

# ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KABUPATEN KEDIRI NOMOR 174/Pdt.G/2021/PN.Gpr TENTANG SENGKETA PENETAPAN BESARAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH UNTUK BANDARA KEDIRI

**Alifa Nidia Septyarini**

Program Studi S1 Ilmu Hukum , Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Surabaya  
[alifa.19038@mhs.unesa.ac.id](mailto:alifa.19038@mhs.unesa.ac.id)

**Tamsil**

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Surabaya  
[tamsil@unesa.ac.id](mailto:tamsil@unesa.ac.id)

## Abstrak

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum telah dilakukan sejak tahun 1961 sampai dengan saat ini. Salah satu pembangunan yang dilakukan oleh Pemerintah yang bekerja sama dengan pihak swasta adalah pengadaan tanah adalah pembangunan Bandara Kediri. Dalam pengadaan tanah tersebut terjadi sengketa di Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri dimana pihak yang berhak yaitu dalam hal ini Pemohon merasa harga ganti rugi jauh dibawah harga pasar yang berlaku di masyarakat sedangkan Pemerintah dan Instansi yang membutuhkan tanah dalam hal ini ATR/BPN Kab. Kediri dan PT. Gudang Garam Tbk dan Majelis Hakim berpendapat bahwa ganti rugi yang diberikan merupakan penilaian dari Tim Penilai Jenis penelitian ini adalah normatif dengan menganalisis dasar pertimbangan hakim dari Putusan No. 174/Pdt.G/2021/PN. Gpr dengan fokus pada kekaburan/perbedaan penafsiran antar para pihak pada pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012. Penulis menggunakan pendekatan undang-undang, kasus dan konseptual serta menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan non hukum dalam menganalisis permasalahan. Dalam Teknik analisis penulis menggunakan metode preskriptif. Menurut SPI 204 yang dijadikan pedoman penilaian yang dijadikan dasar ganti rugi adalah Nilai Penggantian Wajar. Nilai Penggantian Wajar merupakan nilai yang didasarkan pada kesetaraan dengan nilai pasar atas properti dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang muncul akibat pengambilalihan hak atas properti tersebut. Akibat dari putusan pengadilan tersebut maka pemohon mengalami kerugian karena perhitungan tidak sesuai nilai pasar serta tidak terpenuhinya asas kepastian, asas keadilan, dan asas kesejahteraan.

**Kata Kunci:** Pengadaan tanah, sengketa, ganti kerugian

## Abstract

Land Procurement for Public Interest has been carried out since 1961 until now. One of the developments carried out by the Government in collaboration with the private sector is land acquisition, namely the construction of Kediri Airport. In the procurement of land, there was a dispute at the District Court of Kediri Regency where the rightful party, namely in this case the Petitioner felt that the compensation price was far below the prevailing market price in the community, while the Government and Agencies that needed land, in this case ATR/BPN Kab. Kediri and PT. Gudang Garam Tbk and the Panel of Judges are of the opinion that the compensation given is an assessment of the Assessment Team. This type of research is normatif by analyzing the basis of the judge's considerations from Decision No. 174/Pdt.G/2021/PN. Gpr with a focus on ambiguity/differences in interpretation between the parties in article 33 of Law no. 2 of 2012. The author uses a statutory, case and conceptual approach and uses primary, secondary and non-legal legal materials in analyzing problems. In technical analysis the author uses a prescriptive method. According to SPI 204, the valuation guideline used as the basis for compensation is Fair Replacement Value. Fair Replacement Value is a value based on equity with the market value of the property taking into account the extraordinary elements in the form of non-physical losses that arise as a result of the acquisition of said property rights. As a result of the court decision, the applicant suffers a loss because the calculation does not match the market value and does not fulfill the principle of certainty, the principle of justice and the principle of welfare.

