaksana Pengadaan Tanah yang dapat dipertanggung jawabkan.

Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 19 dari 44 Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa berdasarkan uraian nomor 23 dan 24 Para Tergugat Rekonpensi patut dinyatakan telah menghambat program Permerintah dalam proses Pembangunan Nasional , sehingga sangat beralasan apabila Tergugat Rekonpensi untuk dihukum agar mematuhi dan menerima uang ganti kerugian sebesar total Rp. 3.997.695.153,- (tiga milyar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta enam ratus sembilan puluh lima ribu seratus lima puluh tiga rupiah) sebagaimana Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 8595/500-35.06/XI/2021 tertanggal 15 November 2021.

Bahwa berdasarkan uraian Jawaban dan Gugatan Rekonpensi sebagaimana yang tersebut diatas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa dan Mengadili Perkara, agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## **DALAM KONPENSI :**

1. Menyatakan menolak Gugatan Para Pemohon Keberatan/ Para Termohon Keberatan untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Pemohon Keberatan/ Para Termohon Keberatan tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Para Pemohon Keberatan/ Para Termohon Keberatan;

## **DALAM REKONPENSI :**

1. Mengabulkan Gugatan Pemohon Keberatan Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat No. File : 00726/2.0004-01/PI/11/0378/1/XI/2021 tentang Laporan Penilaian : Penilaian Aset untuk kepentingan umum milik masyarakat (Pengadaan Tanah Bandar Udara Kediri) di Desa Bulusari Kecamatan Tarokan, Desa Grogol Kecamatan Grogol, dan Desa Jatirejo, Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 10 November 2021, dan Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 8595/500-35.06/XI/2021 tertanggal 15 November 2021 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat.
3. Menetapkan Pemohon Keberatan Rekonpensi untuk membayar uang ganti kerugian kepada Para Tergugat Rekonpensi sebesar total Rp. 3.997.695.153,- (tiga milyar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta enam ratus sembilan puluh lima ribu seratus lima puluh tiga rupiah).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Para Pemohon Keberatan selanjutnya telah mengajukan bukti-bukti surat diantaranya sebagai berikut :

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 20 dari 44 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asli dan fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK:3506201103690002 atas nama Rudi Wahyu Sihwinantyo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -1;
- Asli dan fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK:3506205703690001 atas nama Yana Prasetya Hastanti, Spd., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -2;
- Asli dan fotokopi Kutipan Akta Perkawinan No.20/2002 tanggal 16 Desember 2002, yang dikeluarkan Kantor Catatan Sipil Kabupaten Rembang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -3;
- Asli dan fotokopi Kartu Keluarga No.3506200601110124 tanggal 18 Mei 2018, yang dikeluarkan Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Kediri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -4;
- Asli dan fotokopi Sertipikat Hak Milik No.278 Desa Bulusari, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II-5;
- Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang nomor seri 411211 tahun 2021, yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kediri tanggal 4 Januari 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II-6;
- Fotocopy dari fotokopi Pengumuman Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur, tanggal 23 Agustus 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -7;
- Fotocopy dari fotokopi Berita Acara Kesepakatan Besarnya Uang Ganti Kerugian Nomor : 8688/500-35.06/XI/2021, tanggal 18 Nopember 2021, pihak yang berhak/kuasa, pelaksana pengadaan tanah, surat pernyataan menerima/menolak besar ganti kerugian, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -8;
- Fotocopy dari fotokopi keberatan warga untuk melepaskan tanah hak milik untuk pembangunan Bandar udara Kediri Nomor : 590/16350/011.1/2021 tanggal 2 Agustus 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -9;
- Fotocopy dari fotokopi pemberitahuan Nomor:590/9162/011.1/2021 tanggal 27 April 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II10;

Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 21 dari 44 Halaman



- Asli dan fotokopi data dari Kantor jasa penilai publik, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -11;
- Asli dan fotokopi surat pernyataan tanggal 30 Agustus 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -12;
- Asli dan fotokopi kwitansi tanggal 2 Maret 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -13;
- Fotocopy dari Fotocopy foto lokasi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II-14;
- Fotocopy dari Fotocopy peta bidang tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II-15;
- Fotocopy dari Fotocopy UU Cipta Kerja tidak bisa merampas tanah rakyat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II-16;
- Fotocopy dari Fotocopy Nilai ganti rugi lahan bandara Kulon Progo fantastis, berapa?, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -17;
- Fotocopy dari Fotocopy harga tanah kilang Tuban tembus 1,2 juta, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -18;
- Fotocopy dari Fotocopy warga di Sleman jadi miliarder usai terima ganti rugi proyek tol Yogya-Bawen, dukuh: ada satu orang beli 3 mobil, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -19;
- Fotocopy dari Fotocopy jadi miliarder, pria Klaten ini terima ganti rugi tol Solo Jogja Rp 4 M lebih, ogah untuk foya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -20;
- Fotocopy dari Fotocopy pemilik lahan bandara Kediri minta harga Rp2,5 juta per meter, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -21;
- Fotocopy dari Fotocopy pembebasan lahan bandara Kediri, pemerintah akan gunakan skema konsinyasi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -22;
- Fotocopy dari Fotocopy pembebasan lahan bandara Kediri, warga kurang mampu kena konsinyasi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -23;
- Fotocopy dari Fotocopy Maksin A :Kami sudah mendengar adanya intimidasi di Pembebasan lahan bandara Kediri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -24;
- Fotocopy dari Fotocopy konsinyasi bandara Kediri mulai 1 Februari 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -25;

