



**PUTUSAN**

**Nomor 178/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 gugatan antara:

**Aris Ahmad Rifai**, tempat lahir Kediri, tanggal 13 Mei 1980, Umur 41 Tahun pekerjaan Peternak, bertempat tinggal RT 02 , RW 02 , Dusun Bedrek Utara, Desa Grogol, Kecamatan, Grogol, Kabupaten Kediri, sebagai **Pemohon**;

**Lawan**

**Atr Bpn Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri Propinsi Jawa Timur**, beralamat di Jl. Veteran No. 11 Kediri, dalam hal memberikan kuasa kepada Suwanto, SH. dan Edi Purnama, A.Ptnh.MH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 9122/ 600-35.06/ XII/ 2021 tanggal 08 Desember 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri Nomor 326/ Leg.Srt Kuasa/ 2021/ PN.Gpr tanggal 9 Desember 2021 dan berdasarkan Surat Tugas Nomor 463/ ST/ XII/ 2021 tanggal 7 Desember 2021 sebagai **Termohon I**;

**PT Perusahaan Rokok Tjap Gudang Garam Tbk Kantor Unit I**, beralamat di Jl. Semampir II / 1 Kota Kediri , dalam hal memberikan kuasa kepada 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 Nomor 11/ SK/ XII/ 2021 tanggal 03 Desember 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri Nomor 301/Leg.Srt Kuasa/ 2021/ PN.Gpr tanggal 7 Desember 2021, sebagai **Termohon II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

*Halaman 1 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr*



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonan keberatan tanggal 25 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kab. Kediri pada tanggal 30 November 2021 dalam Register Nomor 178/ 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 saya termasuk di dalamnya.

Besaran UGK yang saya 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 saya adalah :

1. Saya sebagai pemilik lahan yang sah (bukti terlampir), seluas 617 M<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Bedrek Selatan , Desa Grogol , Kecamatan Grogol, Kabupaten Kediri, Propinsi Jawa Timur.
2. Pengajuan Permohonan Keberatan saya 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 diawali dengan :

1. Menurunnya nilai ganti rugi tanah dan bangunan.

Pada dasarnya saya sangat mendukung pembangunan bandara kediri,tetapi kami kecewa dengan TIM pembebasan lahan tahun 2019-sekarang.

Pada tahun 2017 sudah terjadi pembebasan lahan ditempat saya dengan harga 15.000.000 per 14 M<sup>2</sup> atau 1.071.500 per M<sup>2</sup> dan ganti rugi bangunan 4.000.000 sampai 4.500.000 per M<sup>2</sup> dan ditahun 2018 harga tanah 18.000.000 per 14 M<sup>2</sup> atau 1.285.750 per M<sup>2</sup>,tetapi pada saat

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr



pembebasan lahan saya pada tahun 2019 harga turun menjadi 10.500.000 per 14 M<sup>2</sup> atau 750.000 per M<sup>2</sup> untuk permukiman dan 7.000.000 per 14 M<sup>2</sup> atau 500.000 per M<sup>2</sup> untuk lahan kosong.

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 saya, pada bulan Februari 2019, dalam pertemuan di Kantor Kecamatan Grogol 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.750.000,-/M<sup>2</sup> untuk tanah pekarangan, 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 saya, hal itu bukan saja merupakan KEANEHAN, tetapi juga KEJANGGALAN. Bukan saja tentang patokan harga yang jauh di bawah harga terakhir yang saya ketahui pada Tahun 2017, tetapi juga karena **proses/mekanisme pematokan harga.**
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, saya memutuskan untuk belum merelakan tanah dibebaskan melalui skema pembebasan B to B. Dalam masa-masa saya bertahan karena belum rela dan masih keberatan dengan pematokan harga, 'mereka' menggunakan cara-cara yang tidak simpati dalam mendekati kami, supaya saya 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

Halaman 3 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr



bisa berubah terus didengungkan, dan yang masih tidak bersedia melepas maka akan diproses di pengadilan, maksudnya akan diberlakukan konsinyasi.