**Keywords:** Land procurement, dispute, compensation

## PENDAHULUAN

Tanah selain pada umumnya dimanfaatkan untuk sektor pertanian juga dimanfaatkan untuk keperluan hidup manusia lainnya seperti tempat tinggal dan bermukim. Tanah merupakan sumber daya yang tidak dapat diperbanyak, semakin hari kebutuhan akan tanah semakin meningkat tetapi ketersediaan tanah tidak dapat terus bertambah. Kebutuhan akan tanah tidak hanya dibutuhkan oleh masyarakat dalam sebuah negara saja melainkan juga dibutuhkan oleh pemerintah untuk melakukan berbagai pembangunan untuk kepentingan umum dan dibutuhkan oleh para instansi-instansi untuk mengembangkan investasi di Indonesia (Rusli, 2018). Tanah memiliki fungsi sosial, fungsi sosial tanah dalam hal ini dirumuskan dalam UU No. 5 Tahun 1960 pada Pasal 6 yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Saat ini kebutuhan tanah semakin meningkat karena kegiatan pembangunan yang semakin insentif. Sebagaimana diketahui, kegiatan pembangunan khususnya pembangunan di Kawasan fisik, baik di kota ataupun di desa membutuhkan tanah sebagai tempat dilaksanakannya kegiatan tersebut (Kasenda, 2015).

Pemerintah atau instansi yang akan melakukan pembangunan sudah pastinya membutuhkan lahan atau tanah yang tidak sedikit. Lahan tersebut sebagian besar berasal dari tanah milik masyarakat. Pembangunan yang dilakukan bertujuan untuk menyokong kebutuhan kepentingan umum, seperti pembangunan yang dilakukan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi maupun mengembangkan industri, atau memperluas usaha yang selalu menyangkut tentang tanah. Maka agar terpenuhi kebutuhan tersebut dilakukan Upaya atau dengan cara melakukan pengadaan tanah yang menjadi hal penting untuk dilaksanakan dan keadaan ini tidak dapat ditolak oleh negara manapun. Adapun pengertian dari Pengadaan Tanah menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Pasal 1 angka 2 yang berbunyi : “Pengadaan Tanah merupakan kegiatan untuk menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.” Obyek dari pengadaan tanah meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Tujuan pengadaan tanah adalah untuk kesejahteraan umum atau bagi kepentingan umum dengan menyediakan tanah untuk melaksanakan berbagai proyek pembangunan agar tingkat kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat menjadi lebih baik lagi, maka dalam hal ini pengadaan tanah dapat bertujuan untuk kepentingan umum. Kepentingan umum atau diartikan kepentingan negara, bangsa, dan masyarakat yang harus

diciptakan dan dipergunakan oleh pemerintah sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Sukma, 2014).

Dari beberapa permasalahan yang terjadi terkait konflik pengadaan tanah paling banyak adalah masalah nilai kompensasi/ganti kerugian yang diberikan oleh pihak yang berhak (pemilik tanah). Pihak yang membutuhkan tanah wajib untuk memberikan ganti kerugian yang layak sehingga pihak yang berhak dapat melanjutkan kehidupan yang lebih baik lagi setelah dilaksanakan pengadaan tanah, bukan malah sebaliknya hidupnya menjadi susah atau sukar (Amalia, 2012). Pemerintah tidak dapat menghindari pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Karena dengan seiring kemajuan kehidupan masyarakat, maka akan semakin banyak lahan yang dibutuhkan untuk kepentingan umum atau kepentingan public. Jika hak kepemilikan seseorang dihadapkan pada kepentingan umum, maka akibatnya kepentingan umum akan didahulukan, dan dalam hal ini pemerintah wajib untuk memperhatikan dan menghormati hak-hak warga negaranya (Zakie, 2011).

Berdasarkan pada Pasal 10 UU No. 2 Tahun 2012 terdapat beberapa Pembangunan untuk Kepentingan Umum salah satunya adalah pembangunan bandara. Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas mencatat bahwa terdapat 8 Proyek Pembangunan Bandar sepanjang tahun 2021. Salah satunya adalah pembangunan Bandar Kediri yang terletak di Provinsi Jawa Timur. Gubernur Jawa Timur mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 188/471/KPTS/013/2021 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Bandara Kediri. Bandara Kediri dibangun di Kabupaten Kediri yang tepatnya berada di bagian barat wilayah Kabupaten Kediri yaitu Kecamatan Banyakan, Kecamatan Grogol yang meliputi Desa Kalipang dan Desa Grogol, dan Kecamatan Tarokan yang meliputi Desa Bulusari dan Desa Grogol.