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 22 dari 44 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy dari Fotocopy proyek bandara Kediri:19 warga belum lepas lahan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -26;
- Fotocopy dari Fotocopy pelepasan lahan bandara Kediri: puluhan kena konsinyasi, ini sebabnya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -27;
- Fotocopy dari fotokopi harga tanah sekitar kampong miliarder Tuban jadi diatas pasaran, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -28;
- Fotocopy dari Fotocopy tanpa pendampingan, warga Kediri melawan bandara Gudang Garam Kediri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -29;
- Fotocopy dari Fotocopy belum lepas lahan, puluhan warga Kediri terancam konsinyasi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -30;
- Fotocopy dari Fotocopy jamin hak warga, Dewan Pantau sidang Bandara Dhoho Kediri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -31;
- Fotocopy dari Fotocopy pembebasan lahan bandara Kediri, Sofyan Djalil cerita kasus Tol Bakauheni Palembang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -32;
- Fotocopy dari Fotocopy Kutipan Perma No. 3 tahun 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -33;
- Asli dan fotokopi Surat dari Kantor Badan Petanahan Kabupaten Kediri tentang Pemberitahuan pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi tanggal 4 Oktober 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -34;
- Fotocopy dari Fotocopy Berita Acara Kesepakatan bentuk ganti kerugian Nomor:8595/500-35.06/XI/2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II -35;
- Asli dan fotokopi surat pernyataan jual beli, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II-36;
- Fotocopy dari fotokopi tanggapan pemohon terhadap jawaban termohon, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II-37;
- Asli dan Fotocopy surat tanda terima tanggal 7 Februari 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II-38;

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 23 dari 44 Halaman*



- Asli dan Fotocopy radar Kediri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI.II-39;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan fotocopy dari fotocopy, kecuali bukti PI.II-1 sampai dengan PI.II-6, PI.II-11 sampai dengan PI.II-13 dan PI.II-34 sesuai aslinya, kecuali bukti PI.II-37 fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Para Termohon Keberatan, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Para Pemohon;;

Menimbang, bahwa di muka persidangan selain bukti-bukti surat Para Pemohon Keberatan telah mengajukan saksi diantaranya sebagai berikut :

1. Beki Wibisono dibawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa luas tanah milik saksi seluas 10 Ru;
  - Bahwa saksi pernah menjual tanah ke pak Suwandi dengan harga Rp675.000.000,00 (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) seluas 27 Ru;
  - Bahwa saksi tahu lokasi tanah milik saksi dekat SD Negeri I Bulusari dan Puskesmas;
  - Bahwa dengan SD Negeri I Bulusari dan Puskesmas berhadapan atau berseberangan;
  - Bahwa tanah milik para pemohon jalannya sudah aspal dan bisa untuk berpapasan dengan mobil;
  - Bahwa Jarak yang saksi jual dengan lokasi pekarangan pemohon sekitar 1000 meter;
  - Bahwa harganya per Ru tanah yang saksi jual sekitar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), berupa tanah kosong;
  - Bahwa saksi menjual tanah ke Pak Suwandi tanggal 3 Februari 2019 dan lokasi tanah sebelah timur balai Desa Bulusari;
  - Bahwa Pak Suwandi yang membeli tanah milik saksi orang Blitar;
  - Bahwa Pak Suwandi beli tanah Untuk usaha/pertokoan;
  - Bahwa yang cari tanah pak Suwandi sendiri;
  - Bahwa Tanah saksi laku Rp.675.000.000,00 (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) seluas 27 Ru yang menanggung PPN pembeli;
  - Bahwa saksi tidak tahu harga tanah untuk warga lain;
  - Bahwa tanah yang dijual milik saksi sudah dibangun pertokoan;

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 24 dari 44 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah saksi sudah sertipikat tapi masih atas nama Pak Yadi karena belum saksi balik nama;
- Bahwa Saksi beli tahun 2017 secara bertahap 2 kali yang pertama 14 Ru dengan harga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per Ru nya sedangkan yang kedua 13 Ru dengan harga Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) per Ru nya;
- Bahwa naiknya harga tanah itu hanya dalam jangka waktu 2 tahun;
- Bahwa sebelumnya tanah saksi itu tanah kosong lalu dijual oleh pembeli untuk pertokoan, sekarang sudah dipakai untuk usaha jualan gerabah;
- Bahwa jarak dengan yang dibangun bandara dengan tanah saksi jaraknya 1 km;
- Bahwa tanah saksi itu tidak terkena proyek bandara;
- Bahwa saksi sudah tidak tinggal di lokasi itu lagi;
- Bahwa saksi punya tetangga 1 tapi orangnya tidak ada dirumah kerja jadi TKW;
- Bahwa saksi tidak pernah ditawarkan oleh PT Gudang Garam tanahnya akan dibeli;
- Bahwa saksi tahu informasi kalau akan dibangun bandara;
- Bahwa menurut saksi naiknya harga tanah itu berdasarkan harga pasaran;
- Bahwa saksi tidak tahu di tempat yang lain harga tanah juga ikut naik;
- Bahwa pemohon keberatan ini tanahnya berupa pemukiman dan masih ditempati;
- Bahwa saksi disuruh Pemohon untuk menjadi saksi untuk perbandingan;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau pembebasan pembebasan tanah milik pemohon ini ada prosesnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada pengumuman pengadaan tanah untuk pembangunan bandara;
- Bahwa saksi tidak tahu ada pertemuan pada tanggal 15 Nopember 2021 dan tanggal 17 Nopember 2021;
- Bahwa saksi tidak tahu permasalahan yang diajukan oleh Pemohon;
- Bahwa saksi tidak tahu para pemohon ini pernah jual tanah di lokasi itu pada tahun 2017;

Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 25 dari 44 Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak bisa menunjukkan harga pasaran tanah untuk sekarang;
- Bahwa lokasi tanah pemohon keberatan di desa Bulusari Kecamatan Tarokan Kabupaten Kediri;
- Bahwa lokasi tanah milik saksi yang dijual di desa Bulusari Kecamatan Tarokan Kabupaten Kediri, jarak dengan bandara 1 km;
- Bahwa ada dampaknya dengan adanya pembangunan bandara dengan naiknya harga tanah;
- Bahwa saksi beli tanah itu tahun 2017 sebelum ada isu bandara dengan harga yang pertama 14 Ru dengan harga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per Ru nya sedangkan yang kedua 13 Ru dengan harga Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) per Ru nya;
- Bahwa naiknya harga tanah secara signifikan Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per Ru, karena ada pembangunan Bandara;
- Bahwa kalau tidak ada pembangunan bandara maka tidak mungkin harga tanah bisa naik seperti itu;
- Bahwa tanah milik saksi itu di luar bandara;

Menimbang, bahwa Kuasa Termohon Keberatan I telah mengajukan bukti surat diantaranya sebagai berikut :

- Print out SK Gubernur Nomor: 188/471/KPTS/O13/2021 Tanggal: 23 Agustus 2021 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kediri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-1;
- Asli dan fotokopi SK Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur Nomor: 171/SK-35.AT.02.02/IX/2021 Tanggal: 15 September 2021 tentang Penunjukkan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-2;
- Asli dan fotokopi Surat dari Pemrakarsa PT. Perusahaan Rokok Tjap Gudang Garam, Tbk Kantor Unit I Nomor: E046/GG-15/X-21 Tanggal 27 Oktober 2021 tentang Penunjukkan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-3;
- Asli dan fotokopi Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor: 183/KePI.II35.06/XI/2021 Tanggal: 1 November 2021 tentang Penetapan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-4;

Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 26 dari 44 Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asli dan fotokopi Berita Acara Nomor: 00726/BA-PHP/KJPP.PSZ/XI/2021 Tanggal: 10 November 2021 tentang Penyerahan Hasil Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kediri yang Pertama, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-5

- Asli dan fotokopi Berita Acara Nomor: 00727/BA-PHP/KJPP.PSZ/XI/2021 Tanggal: 17 November 2021 tentang Penyerahan Hasil Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kediri yang Kedua, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-6;

- Asli dan fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri Nomor:170/KePI.II35.06/IX/2021 tanggal 22 September 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-7;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-1 dari print out, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Para Pemohon dan Termohon Keberatan II yang memberikan keterangan sebagai berikut: tidak keberatan terhadap bukti tersebut, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Termohon Keberatan I;

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

- Asli dan Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Surya Dhoho Investama Nomor : 68, selanjutnya diberi tanda TII-1;

- Fotocopy dari Fotokopi Laporan Ringkas Penilaian Tanah Kosong Milik PT Surya Dhoho Investama, selanjutnya diberi tanda TII-2;

- Asli dan Fotokopi Berita Acara Nomor : 0002/SDI.a/XI-18 tanggal 24 November 2018, selanjutnya diberi tanda TII-3;

- Asli dan Fotokopi Pemenuhan Persyaratan Perizinan Prasarana Usaha Izin Lokasi Nomor : 503.07/2741/418.27/2020, selanjutnya diberi tanda TII-4;

- Asli dan Fotokopi Surat dari Menteri Perhubungan Nomor : PL.101/1/9 PHB 2021 perihal Persetujuan Studi Kelayakan Proyek Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) Bandar Udara di Kabupaten Kediri, tanggal 1 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda TII-5;

- Fotocopy dari Fotokopi Surat dari Menteri Perhubungan Nomor : AU.103/I/7/DRJU.DBU-2021, hal ijin Pemrosesan Penetapan Lokasi  
*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 27 dari 44 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadaan Tanah ke Gubernur Provinsi Jawa Timur, tanggal 31 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda TII-6;

- Fotocopy dari Fotokopi Surat dari PT Gudang Garam Tbk Nomor : E0033/GG-14/IV-21 perihal Penyampaian Dokumen Rencana Pengadaan Tanah dan Permohonan Penetapan Lokasi untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kabupaten Kediri, Provinsi Jawa Timur, tanggal 14 April 2021, selanjutnya diberi tanda TII-7;

- Asli dan Fotokopi Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor : 188/471/KPTS/013/2021 tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur, selanjutnya diberi tanda TII-8;

- Asli dan Fotokopi Surat dari PT Gudang Garam Tbk Nomor : E018/GG-15/IX-21 perihal Permohonan Pelaksanaan Pengadaan tanah Pembangunan Bandar Udara Kediri, tanggal 10 September 2021, selanjutnya diberi tanda TII-9;

- Asli dan Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor: 171/SK-35.AT.02.02/IX/2021 Tanggal : 15 September 2021 tentang Penunjukkan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, selanjutnya diberi tanda TII-10;

- Asli dan Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri Nomor : 169/KePI.II35.06/IX/2021 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kabupaten Kediri dan Sekitarnya, selanjutnya diberi tanda TII-11;