5. Penjelasan dan pelaksanaan yang seperti itu membuat saya mencari informasi tentang proses pengadaan lahan untuk kepentingan umum yang benar. Sampai akhirnya saya menemukan bahwa pemerintah 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 terjadi penyimpanan. Konsinyasi yang sering didengung-dengungkan untuk menggetarkan hati saya dan warga, tidak seperti itu pelaksanaannya dalam UU no 2 th 2012 dan PP 19 th 2021. Ada beberapa tahap yang harus dilalui sebelum akhirnya masuk ke tahapan konsinyasi dan dalam situasi saat itu jelas tidak mungkin terjadi karena pembebasan masih memakai skema B to B.
6. Ada secerah harapan bagi saya 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 lalu dengan skema B to B (tahun 2019) yang menyisakan banyak pertanyaan, tekanan, rekayasa dan trauma. Namun demikian pengadaan lahan untuk Bandara Kediri dengan mekanisme pemberlakuan UU ini, masih menyisakan tanda tanya buat saya karena pelaksanaan proyek tidak seperti pada umumnya, yang mana penlok dilakukan sebelum pembangunan berjalan, tetapi untuk proyek 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 sudah berjalan kurang lebih selama satu tahun, sejak Groundbreaking 16 April 2020.
7. Perlu diketahui juga bahwa tanah saya dan 16 warga yang lain 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 saya belum mau melepaskan lahan sampai diterbitkannya Penlok oleh Gubernur Jawa Timur pada tanggal 23

*Halaman 4 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr*



Agustus 2021, (terlampir). Bisa dibayangkan, lahan saya telah dikepung dengan adanya pengerjaan proyek. Dan itu berdampak ekonomi, kesehatan dan lingkungan yang tidak nyaman. Posisi lahan saya juga dipertegas oleh Surat Gubernur Jawa Timur nomor 590 / 16350 /011.1 / 2021. Karena itulah, secara hukum ekonomi, tentunya lahan saya mempunyai nilai tawar yang lebih tinggi dibandingkan dengan lahan sekitar saya yang berada di luar proyek Bandara ini.

8. Dalam hal Pengadaan Lahan Bandara Kediri untuk kepentingan umum, tentunya yang saya inginkan adalah tanah saya 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 saya untuk pindah dari lingkungan daerah saya.
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 Gudang Garam pada tahun 2017 harga pasaran tanah di sekitar tanah saya sudah mengalami beberapa kali kenaikan sampai sekarang.
10. Dengan dinilainya lahan saya seharga Rp.1.211.245. / M<sup>2</sup> saya merasa dirugikan. Karena situasi sekarang ini harga pasar tanah di desa Grogol di sekitar tanah saya tersebut berkisar dari Rp.20jt hingga Rp.35jt per 14 M<sup>2</sup>, hal itu sudah terjadi sejak tahun 2019 (bukti terlampir). Sehingga ganti rugi Rp.1.211.245. / M<sup>2</sup> ini saya rasa sangat rendah dan tidak cukup untuk membeli tanah di desa Grogol sekitaran Bandara Kediri yang sebanding dengan tanah milik saya, karena harga pasar yang terus naik akibat pembangunan bandara.
11. Keinginan saya 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

*Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr*



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 menjadi acua.
13. Pada dasarnya yang saya ajukan sebagai keberatan adalah harga tanah per meter persegi (tertera pada hasil penghitungan Fisik). Oleh appraisal tanah pekarangan saya seluas 617 M<sup>2</sup> dinilai sebesar Rp.747.338.165,-. Itu artinya tanah saya dihargai Rp.1.211.245. / M<sup>2</sup>. Sementara, seperti yang sudah saya uraikan di atas, bahwa harga pasar tanah di sekitar tanah saya sudah mengalami kenaikan dan nilainya lebih tinggi dari nilai yang telah ditetapkan oleh appraisal. Sedangkan untuk hasil penghitungan Non Fisik, kami tidak mengajukan keberatan. (penilaian dari appraisal terlampir).
14. Ganti rugi untuk tanah saya sebesar Rp.1.211.245. / 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 (saya) dan masyarakat luas.
15. Melihat kondisi lahan yang terus berkembang di desa Grogol area pembangunan Bandara, permintaan pasar / permintaan pemilik tanah yang berada di sekitar lahan saya sekarang ini pada kisaran Rp. 35 juta per Ru (14M<sup>2</sup>) untuk tanah pemukiman/pekarangan.