Dalam Pengadaan Tanah untuk Bandara Kediri terdapat sengketa tentang Besaran Ganti Kerugian. Sebanyak 16 Kepala Keluarga mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri terkait besaran ganti kerugian pengadaan tanah untuk Bandara Kediri. Alasan penolakan yang pertama, adalah karena besaran ganti kerugian mengalami penurunan dari tahun 2017, yang kedua, besaran ganti kerugian tidak sesuai dengan harga pasar yang berlaku di masyarakat, dan yang ketiga, adalah ganti rugi non fisik tidak diperhitungkan secara cermat oleh tim penilai.

Salah satu sari 16 Kepala Keluarga yang mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri perihal Penetapan Besaran Ganti Kerugian adalah Ibu Liswaton Naimah dan suaminya yaitu Ahmad Suheli, pemohon adalah pemilik lahan yang di atasnya terdapat rumah dan toko grosir dengan luas

296,5 M<sup>2</sup> terletak di Dusun Bedrek Selatan, Desa Grogol, Kecamatan Grogol, Kabupaten Kediri. Tanah tersebut masuk dalam Penetapan Lokasi yang berdasarkan SK Gubernur Jawa Timur No. 188/471/KPTS/013/2021. Tanah Pemohon dihargai Rp. 1.211.245/M<sup>2</sup>, sedangkan harga pasaran di Desa Grogol sudah mencapai Rp 20.000.000 s/d Rp 35.000.000/14M<sup>2</sup>.

Atas dasar itu pemohon mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri agar menghitung kerugian yang diderita dalam 2 bentuk yaitu Kerugian Fisik dan Kerugian Non Fisik. Kerugian Fisik yang diklaim oleh Pemohon adalah Rp 4.000.000/M<sup>2</sup> dikalikan dengan luas tanah pemohon yaitu seluas 296,5M<sup>2</sup> sehingga hasilnya adalah Rp 1.186.000.000. Untuk kerugian non fisik pemohon mengklaim jika memiliki toko grosir dengan penjualan rata-rata Rp 25.000.000 s/d Rp 35.000.000/hari dengan presentase keuntungannya adalah 3% s/d 15%. Dalam perhitungan ganti kerugian pada bagian non fisik yang telah dihitung oleh tim penilai, pemohon mendapat ganti kerugian sebesar Rp 168.900.000 dan masih digabung dengan Nurul Anis Kholifah. Penyebab ganti kerugian milik pemohon masih digabung dengan Nurul Anis Kholifah karena Tim Penilai menghitung berdasarkan SPPT yang masih menjadi satu.. Nurul Anis Kholifah merupakan saudara dari Pemohon yang tanahnya bersebelahan dengan pemohon, serta tanda bukti pajaknya masih menjadi satu atas nama Fauzan.

Menurut Termohon yang dalam hal ini adalah ATR/BPN Kabupaten Kediri dan PT Gudang Garam Tbk. Besaran dalam ganti kerugian berdasarkan perhitungan dari Tim Appraisal bukan berdasarkan harga pasaran. Menurut Termohon sikap Pemohon yang menolak penilaian besaran ganti kerugian adalah menunjukkan sikap menghambat program dari pemerintah dalam proses pembangunan nasional. Dalam pertimbangannya Hakim menolak untuk seluruhnya dalil pemohon karena dianggap pemohon tidak bisa membuktikan dalilnya. Hakim menilai jika pengadaan tanah untuk kepentingan umum terlebih sebagai Proyek Strategis Nasional penentuan besaran Ganti Rugi harus ditentukan oleh Tim Penilai/KJPP, bukan berdasarkan harga pasaran yang berlaku di masyarakat. Perhitungan nilai ganti kerugian yang dihitung oleh tim penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian seperti yang tercantum dalam Pasal 34 ayat (3) UU No. 2 Tahun 2012.

## **METODE**

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif. Penelitian hukum normatif adalah suatu proses yang digunakan untuk menemukan sebuah aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum yang dapat menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Penelitian hukum normatif

dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan permasalahan yang dihadapi (Marzuki, 2017).

Pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam jurnal ini adalah menggunakan pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan kasus yang berkaitan dengan ganti kerugian pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Sedangkan bahan hukum sekunder diperoleh dari kepustakaan terhadap literatur yang berkaitan dengan isu hukum yaitu ganti kerugian fisik dan non fisik, nilai penggantian wajar, dan harga pasar.

Bahan-bahan hukum tersebut terdiri dari:

### **1. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer merupakan pernyataan yang memiliki kewenangan hukum yang diberikan oleh kekuasaan pemerintah yang meliputi: undang-undang yang dibuat oleh parlemen, peraturan yang dibuat oleh pemerintah baik itu tingkat pusat atau daerah, putusan-putusan pengadilan, dan peraturan eksekutif/administratif.. bahan hukum primer antara lain:

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum;
- d) Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- e) Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- f) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik;
- g) Peraturan Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- h) Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan
- i) Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Wates No. 30/Pdt.G/2016/PN Wat;
- j) Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto No. 52/Pdt.G/2019/PN Pwr;
- k) Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 326/Pdt.G/2020/PN Smn.

### **2. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang terdiri atas : buku-buku huku, jurnal hukum yang berisi prinsip-prinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli hukum (doktrin), hasil penelitian hukum, kamu hukum dan ensiklopedia hukum (Muhaimin, 2020). Bahan hukum yang digunakan dalam jurnal ini meliputi :

- a) Buku-buku hukum khususnya hukum Agraria yang terkait tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Konflik-Konflik dalam Pengadaan Tanah, dan lain-lain;
- b) Jurnal hukum yang penelitiannya sejenis dengan penelitian ini.
- c) Teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka yang berpendapat tentang materi di dalam jurnal ini.

### HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam pertimbangan Hakim tersebut terjadi perbedaan penafsiran terkait penilaian dlam ganti rugi pengadaan tanah. Pemohon menilai bahwa penilaian ganti kerugian harus berdasarkan harga pasar yang berlaku di masyarakat, sedangkan Termohon dan Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi dasar penilaian adalah hasil perhitungan penilai ganti rugi dari Tim Appraisal. Penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah yang dinilai oleh Penilai berdasarkan Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012 adalah :

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan baawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Maksud dari kerugian lain yang dapat dinilai dalam Pasal 33 huruf (f) UU No. 2 Tahun 2012 berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 204 adalah kerugian non fisik, yaitu merupakan kerugian yang berupa :

- a) Premium, merupakan kerugian kehilangan pekerjaan atau bisnis (misalnya kehilangan pekerjaan sebagai tukang jahit, tukang cukur, bengkel, toko jasa maupun barang), atau kerugian emosional (solatium) karena pihak yang berhak tidak ingin pindah maupun menjual tempat tinggal mereka, tetapi karena adanya pengadaan tanah untuk kepentingan umum mau tidak mau maka harus merelakan tempat tinggal mereka;
- b) Biaya transaksi, merupakan biaya pindah dan pajak sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- c) Kompensasi masa tunggu (bunga), dan
- d) Kerugian sisa tanah, yaitu turunnya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 Pasal 1 angka 4 yang berbunyi :

“Standar Penilaian Indonesia yang selanjutnya disingkat SPI adalah pedoman dasar yang wajib dipatuhi oleh Penilai dalam melakukan Penilaian.” Prosedur dalam penilaian untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum diatur dalam SPI. Berdasarkan SPI 204, dasar penilaian adalah Nilai Penggantian Wajar (*fair replacement value*). Nilai Penggantian Wajar merupakan Nilai yang didasarkan pada kesetaraan dengan dengan nilai pasar atas properti dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang muncul dari pengambilalihan hak atas properti tersebut (Adhisukmawati et al., 2023).

Untuk memenuhi hasil penilaian yang dapat diyakini dan dipercaya, maka membutuhkan metode pendekatan penilaian, metode yang digunakan harus berdasarkan pada suatu pedoman yang sudah terstandar secara konsisten. Maka dari itu, dibutuhkan standar penilaian yang dapat dijadikan prinsip dalam pengaplikasian Pendekatan dan Metode Penilaian yang digunakan. Ada tiga pendekatan utama yang digunakan dalam proses penilaian, yaitu : (Andriany, 2019)

- 1) Pendekatan Pasar (*Market Approach*);
- 2) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*);
- 3) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).