- Asli dan Fotokopi Laporan Penilaian : Penilaian Aset Untuk Kepenyangan Umum Milik Masyarakat (Pengadaan Tanah Bandar Udara Kediri) di Desa Bulusari, Kecamatan Tarokan, Desa Grogol, Kecamatan Grogol dan Desa Jatirejo, Kecamatan Banyak Kabupaten Kediri, Provinsi Jawa Timur, No. File : 00726/2.0004-01/PI/11/0378/1/IX/2021 tanggal 10 November 2021, selanjutnya diberi tanda TII-12;

- Fotocopy dari Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 8595/500-35.06/XI/2021 tanggal 15 November 2021, selanjutnya diberi tanda TII-13;

- Asli dan Fotokopi Laporan Penilaian : Penilaian Aset Untuk Kepenyangan Umum Milik Masyarakat (Pengadaan Tanah Bandar Udara Kediri) di Desa Bulusari, Kecamatan Tarokan, Desa Grogol, Kecamatan Grogol dan Desa Jatirejo, Kecamatan Banyak Kabupaten Kediri, Provinsi

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 28 dari 44 Halaman*

#### 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)



Jawa Timur, No. File : 00727/2.0004-01/PI/11/0378/1/IX/2021 tanggal 17 November 2021, selanjutnya diberi tanda TII-14;

- Fotocopy dari Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Besarnya Uang Ganti Kerugian Nomor : 8688/500-35.06/XI/2021 tanggal 18 November 2021, selanjutnya diberi tanda TII-15;
- Asli dan Fotokopi Akta perjanjian ikatan jual beli Nomor 18 tanggal 25 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda TII-16;
- Asli dan Fotokopi Akta perjanjian ikatan jual beli Nomor 19 tanggal 25 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda TII-17;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TII-2, TII-6, TII-7, TII-9, TII-13 dan TII-15 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Para Pemohon dan Termohon Keberatan I yang memberikan keterangan sebagai berikut: tidak keberatan terhadap bukti tersebut, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Termohon Keberatan II;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Kuasa Termohon Keberatan II juga telah mengajukan saksi-saksi diantaranya sebagai berikut :

1. Charles Maruli Gultom yang telah disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi sebagai staf umum dibagian lapangan pada PT. BDHI anak perusahaan dari PT. Gudang Garam, Tbk sejak tahun 2018;

Bahwa pada tahun 2017 ada target pembelian tanah untuk pembangunan area bandara ada 5 yaitu Desa Tarokan, Desa Bulusari, Desa Grogol, Desa Jatirejo dan Desa Tiron, pembelian itu dasarnya gambar, pihak swasta tidak bisa melakukan pembangunan itu kalau tidak punya lahan sendiri sehingga dilakukan pencarian lahan, awalnya ada ketentuan harga maksimal yang ditentukan untuk melakukan pembelian sehingga tidak melebihi batas tertinggi, pada saat itu dasarnya adalah kesepakatan sehingga tidak ada patokan harga, dari PT Gudang Garam, hanya patokanya area lokasi, sehingga secara kontinu melakukan pendekatan kepada perangkat desa tahun 2017. Pada tanggal 17 Agustus 2017 target yang diberikan perusahaan sudah mendapat persetujuan dan pada saat itu harganya luar biasa, harga Rp15.000.000,00 per Ru. Pihak perusahaan sudah punya lahan namun dari pihak perhubungan ada masalah kalau arah membujur itu tidak bisa. Harus ada poros dari Desa  
*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 29 dari 44 Halaman*



Jatirejo ke daerah Tarokan, pada saat itu perolehan sudah 100% maka harus membebaskan 115 ha lagi. Pada tanggal 21 Juli 2018 Perpres 56 tahun 2018, rencana pembangunan bandara Kediri statusnya berubah PSN ada Pemerintah dan badan usaha dan pemerintah akan membantu, dari gambar itu PT.SDHI minta KJPP tahun 2018 menjadi dasar menentukan harga tertinggi bagi lokasi yang terdampak, perolehannya sangat kecil dan pemerintah akan membantu, tanggal 21 Agustus 2019 Menkoarmatim, Gubernur, Bupati, memberi penjelasan tentang harga, sejak tanggal itu pemerintah mengambil alih tanah yang akan dibebaskan dan sekarang hanya 17 warga ini yang belum terselesaikan atau sekitar 0,45%;

Bahwa dari KJPP tahun 2018 harga per meternya untuk tanah pekarangan Rp 430.000; dan pada tahun 2019 itu dikejar target, PT.SDHI mengirim surat ke BPN Surabaya meminta merekomendasikan KJPP kepada BPN untuk menetapkan;

Bahwa dari KJPP hasilnya tanggal 15 Nopember 2021 diserahkan masyarakat ganti rugi sebesar Rp 21.000.000.000;

Bahwa yang dinilai KJPP yaitu tanah, bangunan, tanaman dan bentuk konvensasi yang berbeda;

Bahwa ada 2 kali penilaian dari KJPP, penilaian KJPP yang pertama dengan KJPP yang kedua ada kenaikan, dan banyak yang menerima;

Bahwa pelaksanaan pembelian tanah untuk pembangunan bandara sesuai aturan yang ada;

Bahwa pembelian tanah diambil alih pemerintah sejak tanggal 21 Agustus 2019 mekanismenya pembelianya;

Bahwa ada kompensasi yang diberikan dalam pembelian tanah untuk lokasi proyek bandara, kalau bangunan rumah Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), kalau usaha bervariasi tergantung besar kecilnya usaha dan ada bantuan kepada yang sakit/kurang mampu;