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

1. Mengabulkan Permohonan Keberatan Pemohon.



2. Menetapkan besarnya harga tanah per meter persegi serta Uang Ganti Kerugian untuk tanah pemukiman saya seluas 617 M<sup>2</sup> dikalikan Rp. 3.000.000 /M<sup>2</sup> sama dengan Rp.1.851.000.000,-. Dan penilaian untuk selain tanah, baik fisik dan non fisik menyesuaikan dengan harga tanah yang kami mohonkan.
3. Sehubungan dengan permohonan kami diatas ,kami mohonkan kepada Pengadilan Yang terhormat , agar supaya mengeluarkan perintah untuk menghitung ulang
4. Menghukum Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian Uang Ganti Kerugian sesuai Permohonan kami
5. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak Pemohon hadir sendiri di persidangan, Termohon I hadir kuasanya bernama Suwanto, SH. dan Edi Purnama, A.Ptnh.MH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 9122/ 600-35.06/ XII/ 2021 tanggal 08 Desember 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri Nomor 326/ Leg.Srt Kuasa/ 2021/ PN.Gpr tanggal 9 Desember 2021 dan berdasarkan Surat Tugas Nomor 463/ ST/ XI/ 2021 tanggal 7 Desember 2021, Termohon II hadir menghadap di persidangan diwakili Kuasanya yang bernama 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 Nomor 11/ SK/ XII/ 2021 tanggal 03 Desember 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri Nomor 301/Leg.Srt Kuasa/ 2021/ PN.Gpr tanggal 7 Desember 2021;

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

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon tersebut para Termohon memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Termohon I :

1. Bahwa Tergugat I/ Termohon Keberatan I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan dari Penggugat/Pemohon Keberatan kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dibenarkan dan diakui dalam jawaban ini.
2. Gugatan tersebut adalah **error in subyekto**.
  - a. Bahwa pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kediri, Berdasarkan Penetapan Lokasi dengan

Halaman 7 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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/Kep-35.06/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 Penggugat/ Pemohon Keberatan sebesar Rp.1.109.763.983,-
- 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 Penggugat/ Pemohon Keberatan sebesar Rp.2.649.875.610,-. Namun demikian dalam gugatannya, penggugat / Pemohon Keberatan menghendaki ganti kerugian tanah

Halaman 8 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr



seluas 2.295 M<sup>2</sup> dikalikan Rp. 3.000.000 permeternya ditambah ganti rugi fisik dan non fisik;

- h. Dari uraian diatas jelaslah bahwa Pihak Penggugat/ 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 Keberatan I 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 Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat/Pemohon Keberatan tidak dapat diterima (**error in subyekto**).
- Mengeluarkan pihak Tergugat I/Termohon Keberatan I dari perkara ini.
- Menghukum Penggugat/Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara.

Jawaban Termohon II

#### I. DALAM KOMPENSI

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II/Termohon Keberatan II menyangkal dan menolak secara tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat dan Tuntutan Penggugat 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, Penggugat/Pemohon Keberatan didalam gugatannya tidak menyebutkan secara terperinci, lengkap, dan jelas perihal penetapan lokasi pembangunan, dan Penggugat/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 Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, oleh karena Penggugat/Pemohon Keberatan tidak menyebutkan secara terperinci, lengkap, dan jelas, maka sudah sepatutnya gugatan perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard**);

Halaman 9 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr



3. Bahwa dalam mengajukan Surat Gugatannya, Penggugat/Pemohon Keberatan tidak menarik/menjadikan Pihak Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sebagai Pihak dalam Perkara A quo, 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 Penggugat kurang pihak, **atau Gugatan tersebut Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)** oleh karena gugatan Penggugat/Pemohon Keberatan a quo nyata-nyata sebagai gugatan yang kurang pihak, maka sudah sepatutnya gugatan perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
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, Penggugat/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 Penggugat/Pemohon Keberatan adalah Premature, oleh karena belum adanya **Berita Acara Hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian**, oleh karena itu sudah selayaknya apabila Gugatan Penggugat untuk dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
6. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Penggugat/ Pemohon Keberatan pada angka 1, adalah dalil yang tidak jelas, dan tidak benar oleh karena itu Tergugat II/ Termohon Keberatan II menolak dengan tegas.



7. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Penggugat/ Pemohon Keberatan pada angka 2, 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,- pada tahun 2019.
8. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Penggugat/ Pemohon Keberatan pada angka 3, tidak perlu Tergugat II/ Termohon Keberatan II tanggapi.
9. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Penggugat/ 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 Penggugat/ 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 Penggugat/ Pemohon Keberatan pada angka 7, dalil gugatan tersebut tidak konsisten dengan dalil gugatan angka 2, sehingga sudah seleyaknya gugatan penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima atau dinyatakan ditolak;
12. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Penggugat/ 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 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

*Halaman 11 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr*



tersebut diatas maka tidak berdasar alasan Para Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan keberatan atas Ganti Rugi karena tidak layak dan tidak mencerminkan keadilan, oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

13. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Penggugat/ 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 Penggugat/Pemohon Keberatan yang tidak mau menerima hasil penilaian besaran uang ganti kerugian, menunjukkan Penggugat/Pemohon Keberatan bersikap menghambat program Permerintah dalam proses Pembangunan Nasional.
14. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Penggugat/ 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;
15. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Penggugat/ Pemohon Keberatan pada angka 13 dan 14, Tergugat II/ Termohon Keberatan II menolak dengan tegas, karena proses penilaian yang dimaksud oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (**Obscuur Libel**), bahwa dengan demikian, nyata-nyata gugatan Penggugat sebagai gugatan yang kabur (*obscuur libel*); oleh karenanya sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
16. Bahwa menunjuk dalil Gugatan Penggugat/ Pemohon Keberatan pada angka 15, Tergugat II/ Termohon Keberatan II menolak dengan tegas.

Halaman 12 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr



**II. DALAM REKONPENSI**

1. Bahwa dalam Gugatan Rekonpensi ini Tergugat II berkedudukan sebagai Penggugat Rekonpensi, sedangkan Penggugat/Pemohon selanjutnya berkedudukan sebagai Tergugat Rekonpensi.
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi mempunyai keinginan untuk membuat Bandar Udara di Kabupaten Kediri, kemudian Penggugat 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.
3. Bahwa untuk mewujudkan keinginan tersebut, Penggugat 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-prinsip jual beli yang diatur didalam KUHPerdota 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 Penggugat 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 Penggugat Rekonpensi dengan pemilik tanah adalah untuk pembelian tanah sawah bervariasi namun yang paling tinggi Rp. 500.000/M2, untuk pembelian tanah pekarangan dihargai paling tinggi Rp. 750.000/M2, 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

*Halaman 13 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr*



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 Penggugat 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.
9. Bahwa karena masih menyisakan 0,46% tersebut, kemudian Penggugat Rekonpensi mengajukan Penetapan Lokasi, sambil melakukan pendekatan terhadap masyarakat yang 0,46% secara kekeluargaan, namun belum berhasil sampai diterbitkan Penetapan Lokasi;
10. Bahwa kemudian Penggugat 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 Penggugat 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

*Halaman 14 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr*



Kediri Nomor 169/Kep-35.06/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 : 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 Tunggal.

*Halaman 15 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr*



20. Bahwa sebagai perbandingan anak usaha Tergugat 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, Penggugat Rekonpensi tetap berpedoman pada hasil penilaian tertanggal 10 November 2021 karena bersifat final, mengikat dan tunggal, 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 Tergugat Rekonpensi untuk Tergugat Rekonpensi atas nama Aris Ahmad Rifai total sebesar Rp. 1.199.232.087 (satu milyar seratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh dua ribu delapan puluh tujuh 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 Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan keberatan atas Ganti Rugi karena tidak layak dan tidak mencerminkan keadilan, oleh karena itu gugatan Para Penggugat 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

Halaman 16 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr



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 prinsip-prinsip keadilan, kelayakan dan kecermatan, netral tanpa campur tangan Pelaksana Pengadaan Tanah yang dapat dipertanggung jawabkan.