Dalam Pendekatan Pasar, Langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi asset yang identik atau sebanding (**Andriany, 2019**). Pada Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Pembangunan Bandara Kediri perhitungan ganti ruginya menggunakan pendekatan pasar, pada pendekatan pasar nilai tanah yang akan diganti rugi akibat pengadaan tanah seharusnya tidak didasarkan pada harga yang diinginkan oleh penjual, tetapi lebih pada harga yang wajar yang akan dibayarkan oleh pembeli yang sangat berkeinginan untuk membeli properti dari penjual yang tidak berkeinginan untuk menjual propertinya. Maka, nilai tanah tidak berdasarkan asumsi penjualan terpaksa, melainkan hasil dari negosiasi secara sukarela antara pembeli dan penjual.

Tabel 1. Data Perbandingan Pasar yang digunakan oleh Tim Appraisal

No.	Luas Tanah	Harga/M <sup>2</sup>	Total Harga
1.	±4.405 M <sup>2</sup>	Rp. 1.248.581	Rp. 5.500.000.000
2.	±700 M <sup>2</sup>	Rp. 1.571.428	Rp. 1.100.000.000
3.	±15.480 M <sup>2</sup>	Rp. 1.250.000	Rp. 19.350.000.000
4.	±3.517 M <sup>2</sup>	Rp. 1.279.499	Rp. 4.500.000.000
5.	±5.900 M <sup>2</sup>	Rp. 3.000.000	Rp. 17.700.000.000

6.	±1.400 M <sup>2</sup>	Rp. 2.142.000	Rp. 2.998.800.000
----	--------------------------	------------------	-------------------

**Sumber: Diperoleh dari Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri**

Dalam Perkara ini Tim Penilai tidak menghitung tentang ganti rugi non fisik yaitu berupa usaha milik pemohon/pihak yang berhak secara cermat. Sudah dijelaskan dalam Pasal 33 huruf (f) UUPT Tahun 2012 yang menyebutkan bahwa terdapat kerugian lain yang dapat dinilai yaitu merupakan kerugian non fisik. Kerugian non fisik dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa (Dewi, 2017) Pemohon mempunyai Usaha berupa Toko Sembako yang Penjualan perharinya rata-rata Rp 25.000.000-Rp 35.000.000 dengan presentase keuntungannya 3%-15%, maka dapat dihitung pendapatannya bersih perharinya adalah Rp. 750.000-Rp.5.000.000.

Apabila berpedoman pada Penilaian Indonesia – 04 (PPI 04) Pasal 4.2 point g.1 maka termasuk kerugian kehilangan pekerjaan atau bisnis termasuk alih profesi kegiatan usaha atau bisnis, yang dilakukan oleh pemohon adalah termasuk dalam kategori Permanen seperti tempat jualan, warung, rumah makan atau sejenisnya. Kerugian non fisik milik pemohon dapat dihitung berdasarkan potensi pendapatan usaha (pendapatan bersih ditambah dengan kewajiban beban biaya usaha yang perlu ditanggung selama perpindahan, seperti biaya karyawan tetap). Karena pemohon memiliki karyawan tetap berjumlah 5 orang dengan total keseluruhan gaji Rp 6.200.000,- Ganti kerugian non fisik menghitung komponen kehilangan pekerjaan atau bisnis. Penerapan kerugian kehilangan bisnis berdasarkan SPI 204 dan PPI 04, maka potensi pendapatan usaha atau pendapatan bersih ditambah dengan kewajiban beban biaya usaha yang perlu ditanggung selama perpindahan. Bila tidak diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 3 bulan.

Berdasarkan Pasal 32 UU No. 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa Penilaian objek pengadaan tanah dilakukan oleh Penilai yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang wajib ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan selaku Panitia Pengadaan Tanah. Dalam melaksanakan tugasnya Tim Penilai/Appraisal wajib bertanggung jawab pada penilaian yang dilakukannya, sehingga apabila terdapat pelanggaran terhadap kewajiban maka, Tim Penilai/Appraisal tersebut dapat dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan (**Rongiyati, 2012**).