Bahwa pembelian tanah pada tahun 2017 berdasarkan kesepakatan;

Bahwa setelah adanya penlok yang menentukan nilai harga adalah KJPP;

Bahwa saksi hadir pada saat musyawarah bulan Nopember;

Bahwa menurut saksi hasil musyawarah itu harus dibayarkan;

Bahwa saat itu per meter Rp500.000,00;

Bahwa pada pertemuan tanggal 31 Januari 2020 yang disampaikan masalah harga tanah;

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 30 dari 44 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa antara tahun 2017 sampai dengan 2019 dalam proses perolehan tanah tidak dipaksa ataupun ditakut-takuti;

Bahwa sejak tahun 2019 PT SDHI hanya memback-up dari belakang sedangkan mekanisme diambil alih pemerintah;

Bahwa tidak ada masalah selain harga, kalau ada diluar PT.SDHI saksi tidak bisa menjawab;

Bahwa BPN masuk setelah adanya Penlok;

Bahwa tahun 2021 nilai yang menentukan KJPP pung itu ada peningkatan;

Bahwa saksi tidak pernah melakukan anacaman dalam pembebasan tanah;

Bahwa awalnya pembelian dilakukan oleh PT. SDHI lalu diambil alih PSN mulai tahun 2018 dan ada sosialisasi beberapa kali;

Bahwa PSN/pemerintah mengambil alih sejak 1 September 2018;

Bahwa Penlok turun dari Gubernur Jawa Timur tahun 2021;

Bahwa sebelum PT. SDHI membebaskan tanah itu sudah dibeli;

Bahwa pembelian warga dengan kesepakatan tahun 2018 tidak ada patokan harga semua dari perusahaan;

Bahwa pada tahun 2021 KJPP mengeluarkan nilai harga 2 kali selang jangka 2 hari saksi tidak tahu ada apa, apakah karena ada tekanan dari pemerintah yang baru saksi tidak tahu dan juga bukan karena anggaranya yang terbatas;

Bahwa kalau KJPP sudah mengeluarkan nilai harus ditaati dan seharusnya penilaian hanya sekali;

Bahwa pihak pemrakarsa akan mengikuti afraisal yang pertama atau yang kedua sesuai putusan saja;

Bahwa untuk mengeluarkan dana pembebasan tanah sesuai mekanisme yang ada;

Bahwa karena sudah tidak bisa negosiasi lagi/sudah menemui titik buntu kemudian minta penlok karena dari pimpinan sudah musyawarah yang terakhir sudah menjadi masalah pemerintah/diambil alih;

Bahwa saksi tidak tahu dasarnya bisa muncul 2 kali berubah dari KJPP dengan naiknya nilai harga sangat signifikan alasannya apa saksi tidak tahu;

Bahwa tidak diadakan musyawarah lagi, karena sudah ditangani pemerintah maka PT SDHI tidak bisa negosiasi lagi;

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 31 dari 44 Halaman*



Bahwa saksi tidak begitu paham Undang-Undang No.2 tahun 2012, setahu saksi untuk kepentingan umum harus ada campur tangan dari pemerintah;

Bahwa tahun 2019 PT SDHI membeli dari PT. BDI angkanya kecil, ada kesenjangan harga yang berbeda disebabkan karena ada PSN;

Bahwa setahu saksi ketika arah run way berubah banyak tanah yang tidak diperlukan karena banyaknya asset yang tidak terpakai akhirnya dipakai lain;

Bahwa setahu saksi desain dari menteri perhubungan keluar tahun 2018, maka mulai ada pembebasan dari PT. SDHI langsung dengan warga untuk pencapaiannya;

Bahwa dari KJPP awal dengan KJPP Pung ada kenaikan yang dulunya Rp 430.000; per Ru sementara KJPP Pung diangka Rp 400.000; sampai dengan Rp 607.000, nilainya tidak bisa sama;

Bahwa saksi tidak tahu tahun 2019 dibandingkan tahun 2021 kenaikan harga tanah berapa persen;

Bahwa harga yang ditetapkan tahun 2017 dengan dampak sekarang sudah berubah dari swasta murni ke PSN;

2. Eko Sunu Jatmiko, S.H.,M.Kn yang telah disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi profesinya sebagai notaris;

Bahwa saksi belum lama terlibat pembangunan bandara, sebelumnya tidak tahu kalau akan dibangun proyek bandara;

Bahwa saksi tidak tahu pembelian tanah tahun 2017 sampai tahun 2018 untuk proyek bandara;

Bahwa yang membeli tanah untuk proyek bandara tersebut PT SDHI;

Bahwa harga tanah dilokasi proyek tersebut harganya ada yang Rp 150.000; ada yang Rp 225.000; karena isu belum santer jadi harga tergantung lokasi;

Bahwa pada tahun 2019 harga tanah rata-rata sekitar Rp 350.000; ada Rp 400.000; Rp 500.000; sampai dengan Rp 750.000;

Bahwa teknis pembayaran melalui transfer direkening bank, kalau belum melengkapi berkas akan diblokir dulu;

Bahwa saksi terakhir transaksi tanah pada bulan Oktober 2021 ada 2 bidang di Desa Bulusari harganya ada Rp 350.000; ada yang Rp 400.000;

Bahwa setahu saksi harga tanah dilokasi yang terdampak pembangunan bandara sudah cukup;