25. Bahwa berdasarkan uraian nomor 23 dan 24 Tergugat Rekopensi patut dinyatakan telah menghambat program Permerintah dalam proses Pembangunan Nasional, sehingga sangat beralasan apabila Tergugat Rekopensi untuk dihukum agar mematuhi dan menerima uang ganti kerugian sebesar total Rp. Rp. 1.199.232.087 (satu milyar seratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh dua ribu delapan puluh tujuh 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 Rekopensi sebagaimana yang tersebut diatas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa dan Mengadili Perkara, agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI :**

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

**DALAM REKONPENSI :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekopensi 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

*Halaman 17 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr*



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 Penggugat Rekonpensi untuk membayar uang ganti kerugian kepada Tergugat Rekonpensi sebesar total Rp. Rp. 1.199.232.087 (satu milyar seratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh dua ribu delapan puluh tujuh rupiah).

4. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;

Atau Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil pemohonannya Pemohon mengajukan bukti surat berupa :

1. Asli dan fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3506131305800002 atas nama Aris Ahmad Rifai, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Asli dan fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3506130111170002 tertanggal 1 Nopember 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotocopy dari fotokopi Nama wajib iuran Soepar No.1012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotocopy dari fotokopi surat keterangan Nomor 145/ 1455/ 418.72.02/ 2021 tanggal 26 Nopember 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotocopy dari fotokopi Surat Kematian No:472/86/418.72.02/2021 tanggal 14 Juni 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotocopy dari fotokopi Surat Perjanjian hibah tanggal 3 Mei 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotocopy dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang nomor seri 411312, yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kediri tanggal 4 Januari 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Asli dan fotokopi data dari Kantor jasa penilai publik, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;

Halaman 18 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr



9. Fotocopy dari fotokopi Perma Nomor 3 tahun 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
10. Fotocopy dari fotokopi PP Nomor 19 tahun 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotocopy dari fotokopi Berita Acara Kesepakatan bentuk Ganti Kerugian Nomor : 8695/500-35.06/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 P-11;
12. Asli dan fotokopi kwitansi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Fotocopy tanpa pembanding pembebasan lahan bandara Kediri, pemerintah akan gunakan skema konsinyasi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;
14. Fotocopy tanpa pembanding Maksin A :Kami sudah mendengar adanya intimidasi di Pembebasan lahan bandara Kediri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
15. Fotocopy dari Fotocopy proyek bandara Kediri:19 warga belum lepas lahan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;
16. Fotocopy dari Fotocopy pelepasan lahan bandara Kediri: puluhan kena konsinyasi, ini sebabnya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16;
17. Fotocopy dari Fotocopy Belum lepas lahan, puluhan warga Kediri terancam konsignatie, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;
18. Fotocopy dari Fotocopy tanpa pendampingan, warga Kediri melawan bandara Gudang Garam Kediri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-18;
19. Fotocopy dari Fotocopy jamin hak warga, Dewan Pantau sidang Bandara Dhoho Kediri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-19;
20. Fotocopy dari Fotocopy konsinyasi bandara Kediri mulai 1 Februari 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-20;
21. Fotocopy dari Fotocopy Pembebasan lahan bandara Kediri, warga kurang mampu terkena konsinyasi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-21;



22. Fotocopy dari Fotocopy Pembebasan lahan bandara Kediri, pemerintah akan gunakan konsinyasi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-22;
23. Fotocopy dari Fotocopy foto jalan raya Kediri Nganjuk, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-23;
24. Fotocopy dari Fotocopy foto jalan raya Kediri Nganjuk, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-24;
25. Fotocopy dari Fotocopy kwitansi tanggal 6 Oktober 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-25;
26. Fotocopy tanpa pembanding Surat setoran pajak daerah perolehan hak atas tanah dan bangunan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-26;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan bukti P-1,P-2,P-8, P-12 sesuai aslinya sedangkan bukti P-3 sampai dengan P-7, P-9 sampai dengan P-11, dan P-13 sampai dengan P-26 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Pemohon mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah bernama saksi Purnomo, dan Imam Nawawi keterangan selengkapnya termuat dalam berita acara persidangan;

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

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. Asli dan fotokopi Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor: 183/Kep-35.06/XI/2021 Tanggal: 1 November 2021 tentang