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang

berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan berdasarkan Pasal 38 UU No. 2 Tahun 2012 paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Pengadilan memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Dalam hal ini pemohon sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maka sudah sepatutnya gugatan/permohonan dinyatakan tidak kadaluarsa. Termohon dalam hal ini juga sudah sesuai dengan PERMA No. 3 Tahun 2016 yaitu Lembaga pertanahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dan Instansi yang memerlukan tanah, maka sudah selayaknya tidak dinyatakan error in subyekto.

Dalam Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 bagian Penjelasan menyebutkan bahwa : *“Sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran Ganti Kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian Ganti Kerugian.”* Maka, dalam hal ini Pemohon Ganti Rugi Pengadaan tanah dapat menghadirkan Penilai lain untuk menghitung ulang dan sebagai saksi dalam persidangan. Namun, dalam Perkara ini pemohon tidak menghadirkan penilai lain sebagai saksi ahli.

Berdasarkan 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 Pasal 13 ayat (1) yang berbunyi: *“Pengadilan wajib memutus Keberatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak perkara diregister di kepaniteraan Pengadilan.”* Serta dalam Pasal 22 yang berbunyi: *“Mahkamah Agung Republik Indonesia wajib memutus permohonan kasasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan kasasi diregistrasi.”*

Serta berdasarkan Pasal 24 UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi: *“Penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) atau Pasal 22 ayat (1) diberikan dalam waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun.”*

Maka oleh sebab itu rekonsensi tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim untuk menghemat waktu agar pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat segera dilaksanakan karena keterbatasan waktu yang ada. Berdasarkan yurisprudensi yang digunakan penulis dalam jurnal ini sebagai bahan hukum sekunder untuk perbandingan yaitu :

1) Putusan Pengadilan Negeri Wates No. 30/Pdt.G/2016/PN.Wat, Dalam Pertimbangannya Majelis Hakim Mengabulkan sebagian permohonan pemohon, dengan mengacu pada keterangan saksi yang tidak disangkal dengan tegas oleh Termohon Keberatan I dan II yaitu tentang Estimasi pembuatan tambak udang mulai dari persiapan lahan, pengerukan, perapian tanah, sumur bor, sampai dengan membuat rumah jaga yang telah disesuaikan dengan bukti dokumen P-III berupa Daftar Nominatif yang telah dibuat oleh Satgas A.

2) Putusan Negeri Purworejo No. 52/Pdt.G/2019/PN. Pwr, Hakim dalam perkara ini memutuskan Kabul sebagian karena Tim Penilai tanah belum menghitung ganti kerugian secara keseluruhan kerugian Non Fisik yang diderita oleh Pemohon. Kerugian lain yang dapat dinilai sebagaimana dalam Pasal 32 huruf (f) yaitu kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi dalam hal ini majelis hakim memutuskan nilai ganti kerugian non fisik adalah Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).

3) Putusan Negeri Sleman No. 326/Pdt.G/2019/PN. SMN, Hakim dalam perkara ini memutuskan untuk kabul sebagian, karena ganti kerugian non fisik yaitu meliputi beban bunga dan masa tunggu belum dihitung oleh Tim Penilai yang telah ditetapkan oleh BPN. Hakim dalam amarnya memerintahkan agar melakukan penilaian kembali terhadap bidang non fisik milik Pemohon.

Akibat putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri nomor 174/Pdt.G/2021/PN.Gpr bagi para pihak yaitu saudara Liswatu Naimah dan Ahmad Suheli dengan ATR/BPN Kab Kediri dan PT. Gudang Garam Tbk. Antara lain:

1. Pemohon dalam hal ini mengalami kerugian baik itu materil maupun immaterial, ganti kerugian fisik yaitu penilain pada ganti rugi tanah tidak sesuai dengan metode pendekatan pasar nominalnya dan ganti kerugian non fisik yaitu toko sembako yang dimiliki pemohon nilai ganti ruginya tidak menggunakan pedoman penilaian Indonesia, dan juga pemberian ganti kerugian terhadap karyawan toko sembako milik pemohon yang kehilangan pekerjaannya karena adanya pengadaan tanah ini.
2. Asas Kepastian tidak terpenuhi karena tidak ada kepastian jaminan terhadap pihak yang berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak. Ganti Rugi milik pemohon (Liswatu Naimah dan Ahmad Suheli) dihitung dan dijadikan satu dengan milik Nurul Anis Kholifah (penerima lain dalam ganti kerugian untuk pengadaan tanah pembangunan bandara kediri). Dijadikannya satu ganti kerugian tersebut karena pihak pemohon dan Nurul Anis Kholifah bidang tanahnya terdapat dalam satu SPPT. Namun, jika dilihat dari alat bukti yang digunakan dalam Persidangan bidang tanah