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 32 dari 44 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa harga Rp 500.000; sampai dengan Rp 750.000; untuk tanah pekarangan;

Bahwa kondisi tanah untuk didaerah yang terkena pembangunan bandara kering susah air;

Bahwa 2 obyek yang saksi jelaskan tersebut terdampak dengan pembangunan bandara;

Bahwa pada saat transaksi di rumah Hadi Mulyono saksi notarisnya, mengenai masalah harganya Rp 15.000.000; per Ru saksi lupa;

Bahwa masalah kompensasi usaha saksi lupa, saksi hanya notaris hanya mencatat meskipun membaca ada aturannya yang harus disampaikan;

Bahwa transaksi sesuai bukti T-II.16 dan bukti T-II.17 pembayarannya melalui transfer;

Bahwa ada kaitanya lokasi yang terdampak pembangunan bandara tetapi bukan PSN;

Bahwa setahu saksi tidak ada pihak yang tertekan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis Hakim perkara aquo akan berpedoman dalam mengadili dan memutus perkara aquo dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Salinan Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum 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 Proyek Strategis Nasional adalah 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 PP Nomor 19 Tahun 2021 Jo Pasal 1 angka 1 PP No.42 Tahun 2021);

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 33 dari 44 Halaman*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa 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;

- Bahwa Bandar Udara Kediri telah termasuk di dalam daftar Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional Lampiran Sektor C Bandar Udara No.74;

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 Pasal 5 Perma Nomor 2 Tahun 2021 telah dinyatakan jelas keberatan diajukan paling lambat 14 (empat belas) hari setelah tanggal dilaksanakannya Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian selain itu dalam Pasal 8 ayat (1) menyatakan keberatan diajukan kepada Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi lokasi objek Pengadaan Tanah yang akan dilakukan ganti rugi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dikarenakan permohonan Keberatan *a quo* diajukan dan didaftarkan oleh Pemohon di Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri pada tanggal 30 November 2021 dibawah register Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr, menurut Majelis Hakim adalah masih dalam tenggang waktu sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 38 ayat 1 UU 2/2012;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan menelaah dari bukti surat (vide bukti PI.II-8, T.I-6 dan T.II-15) maka diketahui tanggal Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian tanggal 18 November 2021 dengan demikian permohonan dapat diterima dengan alasan bahwa secara formalitas waktu pengajuan keberatan masih memenuhi ketentuan dalam Perma tersebut, selain itu juga lokasi sengketa obyek Pengadaan Tanah berada di Desa Bulusari Kecamatan Tarokan, Kabupaten Kediri, Propinsi Jawa Timur sehingga Pengadilan Negeri Kab. Kediri berwenang mengadili perkara permohonan ini;

Menimbang, bahwa sesuai PERMA Nomor 2 Tahun 2021 tentang perubahan atas Perma Nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam pasal 14 ayat (4) Pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa pengajuan eksepsi, rekonvensi,  
*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 34 dari 44 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

intervensi, replik, duplik dan kesimpulan para pihak, maka dengan demikian Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya dalam putusan ini dan sudah sepatutnya untuk dikesampingkan eksepsi Para Termohon dan gugatan rekonsensi dari Termohon II tersebut;

Menimbang, bahwa permohonan Pemohon adalah menolak hasil musyawarah penetapan besarnya Uang Ganti Kerugian yang dilaksanakan pada tanggal 18 November 2021, bertempat di Aula SMPN 3 Grogol Kediri, yang dituangkan dalam Berita Acara dengan dasar keberatan adalah sebagai pemilik lahan yang sah, seluas 5.180 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Bulusari, Kecamatan Tarokan, Kabupaten Kediri, Propinsi Jawa Timur dan Pengajuan Permohonan Keberatan saya masih dalam tenggang waktu yang ditentukan 14 hari setelah Musyawarah Ganti Kerugian, yang dilaksanakan pada tanggal 18 November 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Hakim berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Keberatan *a quo* atau tidak;

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perkara *a quo* hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan yang telah diajukan kedua belah pihak terkait erat dengan besarnya nilai ganti kerugian perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Pemohon Keberatan berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perkara *a quo* hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan yang telah diajukan kedua belah pihak terkait erat dengan besarnya nilai ganti kerugian perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti PI.II-1 sampai dengan PI.II-32 dan Saksi yaitu Bekti Wibisono;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan jawab-jinawab tersebut di atas, Pengadilan harus menentukan sikap terlebih dahulu terhadap beberapa pemahaman yang berbeda antara Pemohon dengan Para Termohon, 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

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 35 dari 44 Halaman*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 UU No.2 Tahun 2012 maupun Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 dan PP 19 Tahun 2021 telah ditentukan bahwa nilai ganti kerugian adalah berdasarkan hasil penilaian Penilai, kemudian terjadi perbedaan antara UU No.2 tahun 2012 dengan Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 dalam hal penggunaan nilai ganti kerugian didalam musyawarah antara Pelaksana Pengadaan Tanah dengan pihak yang berhak, yaitu di dalam Pasal 34 ayat (3) UU No.2 Tahun 2012 ditentukan bahwa nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai tersebut menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian, sedangkan didalam Pasal 66 ayat (4) Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 ditentukan bahwa besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian, sehingga melihat ketentuan dalam Perpres tersebut musyawarah hanya dilakukan untuk menentukan bentuk ganti kerugian, bukan menentukan besarnya ganti kerugian tetapi dalam hal ini, 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) UU No.2 tahun 2012 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) UU No.2 Tahun 2012 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) UU No.2 tahun 2012 yang menjadi dasar kewenangan Pengadilan memutus perkara keberatan terhadap kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;