*Halaman 20 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr*



Penetapan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-4;

5. 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
6. 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;
7. Asli dan fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri Nomor:170/Kep-35.06/IX/2021 tanggal 22 September 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-7;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-1 dari print out

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Termohon II mengajukan bukti surat berupa :

1. Asli dan Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Surya Dhoho Investama Nomor : 68, selanjutnya diberi tanda TII-1;
2. Fotocopy dari Fotokopi Laporan Ringkas Penilaian Tanah Kosong Milik PT Surya Dhoho Investama, selanjutnya diberi tanda TII-2;
3. Asli dan Fotokopi Berita Acara Nomor : 0002/SDI.a/XI-18 tanggal 24 November 2018, selanjutnya diberi tanda TII-3;
4. Asli dan Fotokopi Pemenuhan Persyaratan Perizinan Prasarana Usaha Izin Lokasi Nomor : 503.07/2741/418.27/2020, selanjutnya diberi tanda TII-4;
5. 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;
6. Fotocopy dari Fotokopi Surat dari Menteri Perhubungan Nomor : AU.103/I/7/DRJU.DBU-2021, hal ijin Pemrosesan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah ke Gubernur Provinsi Jawa Timur, tanggal 31 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda TII-6;
7. Fotocopy dari Fotokopi Surat dari PT Gudang Garam Tbk Nomor : E0033/GG-14/IV-21 perihal Penyampaian Dokumen Rencana

*Halaman 21 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr*



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;

8. 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;
9. 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;
10. 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;
11. Asli dan Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri Nomor : 169/Kep-35.06/IX/2021 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kabupaten Kediri dan Sekitarnya, selanjutnya diberi tanda TII-11;
12. 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 Banyakan Kabupaten Kediri, Psovinsi Jawa Timur, No. File : 00726/2.0004-01/PI/11/0378/1/IX/2021 tanggal 10 November 2021, selanjutnya diberi tanda TII-12;
13. 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;
14. 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 Banyakan Kabupaten Kediri, Psovinsi Jawa Timur, No. File : 00727/2.0004-01/PI/11/0378/1/IX/2021 tanggal 17 November 2021, selanjutnya diberi tanda TII-14;
15. 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;

Halaman 22 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr



16. Asli dan Fotokopi Akta perjanjian ikatan jual beli Nomor 18 tanggal 25 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda TII-16;

17. Asli dan Fotokopi Akta perjanjian ikatan jual beli Nomor 19 tanggal 25 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda TII-17;

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;

Menimbang, bahwa Termohon II telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah masing-masing bernama Charles Maruli Gultom dan Eko Sunu Jatmiko, SH, Mkn, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah selengkapnnya termuat dalam berita acara persidangan;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan keberatan Pemohon yang pada pokoknya adalah Pemohon yang merasa keberatan dengan harga yang ditetapkan oleh Para Termohon untuk pembangunan Bandara yaitu harga untuk tanah sawah Rp.500.000,-/M<sup>2</sup>, dan untuk tanah pekarangan Rp.750.000,-/M<sup>2</sup> dan tanah Pemohon ditetapkan harganya Rp. 1.144.998/M<sup>2</sup> adalah tidak sesuai dengan harga yang ada saat ini, Pemohon dalam petitumnya memohon agar Menetapkan besarnya harga tanah per meter persegi serta Uang Ganti Kerugian untuk tanah pemukiman 617 M<sup>2</sup> dikalikan Rp. 3.000.000 /M<sup>2</sup> sama dengan Rp.1.851.000.000,00;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Termohon I membantah dalil Pemohon dengan mendalilkan bahwa ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri telah dinilai dan ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain dan Rekan yang pertama tanggal 10 November 2021 dan kedua tanggal 17 November 2021;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Termohon II membantah dalil permohonan Pemohon dengan mendalilkan bahwa proses tahapan penilaian ganti kerugian telah dilaksanakan oleh KJPP dengan hasil sebagaimana

*Halaman 23 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr*



tertuang dalam Nomor File 00726/ 2.0004-01/ PI/ 11/ 0378/ 1/ XII/ 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 Banyak 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 sehingga memiliki kekuatan hukum mengikat sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 Pasal 69 (3) dan Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2012 Pasal 66 (1) dan (2);