milik pemohon dan Nurul Anis Kholifah terdapat dalam Persil yang terpisah. Ganti Rugi Non Fisik pun juga dijadikan satu antara milik Pemohon dan Nurul Anis Kholifah, padahal pemohon dan Nurul Anis Kholifah mempunyai usaha yang berbeda dan dengan pendapatan yang berbeda serta tanggungan jumlah karyawan yang berbeda.

3. Asas Keadilan tidak terpenuhi karena ganti kerugian yang diberikan baik kerugian fisik maupun non fisik jauh dari harga pasar dan ada beberapa faktor-faktor yang tidak dimasukkan perhitungannya dalam perhitungan ganti kerugian seperti pembayaran tukang bangunan untuk membangun rumah kembali dan hal-hal lainnya seperti yang ada dalam ADB sehingga yang seharusnya ketika ganti rugi pengadaan tanah diberikan agar kehidupan masyarakat yang semula belum baik menjadi lebih baik maupun yang sudah baik menjadi lebih baik lagi dari pada kehidupan yang sebelumnya tidak tercapai.
4. Asas Kesejahteraan tidak terpenuhi karena setelah adanya pembangunan pihak yang berhak dalam hal ini pemohon karena penilaian ganti kerugian diberikan jauh lebih jauh lebih kecil dari harga pasar sedangkan harga tanah semakin mahal, sehingga Pemohon tidak dapat membeli tanah atau rumah maupun mengontrak untuk tempat tinggal sementara maka kehidupan pemohon tidak lebih baik dari pada sebelum adanya pembangunan

## **PENUTUP**

### **Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dipaparkan pada bab sebelumnya guna menjawab rumusan masalah yang telah dibahas maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Perkara No. 174/Pdt.G/2021/PN.Gpr tentang sengketa penetapan ganti kerugian terjadi kekaburan hukum dimana perbedaan penafsiran antara para pihak yaitu Pihak Pemohon, Pihak Termohon dan Majelis Hakim terhadap pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012 tentang ganti rugi fisik dan non fisik. Pemohon berpendapat bahwa ganti kerugian dihitung berdasarkan harga pasar, sedangkan Termohon dan Majelis Hakim berpendapat bahwa ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus berdasarkan perhitungan dari Tim Penilai bukan berdasarkan harga pasar yang berlaku di masyarakat. Karena menurut Standar Penilaian Indonesia itu sendiri dijadikan dasar penilaian ganti kerugian adalah Nilai Penggantian Wajar. Nilai Penggantian wajar merupakan nilai yang berdasarkan pada kesetaraan dengan nilai pasar atas properti dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang muncul dari pengambilalihan hak atas property tersebut. Nilai Penggantian Wajar

merupakan nilai yang didasarkan pada kesetaraan dengan nilai pasar atas properti dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang muncul dari pengambilalihan hak atas properti tersebut. Dalam perhitungan ganti kerugian harga ganti kerugian yang diberikan jauh dari harga pasar/Nilai Penggantian Wajar yang datanya telah dikumpulkan oleh Tim Penilai. Sehingga pihak yang berhak dalam hal ini pemohon tidak mendapatkan ganti kerugian yang layak, selain itu ganti kerugian non fisik kurang diperhitungkan secara cermat oleh pihak Tim Appraisal. Padahal jika Tim Penilai/Appraisal melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan tidak bertanggung jawab terhadap perhitungan penilaian objek ganti kerugian, maka berdasarkan Pasal 32 UU No. 12 Tahun 2012 dapat dikenakan sanksi administrasi dan/atau Pidana sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku.