Menimbang, bahwa dalam permohonan keberatan Pemohon yang pada pokoknya adalah Pemohon yang merasa keberatan dengan harga yang ditetapkan oleh Para Termohon untuk pembangunan Bandara adalah tidak sesuai dengan harga yang ada saat ini, Pemohon dalam petitumnya memohon agar menetapkan besarnya harga tanah per meter 5.180M<sup>2</sup> dikalikan Rp 3.000.000 /M<sup>2</sup>

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 36 dari 44 Halaman*



sama dengan Rp.15.540.000.000,- dan penilaian untuk selain tanah, baik fisik dan non fisik menyesuaikan dengan harga tanah yang dimohonkan;

Menimbang, bahwa Para Termohon menyatakan penghitungan nilai ganti rugi lahan tersebut dilakukan karena harga yang ditetapkan oleh pihak KJPP merupakan pedoman panitia pengadaan tanah untuk menyampaikan kepada masyarakat yang terkena proyek Bandar Udara Kediri;

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

1. Bahwa pasal 44 ayat (1) PP No.19 Tahun 2021 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;
4. Pasal 31 UU No.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 PP No.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;

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 37 dari 44 Halaman*



6. Pasal 68 PP No.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 PP No.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;

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 PP No.19 Tahun 2021 dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Pemohon Keberatan yaitu alat bukti surat PI.II -1, PI.II -2, PI.II -3, PI.II -4; Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Buku Nikah kesemuanya bertujuan membuktikan bahwasanya benar masing-masing Pemohon Keberatan memiliki identitas yang sah demi hukum untuk menjadi pihak dalam perkara aquo serta hubungan diantara keduanya dan atas bukti-bukti ini Para Termohon Keberatan dalam jawaban maupun bukti-bukti yang diajukan tidak menyanggah atau menolaknya dengan demikian para pihak Pemohon Keberatan sah demi hukum menjadi pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti-bukti surat PI.II-8 ternyata sama dengan bukti surat T.II-15 maka dapat diketahui bahwasanya telah dilaksanakan Musyawarah Penetapan Besarnya Uang Ganti Kerugian Pengadaan Tanah  
*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 38 dari 44 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Bandar Udara Kediri dan diketahui bahwa ada 17 orang/pihak yang tidak setuju atau keberatan atas nilai besar uang ganti kerugian pengadaan termasuk Para Pemohon Keberatan termasuk di dalamnya;

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa petitum angka 1 maka terkait dengan petitum selain dan selebihnya dikabulkan atau tidak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim perkara aquo akan mempertimbangkan petitum angka 2 sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dari Petitum angka 2 gugatan perkara aquo Para Pemohon Keberatan telah mengajukan bukti surat merupakan kliping koran/internet terkait dengan pengadaan tanah di lokasi lain dan kwitansi pembayaran pembelian tanah;

Menimbang, bahwa Kuasa Termohon Keberatan I terkait dengan nilai ganti kerugian telah mengajukan bukti surat TI-3 yang menyatakan telah ditunjuk KJPP PUNG's dan rekan sebagai tim Penilai selanjutnya ditetapkan dari Termohon Keberatan I melalui SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri tertanggal 1 November 2021, dan dari kegiatan penilaian yang telah dilakukan KJPP PUNG's dan rekan telah ada 2 (dua) kali hasil penilaian pengadaan tanah atas perkara aquo yang mana pertama tertanggal 10 November 2021 (vide bukti TI-5) dan yang kedua tertanggal 17 November 2021 (vide bukti TI-6);

Menimbang, bahwa dari bukti TI-5 didapat kebenaran nilai besarnya ganti kerugian yang akan diterima Para Pemohon Keberatan dengan bukti TI-6 didapat kebenaran telah terjadi kenaikan jumlah sebagaimana terlampir dalam bukti pada berkas perkara aquo;

Menimbang, bahwa Kuasa Termohon Keberatan II juga telah mengajukan bukti Laporan Penilaian : Penilaian Aset Untuk Kepentingan Umum Milik Masyarakat (Pengadaan Tanah Bandar Udara Kediri) di Desa Bulusari, Kecamatan Tarokan, Desa Grogol, Kecamatan Grogol dan Desa Jatirejo, Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri, Provinsi Jawa Timur, No. File : 00726/2.0004-01/PI/11/0378/1/IX/2021 tanggal 10 November 2021, (vide bukti TII-12) dan Laporan Penilaian : Penilaian Aset Untuk Kepentingan Umum Milik Masyarakat (Pengadaan Tanah Bandar Udara Kediri) di Desa Bulusari, Kecamatan Tarokan, Desa Grogol, Kecamatan Grogol dan Desa Jatirejo, Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri, Provinsi Jawa Timur, No. File : 00727/2.0004-01/PI/11/0378/1/IX/2021 tanggal 17 November 2021, (vide bukti TII-14) yang mana setelah Majelis Hakim perkara aquo memeriksa dan menelaah terdapat foto dokumentasi, ukuran tanah dan bangunan serta parameter lainnya untuk memperoleh hasil Nilai Penggantian Wajar dan ada termasuk di dalam *Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 39 dari 44 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua bukti surat ini tanah dan bangunan dari Pemohon Keberatan aquo yang telah selesai dihitung juga dinilai;

Menimbang, bahwa dari bukti kedua belah pihak tersebut terlebih dahulu Majelis Hakim perkara aquo akan mempertimbangkan aturan-aturan terkait dengan perkara aquo;