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab antara Pemohon dan Para Termohon tersebut maka yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah besaran ganti kerugian pengadaan tanah Bandara Kediri telah sesuai dengan aturan ataukah tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Pemohon keberatan berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum masuk pada pokok permasalahan terhadap Jawaban Termohon I dan Termohon II yang mengenai formalitas permohonan, bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 21 tahun 2021 3 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan Pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa pengajuan eksepsi, rekonsensi, intervensi, replik, duplik dan kesimpulan para pihak, maka materi jawaban mengenai formalitas tersebut tidak akan dipertimbangkan, namun majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu formalitas sebagaimana diatur dalam Perma No 3 Tahun 2016 tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah majelis hakim berwenang memeriksa mengadili, dan memutus perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-11 berupa Berita Acara Kesepakatan bentuk Ganti Kerugian Nomor 8695/500-35.06/XI/2021, tanggal 18 Nopember 2021 yang telah dilakukan musyawarah penetapan besarnya uang ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Bandar Udara Kediri dengan hasil pihak yang tidak setuju sebanyak 17 orang dengan nama dalam daftar terlampir yang terdapat nama Pemohon yang menolak hasil tersebut;

*Halaman 24 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr*



Menimbang, bahwa bukti tersebut tidak dibantah oleh Para Termohon dan dikarenakan pengajuan pendaftaran Permohonan tanggal 30 November 2021 masih dalam tenggang waktu sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-6 berupa fotocopy Surat Perjanjian hibah tanggal 3 Mei 2015, bukti P-8 berupa fotocopy appraisal, serta bukti TI-1/TII-8 tentang Keputusan Gubernur Nomor 188/471/KPTS/013/2021, maka Pemohon adalah orang yang mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan keberatan aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi pokok permohonan Pemohon;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil permohonan Pemohon bahwa pada bulan Desember 2018, dalam pertemuan di Kantor Kecamatan Tarokan yang dihadiri antara lain KaBag. Hukum Kabupaten Kediri disampaikan patokan harga, yaitu Rp. 500.000,-/M<sup>2</sup> untuk tanah di tepi 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;

Menimbang, bahwa selanjutnya masih menurut dalil Pemohon 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>; dan Para Termohon menggunakan cara-cara yang tidak simpati dalam mendekati pemohon dengan penekanan terhadap Pemohon;

Menimbang, bahwa Para Termohon menolak dalil Pemohon tersebut sebagaimana dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa terhadap musyawarah ganti kerugian diatur dalam Pasal 34 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ditentukan bahwa nilai kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai tersebut menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini Pemohon mendasarkan ganti kerugian harus sesuai dengan harga pasar yang berlaku saat ini yang sudah mengalami kenaikan dan bukan dengan harga yang ditentukan KJPP dengan hasil tertuang dalam appraisal sedangkan Para

*Halaman 25 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr*



Termohon mendasarkan besaran ganti kerugian adalah sesuai dengan KJPP;

Menimbang, bahwa Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan 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;

Menimbang, bahwa Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 penilai yang ditetapkan sebagaimana Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggungjawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan, sedangkan dalam Pasal 33 disebutkan penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai sebagaimana Pasal 32 ayat (1) dilakukan 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

Menimbang, bahwa Pasal 34 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai sebagaimana dimaksud Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud Pasal 26 ayat (2) besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud ayat (1) disampaikan kepada lembaga Pertanahan dengan berita acara ayat (3) nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai sebagaimana dimaksud ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Para Termohon bahwa proses pembangunan Bandara Kediri dimulai pada tahun 2017 dengan pembelian tanah dari Termohon II kepada warga yang tedampak dengan konsep business to business (b to b) yaitu dengan harga kesepakatan antara pihak warga dengan Termohon II hal tersebut dikuatkan pula dengan saksi Pemohon yang dibeli tanahnya pada tahun 2017 tersebut, selanjutnya mulai tahun 2019 pihak Termohon II membeli tanah dengan dasar hasil appraisal intern dan kemudian tanggal 23 Agustus tahun 2021