2. Akibat hukum bagi pihak pemohon yaitu pemohon mengalami kerugian karena perhitungan yang tidak sesuai dengan SPI, serta tidak terpenuhi asas kepastian, asas keadilan dan asas kesejahteraan yang seharusnya diterima oleh pihak pemohon akibat adanya pengadaan tanah tersebut. Seharusnya kehidupan pihak yang berhak menjadi lebih baik dari sebelum adanya pengadaan tanah namun, mengalami kerugian setelah adanya pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan Bandara Kediri.

#### **Saran**

Berdasarkan hasil Kesimpulan yang tertera di atas maka dapat diberikan saran sebagai berikut:

1. Sebaiknya hakim dalam memutus perkara harus lebih banyak mengacu pada empat sumber hukum formal yaitu undang-undang, yurisprudensi, hukum adat, dan doktrin para sarjana agar jika ada penulis atau peneliti yang ingin mengkaji putusan tersebut dapat memiliki wawasan yang lebih luas dan jelas. Karena dalam putusan ini hakim hanya mengacu pada undang-undang saja.
2. Tim Penilai tanah seharusnya dalam menilai bidang per bidang dalam pengadaan tanah harus memperhatikan pedoman yang sudah ada dalam Standar Penilaian Indonesia. Dan tidak hanya itu, penilai juga harus melihat aspek-aspek lain seperti halnya yang tercantum dalam ADB sehingga tidak akan merugikan pihak yang berhak.
3. Panitia Pengadaan Tanah saat tahap musyawarah seharusnya memberikan penjelasan secara terperinci apa saja yang diganti kerugian dan berapa nominal yang akan diterima oleh pihak yang berhak sehingga pihak yang berhak mengerti dan memahami, bukan tentang bentuk ganti kerugian saja.

4. Pihak yang berhak (Pemohon) dalam mengajukan Gugatan/Permohonan di Pengadilan sebaiknya menghadirkan saksi ahli dalam bidang penilaian pertanahan. Agar dapat mematahkan argument dari Pihak yang Termohon yang dalam hal ini adalah Pemerintah yaitu ATR/BPN Kabupaten Kediri dan instansi yang membutuhkan tanah yaitu PT. Gudang Garam Tbk.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

##### **Buku**

- Marzuki, M. (2017). *Penelitian Hukum* (Revisi). Kencana.
- Muhaimin. (2020). *METODE PENELITIAN HUKUM* (1st ed.). Mataram University Press.

##### **Jurnal**

- Adhisukmawati, I. G. A. K. H., Handayani, I. G. A. K. R., & Karjoko, L. (2023). Aspek Keadilan Pengaturan Pemberian Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum. *Proceeding Legal Symposium, 1*(1), 1–17.
- Amalia, R. (2012). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Penetapan Ganti Rugi terkait dengan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. *Yuridika, 27*(3), 267–280.
- Andriany, V. (2019). Penilaian Ganti Rugi Untuk Kepentingan Umum' (Studi Kasus Pembebasan Lahan Untuk Tapak Tower PLN). *Journal of Islamic Management and Bussines, 2*(2), 56–67.
- Dewi, I. G. S. (2017). KONFLIK TENTANG GANTI RUGI NON FISIK PADA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM. *Masalah-Masalah Hukum, 46*(3), 282–290.
- Kasenda, D. G. (2015). Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Morality, 2*(2), 1–21.
- Rongiyati, S. (2012). Eksistensi Lembaga Penilai Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. *NEGARA HUKUM, 3*(1), 1–19.
- Rusli, T. (2018). Analisis Pelaksanaan Konsinyasi Ganti Rugi Pada Pengadaan Tanah. *KEADILAN PROGRESIF, 9*(1), 15–28.
- Sukma, Andrio Firstiana. (2014). Kepemilikan Saham Sebagai Salah Satu Bentuk Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. *JURNAL SOSEK PEKERJAAN UMUM, 6*(1), 29-40

Zakie, M. (2011). Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia). *Jurnal Hukum* , 18, 187–206.

### **Undang-Undang**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum;

Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik;

Peraturan Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Wates No. 30/Pdt.G/2016/PN Wat;

Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto No. 52/Pdt.G/2019/PN Pwr;

Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 326/Pdt.G/2020/PN Snn.