Menimbang, bahwa dari bukti SK Gubernur Nomor: 188/471/KPTS/O13/2021 Tanggal: 23 Agustus 2021 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kediri (vide bukti T-1 I dan bukti surat Fotokopi Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor : 188/471/KPTS/013/2021 tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur (vide bukti TII-8) maka diketahui dan kebenaran bahwasanya tanah yang menjadi objek ganti rugi adalah objek permohonan keberatan aquo;

Menimbang, bahwa dalam aturan terkait perkiraan nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah, meliputi: a. tanah; b. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah; c. bangunan; d. tanaman; e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan f. kerugian lain yang dapat dinilai (Pasal 12 ayat 9 PP No.19 Tahun 2021);

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo dari bukti surat telah ditunjuk KJPP PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN dan rekan berdasarkan bukti T- I 4 yakni Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor: 183/KePI-VIII-35.06/XI/2021 Tanggal: 1 November 2021 tentang Penetapan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN maka telah didapatkan Nilai Penggantian Wajar dan ada peningkatan jumlah nilai dari yang sebelumnya (vide bukti TI-5 dan bukti TI-6);

Menimbang, bahwa dari ketentuan umum PP No. 19 Tahun 2021 maka didapat arti Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya. Sedangkan 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;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Keberatan tidak ada satupun yang menyangkal tentang legalitas formil keberadaan dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN oleh karenanya segala hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik  
*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 40 dari 44 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(KJPP) PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN (vide bukti TI-5 dan bukti TI-6, TII-12 dan T II-14) haruslah dinyatakan sah demi hukum;

Menimbang, bahwa terhadap kliping koran yang menjadi bukti surat Pemohon Keberatan, kemudian kwitansi pembelian tanah dihubungkan dengan saksi-saksi yang telah dihadirkan disumpah di muka persidangan maka hemat Majelis Hakim perkara aquo mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang telah diajukan oleh Pemohon Keberatan, Majelis Hakim menilai sebagai berikut:

- Bahwa dari keterangan saksi-saksi nilai tanah di sekitar objek tanah yang dimintakan ganti rugi dalam perkara aquo menjadi naik karena masyarakat sudah mengerti dan tahu akan dibangun fasilitas bandar udara dan jika tidak ada pembangunan bandar udara maka nilai tidak akan naik seperti sekarang;
- Bahwa kemudian yang diminta Para 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;
- Bahwa terhadap bukti kwitansi penjualan dan keterangan saksi yang menyatakan tentang dahulu sebelum adanya penetapan lokasi nilai ganti rugi lebih besar maka dari kedua hal tersebut Majelis Hakim perkara aquo berpendapat yang menentukan nilai jumlah adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli sedangkan dalam perkara aquo yang menentukan nilai terikat peraturan bahwa yang menjadi Penilai adalah Penilai Pertanahan/Penilai Publik dalam perkara aquo yakni Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN;

Menimbang, bahwa setelah mencermati T II-12 dan T II-14 maka Majelis Hakim perkara aquo 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 SPL, Tanah dan tanaman, 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 dapat dilihat dari bukti TI-5 dan bukti TI-6, bukti TII-12 dan T II-14 yang telah dihasilkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN;

*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 41 dari 44 Halaman*



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Pemohon Keberatan sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Pemohon Keberatan tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka beralasan hukum petitum permohonan angka 2 Pemohon Keberatan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 Pemohon Keberatan merupakan petitum pokok dan telah dinyatakan ditolak maka petitum selain dan selebihnya dari permohonan Pemohon Keberatan tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa Pemohon telah mengajukan bukti-bukti surat berupa kliping berita tentang pembebasan lahan diberbagai daerah dan tempat di Indonesia dan tidak ada korelasinya dengan perkara ini dan harga tanah dimasing-masing daerah berbeda-beda, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut dan sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Pemohon Keberatan harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Termohon Keberatan;

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;

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 gagal membuktikan dalil permohonannya, sedangkan Para Termohon berhasil mempertahankan dalil jawabannya, oleh karena itu Pengadilan harus menyatakan menolak permohonan Pemohon tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara, sesuai Pasal 20 Perma Nomor 2 tahun 2021 tentang perubahan Perma Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri  
*Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 42 dari 44 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, jika Permohonan Keberatan ditolak, maka Pemohon dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 2021 Jo Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Salinan Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak Keberatan Pemohon Keberatan ;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 674.000,00 (enam ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kab. Kediri, pada hari Senin tanggal 20 Desember 2021 oleh kami Sri Haryanto, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, H. Muhammad Rifa Rizah, S.H.,M.H. dan Adhika Budi Prasetyo, S.H.,M.B.A.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kab. Kediri Nomor: 179/Pdt.G/2021/PN Gpr tanggal 30 November 2021, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 23 Desember 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Pujiyati, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Para Pemohon, Kuasa Termohon I dan Kuasa Termohon II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

H. Muhammad Rifa Rizah, S.H., M.H.

Sri Haryanto, S.H., M.H

Adhika Budi Prasetyo, S.H., M.Ba., M.H.

Panitera Pengganti,

Putusan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Gpr halaman 43 dari 44 Halaman

### 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)



Pujiyati, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp80.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp40.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp504.000,00;
anggilan .....	:	
6.....S	:	Rp30.000,00;
umpah .....	:	
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp674.000,00;

( enam ratus tujuh puluh empat ribu rupiah )