*Halaman 26 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr*



diterbitkan SK Gubernur No: 188/471/KPTS/013/2021 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandara Udara Kediri (vide bukti TI-1/TII-8) dan berdasarkan bukti TI-2 tentang Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor: 171/SK-35.AT.02.02/IX/2021 tanggal 15 September 2021 yang menugaskan Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri sebagai Ketua palaksana pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar udara Kediri di Kabupaten Kediri Jawa Timur;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti TI-4 berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri Nomor 183/Kep-35-06/XI/2021 tanggal 1 November 2021 tentang penetapan penilai pada pelaksanaan tanah pembangunan abndar udara Kediri di Kabupaten Kediri yang menetapkan Pungs Zulkanaen dengan hasil penilaian sebagaimana bukti TI-5/ TII-12 tanggal 10 November 2021, TI-6 / TII-14 tanggal 17 November 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi Pemohon bahwa harga yang ditetapkan KJPP tersebut tidak sesuai dengan harga pasaran daerah tersebut pada umumnya;

Menimbang, bahwa pembebasan tanah Pemohon adalah untuk kepentingan umum yaitu untuk pembangunan bandara yang nantinya akan dimanfaatkan untuk masyarakat umum sehingga penetapan tim penilai harus berdasarkan ketentuan yang ada, bahwa oleh karena telah ditentukan sebagai proyek strategis nasional untuk pertumbuhan dan pemerataan pembangunan maka besaran ganti kerugian harus ditentukan melalui tim penilai/KJPP yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapatkan ijin praktik dan penilaian dari Menteri Keuangan dan telah pula mendapat perintah dari Badan Pertanahan Nasional untuk menghitung nilai besaran kerugian dan bukan harga pasaran yang berlaku di masyarakat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Pemohon mengenai fotocopy berita online (P-13 s/d P-22) tidak dapat dinilai sebagai alat bukti karena dinilai tidak relevan dengan perkara ini tidak akan dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut maka majelis hakim berpendapat besaran ganti kerugian yang ditetapkan oleh KJPP sebagaimana dalam bukti TI-5/ TII-12 tanggal 10 November 2021, TI-6 /TII-14 tanggal 17 November 2021 tersebut telah mempertimbangkan beberapa aspek sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2

*Halaman 27 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr*



tahun 2012 dan sesuai dengan regulasi yang berlaku yaitu Undang-Undang No 2 tahun 2012 dari alat bukti yang diajukan Pemohon sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Pemohon tidak dapat membuktikan dalil permohonannya dan sebaliknya Para Termohon telah berhasil membuktikan dalil bantahannya dengan demikian permohonan Pemohon haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan Pemohon ditolak maka demikian pula dengan alat bukti lain berupa surat dan saksi dari Pemohon, Termohon I, dan Termohon II yang tidak relevan dengan perkara ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Rekonvensi oleh Termohon II bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan Pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa pengajuan eksepsi, rekonvensi, intervensi, replik, duplik dan kesimpulan para pihak, maka tuntutan Rekonvensi dari Termohon II tidak akan dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan Pemohon ditolak, maka Pemohon dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal-Pasal dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor Nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

#### **M E N G A D I L I**

1. Menolak keberatan Pemohon keberatan;
2. Menghukum Pemohon keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 513.000,00 (lima ratus tiga belas 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.Ba.,M.H. masing-masing

*Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kab. Kediri Nomor 178/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, SH, MH Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Pemohon, Kuasa Termohon I dan Kuasa Termohon II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

H. Muhammad Rifa Rizah, SH, MH

Sri Haryanto, SH, MH

Adhika Budi Prasetyo, SH, MBA, MH

Panitera Pengganti,

Pujiyati, SH, MH`

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp 30,000,00;
2. ATK	:	Rp 50,000,00;
3. Panggilan	:	Rp 343,000,00;
4. PNPB	:	Rp 30.000,00;
5. Sumpah	:	Rp 40.000,00;
6. Redaksi	:	Rp 10,000,00;

Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Gpr

### 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

7. Materai  
Jumlah

: \_\_\_\_\_ Rp 10,000,00;  
: \_\_\_\_\_ Rp 513,000,00;  
(lima ratus tiga belas ribu rupiah)